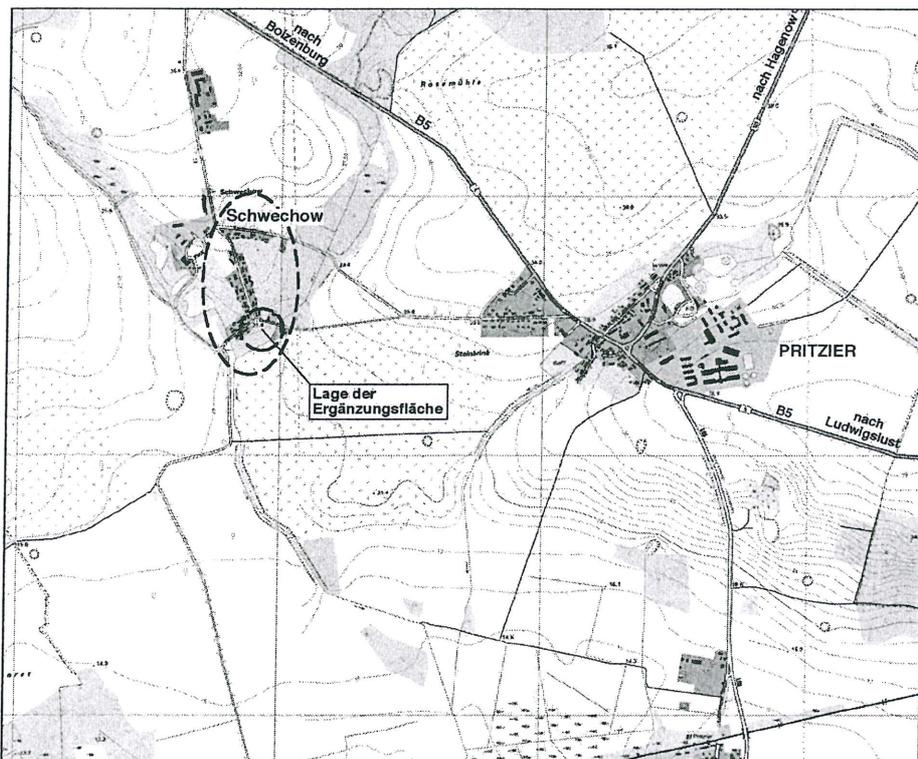


# Gemeinde Pritzier (Amt Hagenow-Land)

## Begründung

### zur verbundenen Innenbereichs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Schwechow der Gemeinde Pritzier gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 und Satz 2 BauGB

Fassung gemäß dem Satzungsbeschluss der GV Pritzier am 16.04.2013  
- Rechtskräftig seit 11.05.2013 -



Stand März 2013

Amt Hagenow-Land für Gemeinde Pritzier  
Bahnhofstraße 25  
19230 Hagenow

Erarbeitet im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Pritzier (Amt Hagenow-Land)  
durch:

**Plankontor** Stadt und Land GmbH  
Am Born 6 b • 22765 Hamburg • Tel.: 040/298 120 99 0 • Fax: 040/298 120 99 40  
Präsidentenstraße 21 • 16816 Neuruppin • Tel.: 03391/45 81 80 • Fax: 03391/45 81 88  
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / Dipl. Geoökol. Stefan Stitz

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.0</b>	<b><i>Rechtsgrundlagen des Satzungsverfahrens</i></b> .....	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b><i>Lage und Übergeordnete Planungen</i></b> .....	<b>1</b>
<b>3.0</b>	<b><i>Darstellung im Flächennutzungsplan</i></b> .....	<b>2</b>
<b>4.0</b>	<b><i>Lage und Größe des Plangebietes</i></b> .....	<b>3</b>
<b>5.0</b>	<b><i>Veranlassung</i></b> .....	<b>6</b>
<b>6.0</b>	<b><i>Planinhalt</i></b> .....	<b>7</b>
<b>7.0</b>	<b><i>Sonstige Belange</i></b> .....	<b>12</b>
7.1	<b>Energieversorgung</b> .....	12
7.2	<b>Schmutzwasserentsorgung</b> .....	12
7.3	<b>Niederschlagswasser</b> .....	13
7.4	<b>Trinkwasserversorgung/ Löschwasserversorgung</b> .....	13
7.5	<b>Gewässer II. Ordnung</b> .....	13
7.6	<b>Altlasten</b> .....	14
7.7	<b>Munitionsbelastung</b> .....	15
7.8	<b>Belange des Denkmalschutzes</b> .....	16
<b>8.0</b>	<b><i>Belange von Natur und Landschaft</i></b> .....	<b>17</b>
8.1	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	17
8.2	<b>Lage des Plangebietes, Ziel und Umfang der Planung</b> .....	17
8.3	<b>Ziele des Umweltschutzes gemäß einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne sowie Schutzgebietsverordnungen</b> .....	18
8.3.1	<b>Fachgesetze</b> .....	18
8.3.2	<b>Fachpläne</b> .....	18
8.3.3	<b>Schutzgebiete</b> .....	18
8.4	<b>Pflanzen/Biotope</b> .....	21
8.5	<b>Tiere</b> .....	22
8.6	<b>Boden- und Wasserhaushalt</b> .....	23
8.7	<b>Landschaftsbild</b> .....	23
8.8	<b>Klima/Luft</b> .....	24
8.9	<b>Kompensationsbedarf</b> .....	24
8.10	<b>Ausgleichsmaßnahmen</b> .....	25
8.11	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung von Umweltauswirkungen</b> .....	26
8.12	<b>Zusammenfassung der Belange von Natur und Landschaft</b> .....	27
<b>9.0</b>	<b><i>Planverfahren</i></b> .....	<b>28</b>

## 1.0 Rechtsgrundlagen des Satzungsverfahrens

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 G. v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist,

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung von Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) (Nr. 39),

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V), in der Fassung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777)

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18. April 2006 (GVOBl. S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. S 323),

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (GVOBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395).

## 2.0 Lage und Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet befindet sich in der Planungsregion Westmecklenburg, einer Planungsregion, die sich aufgrund der engen Verknüpfungen zur wirtschaftlich prosperierenden Metropolregion Hamburg und dem Raum Lübeck im Vergleich zu anderen Planungsregionen von Mecklenburg-Vorpommern relativ stabil entwickelt. Die Region profitiert zum einen von einer landesinternen Binnenwanderung von den metropolfernen Räumen, z.B. aus Vorpommern, in die Nähe dieser Metropolregion. Zum anderen sind aufgrund guter Verkehrsverbindungen, sowohl der Bahn als auch der Autobahn, zahlreiche Bewohner nach dem Wegbrechen der örtlichen Arbeitsplätze in den 1990er Jahren aus dieser Region nicht fortgezogen, sondern haben sich für das Pendeln zur Arbeitsstätte, z.B. in die Metropolregion Hamburg, entschieden.

Der Ortsteil Schwechow liegt etwa 11 km südwestlich von der Stadt Hagenow entfernt, innerhalb der länderübergreifenden großräumigen Entwicklungsachse Hamburg – Ludwigslust/Schwerin – Berlin mit den Verkehrsachsen der Bahnstrecke Hamburg - Berlin, der Bundesautobahn A 24 und der Bundesstraße 5.

Die regionalen Belange für das Plangebiet bzw. die Gemeinde Pritzier werden im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) benannt.

Die Gemeinde Pritzier ist Mitgliedsgemeinde im Amt Hagenow-Land. Die Gemeinde hat mit ihren Ortsteilen Pritzier, Pritzier Bahnhof und Schwechow 441 Einwohner (Stand 31.12.2011) und befindet sich in einer relativ dünn besiedelten Region im Mittel- und Nahbereich der Stadt Hagenow. Das Plangebiet als Teil der Gemeinde Pritzier liegt entsprechend den Aussagen des RREP WM im "strukturschwachen, ländlichen Raum" der Planungsregion Westmecklenburg.

Für ländliche Räume ist nach Kapitel 3.1.1 RREP WM (2011) ein wichtiges Ziel, dass diese "unter Wahrung ihrer landschaftlichen Vielfalt und kulturellen Eigenart als eigenständige und gleichwertige Wirtschafts- und Lebensräume gestärkt und weiterentwickelt werden (...)". Weiterhin sollen in strukturschwachen ländlichen Räumen, zu denen die Gemeinde Pritzier laut RREP WM (2011) zählt, "die vorhandenen Entwicklungspotenziale gestärkt und der Gesamttraum so stabilisiert werden, dass sich ein attraktiver Lebensraum für die hier lebende Bevölkerung bietet" (vgl. RREP WM, 2011 Kap. 3.1.1). Ein zusätzliches Angebot an Wohnbauflächen stellt in diesem Sinne ein vorhandenes Entwicklungspotential für die hier lebende Bevölkerung dar. Den RREP WM (2011)-Zielen Nr. 3.1.1 (5) und (6), die vorhandenen Potentiale in ländlichen-strukturschwachen Räumen zu stärken und darauf aufbauend auf eine Entwicklung der vorhandenen Strukturen hinzuwirken, sowie ein attraktives Wohnumfeld in den ländlichen Räumen zu erhalten bzw. zu verbessern, wird im Rahmen der Aufstellung der Innenbereichs- und Ergänzungssatzung Schwechow und der parallelen 2. FNP-Änderung entsprochen.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung WM in seiner Stellungnahme vom 04.10.2011 festgestellt, dass die Umnutzung der ehemals für Abwasserbehandlung genutzten Fläche dem Ziel der Raumordnung und Landesplanung entspricht, der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung zu geben. Somit kann die Zersiedelung gering gehalten und eine Verdichtung von Siedlungsflächen erzielt werden (vg. 4.1 (2) RREP WM)).

Weiterhin liegt die Gemeinde Pritzier im Tourismusentwicklungsraum Westmecklenburg und im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft sowie im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Die Planung zur Neuaufstellung der Innenbereichs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Pritzier im Ortsteil Schwechow steht den Zielen des RREP WM im Hinblick auf Tourismus und Landwirtschaft nicht entgegen.

Abschließend wird der Hinweis gegeben, dass das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg in seiner Stellungnahme vom 23.04.2012 und vom 09.01.2013 festgestellt hat, dass die kommunale Planung in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung steht.

### **3.0 Darstellung im Flächennutzungsplan**

Die Erstfassung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Pritzier ist seit 2001 wirksam. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gutsanlage Schwechow" erfolgte parallel die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, die seit dem 17.10.2009 rechtswirksam ist. Mit Ausnahme der geplanten Ergänzungsfläche war das Gebiet zu Planungsbeginn der neu aufgestellten Innenbereichssatzung im FNP als

Wohnbaufläche dargestellt. Der Bereich der Ergänzungsfläche auf dem nördlichen Teil des Flurstücks 11/8 der Flur 1 der Gemarkung Schwechow war in der rechtswirksamen Fassung des ursprünglichen Flächennutzungsplans sowie der wirksamen Fassung der 1. Änderung des FNP als eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (Abwasser) dargestellt. Damit bestand für die Neuaufstellung der Satzung noch ein Widerspruch zum wirksamen FNP. Dieser Umstand machte eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, so dass parallel mit der Aufstellung der Innenbereichs- und Ergänzungssatzung die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pritzier erfolgte, da die später rechtskräftige Innenbereichs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Schwechow nicht im Widerspruch zum wirksamen Flächennutzungsplan stehen darf. Mit Schreiben vom 13.11.2012 teilte der Landkreis Ludwigslust-Parchim als höhere Verwaltungs- und damit Genehmigungsbehörde mit, dass die Genehmigung für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 6 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB durch Genehmigungsfiktion (Genehmigung durch Fristablauf) eingetreten sei. Durch Bekanntmachung dessen im Kommunalanzeiger für das Amt Hagenow-Land am 08.03.2013 ist die 2. FNP-Änderung der Gemeinde Pritzier mithin seit dem 09.03.2013 wirksam.

Da sich der östliche Teil der Ergänzungsfläche innerhalb des FFH-Gebietes „Feldgehölze und Wälder im Raum Pritzier“ befindet, wurde im Rahmen der Planungen eine Verträglichkeitsprüfung durchgeführt, in deren Rahmen die Verträglichkeit der gemeindlichen Planung, hier 2 Wohnbaugrundstücke zu realisieren, mit den Schutzzwecken und -zielen des FFH-Gebietes geprüft wurde. Die durchgeführte FFH-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die in der Ergänzungssatzung vorbereitenden Bauvorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes zu erwarten sind. Eine Entlassung aus dem FFH-Gebiet ist nicht erforderlich. Nähere Inhalte sind dem Kapitel 8.0 Belange von Natur und Landschaft zu entnehmen.

Die Gemeinde Pritzier hatte ursprünglich das Verfahren zur 2. Änderung des FNP eingeleitet, um nordöstlich vom Ortsteil Pritzier Sonderbauflächen als Vorrangflächen für die Errichtung von Windenergieanlagen darzustellen. Nach der Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens musste die Gemeinde die Bearbeitung dieser ursprünglichen 2. Änderung einstellen, da diese sonst im Widerspruch zur Regionalplanung gestanden hätte. Das dort noch im Vorentwurf des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg (RREP WM) dargestellte Windeignungsgebiet ist in den weiteren Verfahrensschritten aus dem RREP WM herausgenommen worden, so dass es für die Gemeinde nicht mehr möglich war, diese Planung auf FNP-Ebene fortzuführen. Daher erhielt nunmehr dieses FNP-Änderungsverfahren im Ortsteil Schwechow die Bezeichnung der 2. Änderung.

In dem parallel zu diesem § 34 BauGB-Satzungsverfahren durchgeführten Verfahren der 2. Änderung des FNP wurde die Ergänzungsfläche zukünftig als Wohnbaufläche und im Südteil als Grünfläche dargestellt.

#### **4.0 Lage und Größe des Plangebietes**

Die Gemeinde Pritzier mit den drei Ortsteilen Pritzier, Pritzier Bahnhof und Schwechow ist Mitgliedsgemeinde im Amt Hagenow-Land mit Verwaltungssitz in Hagenow. Zum Stichtag 31.12.2011 hatte die Gemeinde Pritzier 441 Einwohner.

Die Gemeinde Pritzier verfügt über eine seit dem 28.12.1999 rechtskräftige Innenbereichs-

und Abrundungssatzung, welche mit 2 Teilgeltungsbereichen sowohl den Ortsteil Pritzier als auch den Ortsteil Schwechow umfasst.

Die bauliche Entwicklung der Gemeinde entwickelte sich aus der jeweils wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde (aktuell die seit dem 17.10.2009 wirksame 1. Änderung des Flächennutzungsplans) und aus der seit 1999 rechtswirksamen Satzung über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Pritzier und Schwechow auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 und 3 BauGB.

Der Geltungsbereich der neu aufgestellten verbundenen Innenbereichs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Pritzier für den Ortsteil Schwechow umfasst den gesamten Bereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Schwechow in der Gemeinde Pritzier sowie die geplante Ergänzungsfläche zum Satzungsgebiet in Richtung Süden auf dem Flurstück 11/8 der Flur 1 der Gemarkung Schwechow, vom Kastanienweg im Norden, der Dorfstraße und der Kleinen Straße im Südwesten. Ausgenommen ist nur der Bereich des Gutes Schwechow nordwestlich der Dorfstraße, der bereits durch den Bebauungsplans Pritzier Nr. 3 "Gut Schwechow" überplant ist. Die Ergänzungsfläche der "Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB", die gemäß § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB mit der Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB verbunden wird, befindet sich am südlichen Dorfende, wo zu Planungsbeginn der nach § 35 BauGB zu beurteilende Außenbereich in den Innenbereich bis an die Dorfstraße hineinragte.

Laut Auskunft des Landkreises mit Schreiben vom 14.11.2011 sollte der Bereich dieser Ergänzungsfläche auf dem gemeindeeigenen Flurstück 11/8 der Flur 1 der Gemarkung Schwechow und eine südlich angrenzende Fläche (siehe nachrichtliche Kennzeichnung in der Planzeichnung) in der DDR-Zeit eine Hausmülldeponie für Schwechow gewesen sein und diese sei in den 1990er Jahren beräumt worden. Sie wurde dann begrünt, diente in Teilen für Abwassersammlung, für Entsorgung des von der Dorfstraße anfallenden Niederschlagswassers und als dörflicher Sportplatz von Schwechow. Laut glaubhaften Aussagen von bereits in den 1950er Jahren in Schwechow wohnenden Bürgern befand sich auf diesem Teil des Flurstückes 11/8 jedoch auch zu DDR-Zeiten **keine** Hausmülldeponie.

Am Südwestende des Flurstückes 11/8 der Flur 1 der Gemarkung Schwechow, südwestlich der bebauten Ortslage von Schwechow, westlich des Wasserlaufes der Schwechower Becke, soll sich laut Auskunft der ortskundigen Bürger zu DDR-Zeiten eine Hausmülldeponie, die später beräumt wurde, befunden haben.

Nach Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG MV) und dem Landkreis Ludwigslust-Parchim im März 2012, teilt das LUNG MV mit Schreiben vom 23.03.2012 mit, dass eine Auswertung von Luftbildern aus den Jahren 1991 und 2009 sowie die Recherche älterer Flurkarten tatsächlich einen möglichen anderen Bereich der beräumten Altablagerung ergeben hat. Der Standort der beräumten Deponie wurde daher in Absprache mit dem Landkreis als zuständige Erfassungsbehörde verlegt. Im Altlastenkataster wird die Altablagerung jetzt im südwestlichen Teil des Flurstückes 11/8 geführt und wird in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Die Altlastenfläche befindet sich somit nicht mehr im Geltungsbereich der Innenbereichs- und Ergänzungssatzung und die Lage deckt sich nun mit den Aussagen der Schwechower Einwohner.

Das Gebiet der Innenbereichssatzung, die nur den vorhandenen festgestellten zusammenhän-

gend bebauten Ortsteil eingrenzt, beträgt 3,7 ha und die Fläche der damit verbundenen Ergänzungssatzung beträgt 0,4 ha (ca. 3.800 qm), so dass der ergänzte Innenbereich des Ortsteiles Schwechow dann mit 4,1 ha festgesetzt bzw. klargestellt wird.

Bei der alten, seit 1999 rechtswirksamen Innenbereichssatzung war der Geltungsbereich auf relativ alten und ungenauen Katasterunterlagen dargestellt und es wurden Flächen in den Geltungsbereich der Innenbereichssatzung einbezogen, die sich nicht innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage befanden. Hinter den rückwärtigen Nebenanlagen wurden auch z.T. in nicht unerheblichem Umfang rückwärtige Grundstücksteile in das Satzungsgebiet einbezogen, da die rückwärtige Grenze des Innenbereichs in der 1999er Satzung dann auf der rückwärtigen Flurstücksgrenze festgesetzt wurde. Auf der Ostseite der Dorfstraße lag daher die Innenbereichsgrenze auf der Ostseite der Flurstücke 10/8 (im Norden) bis 10/17 (im Süden). Damit lagen Teile des Geltungsbereiches der alten Innenbereichssatzung sogar im Landschaftsschutzgebiet und es wurden z.T. in einer Tiefe bis zu 15,0 m unbebaute Bereiche hinter der tatsächlich vorhandenen Linie des bebauten Ortsteiles in das Satzungsgebiet mit einbezogen.

Im Rahmen der Neuaufstellung der Innenbereichs- und Ergänzungssatzung hat die Gemeinde diese Irrtümer korrigiert und den Innenbereich dem aktuellen Bestand angepasst. Da sich der Geltungsbereich der neuen Innenbereichs- und Ergänzungssatzung nicht gänzlich mit dem der alten Innenbereichs- und Abrundungssatzung deckt, ist es erforderlich, die alte Innenbereichs- und Abrundungssatzung für den Ortsteil Schwechow zu ändern. Andernfalls würde die alte Satzung außerhalb des Geltungsbereiches der neuen Satzung noch gelten. Hierfür erfolgte parallel zum Aufstellungsverfahren der verbundenen Innenbereichs- und Ergänzungssatzung das Verfahren zur 1. Änderung der seit dem 28.12.1999 rechtskräftigen Innenbereichs- und Abrundungssatzung der Gemeinde Pritzler. Im Rahmen der 1. Änderung der seit 1999 gültigen Innenbereichs- und Abrundungssatzung wird der gesamte bisherige Teilgeltungsbereich der Ortslage Schwechow aus der alten Satzung herausgenommen. Die Satzung von 1999 gilt dann zukünftig nur noch für den bisherigen Teilgeltungsbereich der Ortslage von Pritzler.

Die Fläche der Innenbereichssatzung umfasst so den bebauten Bereich südlich des Kastanienweges, die bebauten Bereiche beidseitig der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Dorfstraße, die beidseitig der Kleinen Straße bebaute Fläche und die bereits bebauten Grundstücke im Südosten der Dorfstraße. Die jeweilige Tiefe des per Satzung klargestellten Innenbereiches ist unterschiedlich, da auf den betroffenen Flurstücken die Grenze des Innenbereiches jeweils an der Rückseite der am weitesten von der Straße entfernten baulichen Anlage festgesetzt wurde. Der so festgesetzte im Zusammenhang bebaute Ortsteil überschneidet sich an keiner Stelle mit der Grenze des Landschaftsschutzgebietes. Die jeweils weiterreichenden Hausgärten sind nicht Teil des Innenbereiches und so wird auch sichergestellt, dass hinter der Linie des festgestellten Innenbereiches, mit Ausnahme der Hausgartennutzung, auch keine baulichen Nebenanlagen entstehen können. Der Vollständigkeit halber wird der Hinweis gegeben, dass zusätzliche bauliche Nebenanlagen nur im Ausnahmefall unter Prüfung der Waldabstandsverordnung vom 20. April 2005 durch die zuständige Forstbehörde, in diesem Fall das Forstamt Schildfeld, errichtet werden dürfen.

Die im Süden in den Innenbereich eingefügte Ergänzungsfläche südlich der Dorfstraße ist ca. 3.800 qm groß, wovon ca. 1.500 qm als Baugebiet festgesetzt werden. Der Rest ist verkehrsbegleitende öffentliche Grünfläche (Dorfanger), private Grünfläche für die Hausgärten, Ent-

wässerungsfläche und die bachbegleitende öffentliche Grünfläche als möglicher Zugang zu den Wiesenflächen südlich der Ergänzungsfläche. Die Gemeinde ist Grundeigentümerin der Ergänzungsfläche und kann daher eine Flächen- und Grundstücksaufteilung vornehmen, wie sie in dem städtebaulichen Funktionsplan beispielhaft dargestellt ist.

Im Rahmen eines Abstimmungsgespräches mit dem Landkreis Ludwigslust-Parchim als Baugenehmigungsbehörde wurde die Problematik erörtert, dass die neuen Baugrundstücke in der Ergänzungsfläche zum Planungsstand Juni 2012 nicht direkt an die öffentliche Verkehrsfläche, die als öffentliche Straße gewidmet ist, angebunden sind und somit die Erschließung nicht gesichert sei. Eine Festsetzung, mit der eine Erschließung mit 2 Grundstückszufahrten durch die öffentliche Grünfläche (Verkehrsbegleitgrün) geregelt werden sollte, wurde vom Landkreis als nicht ausreichend angesehen.

Daher wurde das Baugebiet geringfügig vergrößert. Im Westen hat die Gemeinde die ehemalige Klärgrube entfernt und verfüllt, so dass diese Fläche in ein Baugrundstück einbezogen werden kann. Somit ist es möglich, die westliche Baufläche bis an die Kleine Straße heranzuführen. Das neue Baugrundstück schließt dann unmittelbar an das bereits im Innenbereich befindliche Flurstück 11/3 (Kleine Straße Nr. 2) an und dieses Grundstück wird zukünftig über die Kleine Straße erschlossen.

Das östliche Baugrundstück wird durch einen ca. 15,0 m langen Grundstücksstreifen im Bereich der geplanten Grundstückszufahrt direkt an die Dorfstraße angebunden. Der in der verkehrsbegleitenden, angerartigen Grünfläche (GF 1) befindliche Regenwasserentwässerungsgraben wird in einer Breite von maximal 4,0 m verrohrt unter der Grundstückszuwegung durchgeleitet. Das Rohr unter der Grundstückszuwegung ist so zu dimensionieren, dass dieses auch bei höherem Wasseranfall nicht zu einem Rückstau im westlichen Grabenteil führt. Dieses wird in der Festsetzung § 2 (3) geregelt.

## 5.0 Veranlassung

Die bauliche Entwicklung der Gemeinde entwickelte sich aus der jeweils wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde (aktuell die seit dem 17.10.2009 wirksame 1. Änderung des Flächennutzungsplans) und aus der seit 1999 rechtswirksamen Satzung über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Pritzier und Schwechow auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 und 3 BauGB.

Konkrete Anfragen von Wohnbauinteressenten zur Möglichkeit des Baus von Einfamilienhäusern auf dem Flurstück 11/8 der Flur 1 der Gemarkung Schwechow stellten für die Gemeinde den Anlass dar, diese nunmehr 12 Jahre alte Satzung zu aktualisieren und den Innenbereich neu klarzustellen bzw. die nördliche Außenbereichsfläche des Flurstücks 11/8 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einzubeziehen.

In der 1999er Satzung war diese Fläche bereits als "Abrundungsfläche" im Sinne einer zusätzlichen Wohnbebauung zur "Abrundung des Innenbereiches" dargestellt. Diese Planung war aber nicht umsetzbar, da der Flächennutzungsplan, der 1999 als Entwurf vorlag und 2001 rechtswirksam wurde, dort eine Fläche für Entsorgungsanlagen dargestellt hatte.

Die veraltete Kartengrundlage der seit 1999 wirksamen Satzung, die fehlerbehaftete rückwärtige Grenzziehung des Innenbereiches sowie die falsche Darstellung einer Abrundungsfläche

auf dem Flurstück 11/8, trotz dem Widerspruch zum schon damals fast abgeschlossenen Flächennutzungsplanverfahren mit einer Flächendarstellung für Ver- und Entsorgungsanlagen, veranlassten die Gemeinde dazu, eine verbundene Innenbereichs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Schwechow gänzlich neu aufzustellen, um auch den aktuellen Gebäudebestand im Satzungsgebiet sowie die Grenzen des Innenbereiches korrekt darzustellen und damit vorhandene Rechtsunsicherheiten, die sich aus der alten Satzung ergaben zu beseitigen.

Weiterhin wurde die geplante Ergänzungsfläche für eine Sportplatznutzung nicht mehr benötigt, da sich die gemeindlichen Sportaktivitäten auf dem gut ausgebauten und nicht weit entfernten Sportgelände im Ortsteil Pritzier konzentrieren.

Parallel zur Aufstellung dieser Innenbereichs- und Ergänzungssatzung erfolgte die 1. Änderung der (alten), seit 1999 rechtskräftigen Innenbereichs- und Abrundungssatzung mit dem Planungsziel der Herausnahme des Teilgeltungsbereiches Schwechow.

Durch den Anschluss des Ortsteiles Schwechow an das zentrale Schmutzwasserentsorgungsnetz ist eine örtliche Schmutzwasserklärung oder Schmutzwassersammlung nicht mehr erforderlich und es musste nur noch die geregelte Regenwasserableitung von dem von der Dorfstraße herabfließenden Niederschlagswasser sichergestellt werden. Somit steht diese Fläche jetzt für eine dorfgemäße Bebauung, zur Schließung dieser relativ breiten Baulücke zur Verfügung.

Durch die Einbeziehung des sich noch im Außenbereich befindlichen Flurstücks 11/8 der Flur 1 der Gemarkung Schwechow als Ergänzungsfläche in den Innenbereich, wird es ermöglicht, hier für bis zu zwei neue Baugrundstücke Baurecht zu schaffen und somit dem ehemaligen, nicht mehr genutzten Sportplatz der Gemeinde eine neue Nutzung im Sinne einer städtebaulich gewünschten Innenverdichtung zuzuführen.

Die Notwendigkeit für dieses Planvorhaben keinen Bebauungsplan aufzustellen liegt darin begründet, dass zum einen die festgesetzte Baugrenze am nördlichen Rand dieser baulichen Ergänzungssatzung liegt und damit der ortstypischen Bauflucht entsprochen wird, d.h. relativ dicht an der Erschließungs- oder Verkehrsfläche gelegen. Zum anderen ist die wiesenartige Aufweitung der Verkehrsfläche planungsrechtlich im Sinne der Baunutzungsverordnung als Verkehrsfläche zu bewerten. Demzufolge stellt die angerartige Aufweitung der Verkehrsfläche im Plangebiet keine öffentliche Grünfläche dar, sondern ist innerhalb der Verkehrsfläche als ein Verkehrsbegleitgrün zu bewerten. Um dies festzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht erforderlich. Abschließend wird der allgemeine Hinweis gegeben, dass ein Dorfanger eine dorfmittig gelegene wiesenartige Aufweitung der Dorfstraße (Anger = Wiese) ist und eine für viele Norddeutsche typische, historische Dorfstruktur darstellt.

## 6.0 Planinhalt

Mit dieser Satzung wird eine Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB zur Klarstellung des vorhandenen Innenbereiches, verbunden mit einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zur Ergänzung des Innenbereiches aufgestellt. Damit erfolgt für den Ortsteil Schwechow eine Klarstellung des Bereiches, wo auf der Grundlage des § 34 BauGB in die örtlichen Gegebenheiten eingefügte Baumaßnahmen erfolgen können. Diese "einzelne Außenbereichsfläche" soll später den Innenbereich ergänzen. Diese Fläche kann

aber nur dann als "ergänzende Wohnbaufläche" des ergänzten Innenbereiches genutzt werden, wenn dieses nicht im Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes steht. Im Rahmen der parallel aufgestellten 2. FNP-Änderung wurde diese Fläche daher als Wohnbaufläche dargestellt. Die 2. FNP-Änderung ist seit dem 09.03.2013 rechtswirksam.

Gleichzeitig mit der Rechtskraft dieser Satzung wird es erforderlich die Rechtskraft für den Schwechower Teilbereich der alten, seit 1999 geltenden Innenbereichs- und Abrundungssatzung aufzuheben. Dementsprechend führte die Gemeinde in einem separaten Verfahren eine Teilaufhebung der alten Innenbereichs- und Abrundungssatzung im Rahmen der 1. Änderung der seit 1999 rechtskräftigen Innenbereichs- und Abrundungssatzung durch. Planungsziel war, dass der Teilgeltungsbereich für den Ortsteil Schwechow vollständig aus dem Geltungsbereich der 1999er Satzung herausfällt. Ferner wird der Hinweis gegeben, dass erst nach abschließender Beschlussfassung zur Teilaufhebung der alten Satzung und der öffentlichen Bekanntmachung dieser Satzungsaufhebung die neue § 34 BauGB-Satzung zur Rechtskraft geführt wird. Das BauGB-rechtskonforme Aufhebungsverfahren der alten Satzung wird vor der Rechtskraft der neuen Satzung durchgeführt, um eventuelle Schadensersatzansprüche abzuwehren.

Der Satzungsteil des nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB festgesetzten Innenbereiches umfasst eine Fläche von insgesamt 3,7 ha. In der alten, seit dem 28.12.1999 rechtswirksamen Innenbereichssatzung war die nordwestliche Seite der Dorfstraße, nördlich des Flurstücks 43/18 noch ein Teil des festgesetzten Innenbereichs. Da dort der B-Plan Nr. 3 "Gutsanlage Schwechow" verbindliches Baurecht als Sondergebiet für ein kleines Hotel oder eine Pension (Betrieb des Beherbergungsgewerbes) schafft, ist diese Fläche in den festgesetzten Innenbereich nicht mehr einbezogen worden.

Weiterhin war in der früheren Satzung die rückwärtige Grenze des Innenbereichs nicht an der rückwärtigen Grenze der baulichen Anlagen festgesetzt, sondern an der rückwärtigen Flurstücksgrenze. In einem Teilbereich der alten Satzung lag somit ein Teil des Satzungsgebietes sogar innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Innerhalb des festgesetzten, im Zusammenhang bebauten Ortsteiles sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

In der Planzeichnung sind zur Information die im Gemeindeeigentum befindlichen Straßenflächen grau markiert, hinter denen sich die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Baugrundstücke entwickeln.

Zum Verständnis der vorhandenen Nutzungsstrukturen sind in der 2011 hergestellten Kartenunterlage die vorhandenen Nutzungen durch unterschiedliche Schraffuren der Gebäude markiert.

Die Ortslage von Schwechow, südöstlich der historischen Gutsanlage gelegen, die gestalterisch die Ansiedlung kleinerer früherer landwirtschaftlicher Hofanlagen darstellt, mit Wohnhaus an der Straße und Neben- sowie (ehemaligen) Stall- und Wirtschaftsgebäuden im rückwärtigen Bereich, stellt sich aktuell im Sinne der real dort vorhandenen baulichen Nutzung als ein Wohngebiet im Sinne eines allgemeinen Wohngebietes, oder eines Kleinsiedlungsgebietes (mit kleinem landwirtschaftlichen Nebenerwerb oder kleiner Hobbylandwirtschaft) dar.

Somit ist festzustellen, dass sich im Bereich der Innenbereichssatzung nach Art der baulichen Nutzung nur solche Nutzungen einfügen, die in Baugebieten nach § 2 BauNVO - Kleinsiedlungsgebiete - und § 4 BauNVO - Allgemeine Wohngebiete - zulässig wären. Neben der Wohnnutzung, wo von diesem Standort zur Arbeit ausgependelt wird, sind Landwirtschaft im Nebenerwerb oder „Hobbylandwirtschaft“ mit Tierhaltung im kleinen Umfang (wäre WS-konform) prägend für die vorhandene besondere Art der baulichen Nutzung in Schwechow. Ortstypisch ist die Wohnnutzung an der Straßenfront in Doppelhäusern mit einem Vollgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss, unter einem symmetrischen Sattel- oder Walmdach. Daneben, meist im rückwärtigen Bereich, befinden sich Nebengebäude und Anlagen, die früher größtenteils landwirtschaftlich genutzt wurden und heute als Nebenanlagen fungieren.

Mit Ausnahme der Grundstücke Kastanienweg 9 und Dorfstraße 28, wo die Wohnhäuser im rückwärtigen Grundstücksteil stehen, sind die Gebäude mit Wohnnutzungen zur jeweiligen Straße vorne gelegen, mit meist ca. 5,0 m tiefen Vorgartenflächen. Somit sind Neubauten oder eine Bebauung von Baulücken mit einer Wohnnutzung, zur Einfügung in die ortstypische Gestaltung, nur an den vorne, zur Straße gelegenen Grundstücksteilen zu errichten. Der Bau von Wohnungen in rückwärtigen Gebäuden, z.B. durch den Umbau von dort vorhandenen Nebengebäuden bzw. ehemaligen landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden zur Wohnnutzung, entspricht nicht der vorhandenen Eigenart des Gebiets und ist somit nicht zulässig.

Die durch bauliche Anlagen geprägten Grundstücksteile sind in der Regel in einer Tiefe zwischen knapp 20,0 m bis 30,0 m, teilweise bis 40,0 m von der Flurstücksgrenze zur Straße gemessen mit baulichen Anlagen bestanden. Hinter den Nebengebäuden befinden sich in der Regel Hausgärten.

### **Ergänzungsfläche**

Der Teil der Ergänzungssatzung mit der wohnbaulichen Ergänzungsfläche ist insgesamt 3.790 qm (ca. 0,38 ha) groß und befindet sich am südlichen Ende des Dorfes, südlich der dort in Richtung Osten abknickenden Dorfstraße.

In dem seit 2001 wirksamen Flächennutzungsplan wurde diese Fläche als "Fläche für Entsorgungsanlagen für Abwasser" dargestellt, so dass eine Bebaubarkeit nicht möglich war.

Da zu diesem Zeitpunkt der Ortsteil noch nicht an eine zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen war, entstand hier, an der Westseite der Freifläche, eine Schmutzwassersammelgrube. Seit Anschluss des Ortsteiles Schwechow an die zentrale Schmutzwasserkanalisation wird diese im Plan noch dargestellte Grube nicht mehr benötigt. Die Gemeinde hat diese Grube entfernt und das Loch verfüllt, um hier eine Möglichkeit der Erschließung des westlichen Teils des neuen Baugebietes an die Kleine Straße heran zu schaffen.

Weiterhin wurde durch eine straßenparallele Mulde eine Regenwassersammel-, rückhalteversickerungs- und Verdunstungsanlage geschaffen, in welche das den "kleinen Berg" herunterlaufende Wasser von der Dorfstraße eingeleitet wurde. Das dort eingeleitete Wasser läuft, wie bisher, in Richtung Osten in das östlich angrenzende Gewässer II. Ordnung.

Die Gemeinde beabsichtigt den zur Dorfstraße gelegenen Teil dieser gemeindeeigenen kleinen Wiesenfläche mit 2 Reihen neu gepflanzter Linden und den Regenwassergraben im Cha-

rakter eines Dorfanfers zu erhalten. Somit weitet sich der öffentliche Straßenraum mit dem ca. 885 qm großen Dorfanfer in Richtung Süden aus und erst durch die Neubebauung durch wahrscheinlich 2 neue Wohngebäude südlich anschließend, wird die Wiese in den gemeindlichen Innenbereich einbezogen und erhält der Charakter eines Dorfanfers, wie er in norddeutschen Dörfern häufig in unterschiedlichen Ausformungen zu finden ist. Als öffentliche Verkehrsfläche ist nur die Verkehrsfläche der Dorfstraße gewidmet. Da die südlich anschließende Wiese sich aber als eine angerartige Aufweitung des öffentlichen Raumes darstellt, erfüllen auch die dort neu zu errichtenden Gebäude die ortstypische Nutzungsstruktur, indem die Wohngebäude vorne an der Erschließungsfläche stehen. Mit der Heranführung des WA-Gebietes östlich dieses Angers bis an die Verkehrsfläche der Dorfstraße und im Westen an die Kleine Straße, ist dann die direkte Erschließung des dort entstehenden neuen Baugebietes gesichert.

Da die Gemeinde dort Grundeigentümerin ist, wird sie sicherstellen, dass bei der Teilung der bebaubaren Flächen in 2 Grundstücke die jeweiligen Grundstückszufahrten jeweils am westlichen und am östlichen Rand der Baugrundstücke realisiert werden (siehe hierzu den als Gestaltungsbeispiel beigefügten städtebaulichen Funktionsplan), so dass der neue kleine Dorfanfer nicht mittig durch eine private Grundstückszufahrt durchschnitten wird.

Für die Ergänzungsfläche nutzt die Gemeinde die in § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB gegebene Möglichkeit einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB für diesen Bereich zu treffen.

Südlich der 885 qm großen Grünfläche GF 1 des Dorfanfers, gewissermaßen ein "Verkehrsbegleitgrün", wird eine 1.500 qm große Baufläche zur Schließung des dörflichen Innenbereiches gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Erschließung des östlichen Teils des WA-Gebietes erfolgt über einen ca. 15,0 m langen Grundstückstreifen innerhalb der Grünfläche G 1 direkt an die Gemeindestraße "Dorfstraße".

Durch eine geringfügige Vergrößerung des Baugebietes in Richtung Westen kann die ehemalige Grube westlich des WA-Gebietes von der Gemeinde verfüllt werden, so dass diese Fläche in ein Baugrundstück einbezogen werden kann und somit eine Erschließung dieser westlichen Baufläche über die Kleine Straße möglich wird. Das neue Baugrundstück schließt dann unmittelbar an das bereits im Innenbereich befindliche Flurstück 11/3 (Kleine Straße Nr. 2) an.

Im Osten wird ein Abstand von 10,0 m zur Böschungsoberkante des dort verlaufenden Gewässers II. Ordnung freigehalten und diese grüne Abstandsfläche verbleibt im Gemeindeeigentum. So kann der 5,0 m Gewässerunterhaltungstreifen auch weiterhin problemlos erreicht werden und es besteht ein weiterer Zugang zur Gemeindewiese im südlichen Teil des Flurstücks 11/8. Zwischen Gewässer und WA-Gebiet verbleibt ebenfalls eine kleine öffentliche Grünfläche (GF 2 mit 295 qm).

Durch den Erhalt der straßenbegleitenden Wiese als Dorfanfer ist es der Gemeinde möglich, für die Funktionsfähigkeit der Regenwasserentsorgungsanlage in Form des Entwässerungsgrabens und deren Abflussmöglichkeit in Richtung Osten in das dort vorhandene Gewässer II. Ordnung selbst zu sorgen und so deren Funktionsfähigkeit dauerhaft zu sichern.

In § 2 Abs. 3 dieser Satzung wird festgesetzt, dass bei der Anlage der Grundstückszufahrt innerhalb dieser öffentlichen Grünfläche zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Regenwasserentsorgung der öffentlichen Straßenflächen, der dort vorhandene Regenwassergraben in

einer Breite von maximal 4,0 m zu verrohren ist. Die erforderlichen Hausanschlussleitungen können auch innerhalb dieser Wegeflächen verlegt werden.

Das nach § 4 BauNVO festgesetzte WA-Gebiet wird direkt südlich angrenzend durch eine 880 qm große private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgärten" ergänzt. Beide Flächen zusammen mit insgesamt 2.380 qm Fläche können als Baugrundstücke entwickelt werden, wobei bauliche Anlagen nur im Bereich des WA-Gebietes entstehen dürfen.

Im Rahmen der Neufestsetzung von Grenzen des Landschaftsschutzgebietes Mecklenburgisches Elbetal hat die Gemeinde im Juli/August 2012 beantragt, an diesem Standort die LSG-Grenze weiter nach Süden zu verschieben, damit zukünftig auch die Hausgärten außerhalb des LSG liegen. Mit Schreiben des Landkreises als untere Naturschutzbehörde (UNB) vom 16.08.2012 wurde die Gemeinde im Rahmen des Rechtssetzungsverfahrens zur 11. Änderungsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Mecklenburgisches Elbetal“ im Landkreis Ludwigslust-Parchim als Eigentümer von im LSG befindlichen Flächen beteiligt. Hier wurde u.a der Vorschlag gemacht, das Flurstück 11/8 der Flur 1 der Gemarkung Schwechow gänzlich aus dem Geltungsbereich der LSG-VO herauszunehmen. Gemäß der 11. Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Mecklenburgisches Elbetal“ vom 13.12.2012 wurde diesem Vorschlag gefolgt und somit befindet sich die Innenbereichs- und Ergänzungssatzung Schwechow flächenmäßig nicht mehr in der Gebietskulisse des LSG. Die neue LSG-Grenzföhrung läuft entlang des Gewässers LV 454 (Schwechower Becke) bzw. an der Flurstücksgrenze vom Flurstück 11/8 zum Flurstück 13/4 entlang.

In § 2 Abs. 2 dieser Satzung wird geregelt, dass dort entstehende Baugrundstücke, einschließlich des Hausgartenanteils, mindestens 800 qm groß sein müssen und davon mindestens 400 qm als WA-Gebiet festgesetzt sein müssen. So können dort höchstens zwei Baugrundstücke entstehen und es wird sichergestellt, dass keine dorfuntypischen, zu kleinen Baugrundstücke entstehen.

Weiterhin wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Hier ist zu beachten, dass bei der Ermittlung der GRZ als die jeweilige Basisgröße nur das WA-Gebiet anzurechnen ist. Bei einem 800 qm großen Grundstück mit 400 qm Anteil WA-Gebiet bedeutet dies beispielsweise, dass eine Grundfläche von max. 120 qm mit Hauptgebäuden überbaubar ist. Da die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nochmals um bis zu 50 von Hundert durch Nebenanlagen überschritten werden darf, dürften in diesem Beispiel weitere 60 qm mit Nebenanlagen überbaut werden. Da das WA-Gebiet insgesamt 1.500 qm groß ist und es nur in 2 Baugrundstücke geteilt werden soll, dürfte selbst der WA-Anteil des kleineren (östlichen) Baugrundstückes deutlich über 400 qm liegen, so dass es dort keine Probleme mit der Bebaubarkeit auch mit größeren Nebenanlagen, wie z.B. einer Doppelgarage, geben würde.

Im Sinne der benachbarten Wohnhäuser wird der Bau von einem Vollgeschoss zugelassen und darüber hinaus besteht die Möglichkeit das Dachgeschoss auszubauen.

Östlich des WA-Gebietes wird eine 7,0 m breite Fläche zur Regelung des Wasserabflusses festgesetzt, die sich integriert in die dort 10,0 m breite und 295 qm große Grünfläche im Eigentum der Gemeinde (GF 2). Dieses soll sicherstellen, dass dort eine durchgehende Begehbarkeit des westlichen Randstreifens des dort vorhandenen Bachlaufs sichergestellt wird, um diesen im Bedarfsfall reinigen zu können, um seine Entwässerungsfunktion zu gewährleisten.

Auf die Beachtung des § 36 und des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Abschließend wird der Hinweis gegeben, dass am 30. Juli 2011 das "Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011" in Kraft getreten ist. Gemäß dem neuen § 1a Abs. 5 BauGB sind vorab die Auswirkungen der Planung auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zum Klimaschutz planerisch zu überprüfen.

Durch die Schaffung von zukünftigen zwei Baugrundstücken kann die Gemeinde keine negativen klimaschutzrechtlichen Beeinträchtigungen erkennen. Unabhängig davon wird sich die Gemeinde aber nach der Rechtskraft der aufgestellten § 34 BauGB-Satzung darum bemühen, die potentielle Wohnbebauung im Plangebiet nach aktuellen energetischen Wohnbau-Standards errichten zu lassen (z.B. Bau von Photovoltaikmodulen auf den Dächern oder Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser), was Energie- und Heizkosten sowie die damit verbundenen Emissionen minimiert. Somit wird den Erfordernissen des § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung getragen.

Eine konkrete Betroffenheit auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung liegt im Rahmen der Innenbereichs- und Ergänzungssatzung jedoch nicht vor.

## **7.0 Sonstige Belange**

### **7.1 Energieversorgung**

Die Strom-Energieversorgung des Plangebietes erfolgt durch die WEMAG. Für die örtliche Gasversorgung ist die E.ON Hanse AG zuständig. An der Südseite der Dorfstraße, direkt südlich des dort vorhandenen Gehwegs befindet sich eine Gas-Mitteldruckleitung. Hier ist es möglich für die neuen Baugrundstücke in der Änderungsfläche Hausanschlussleitungen herzustellen. Im Rahmen einer späteren Bauausführung (auf der Ebene späterer Baugenehmigungsverfahren) ist darauf zu achten, dass durch die ausführenden Baufirmen aktuelle Planauzüge rechtzeitig vor Baubeginn angefordert werden.

### **7.2 Schmutzwasserentsorgung**

Der Ortsteil Schwechow ist seit 2004 an die zentrale Schmutzwasserkanalisation, die vom Abwasserzweckverband Hagenow betrieben wird, angeschlossen. Die Baugrundstücke innerhalb der Ergänzungsfläche werden an diese Schmutzwasserkanalisation angeschlossen, die etwa 7,0 m südlich der Dorfstraße in der dortigen Grünfläche (dem zukünftigen Dorfanger) zwischen 1. Baumreihe und Regenwassersammelmulde verläuft. Ferner wird darauf hingewiesen, dass die zukünftigen Baugrundstücke über einzelne Schmutzwasserleitungen von den Grundstücken an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden müssen.

### 7.3 Niederschlagswasser

Bei Anlage der Grundstückszufahrt an der östlichen Seite des in der Ergänzungsfläche bis an die Dorfstraße herangezogenen WA-Gebietes, ist zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Regenwasserentsorgung der öffentlichen Straßenfläche, der dort vorhandene Regenwassergraben in einer Breite von max. 4,0 m zu verrohren. Der Gemeinde ist im Bereich des verrohrten Grabens auf dem Grundstück Zugang zu gewähren, um Pflege und Reinigung des verrohrten Regenwassergrabens sicherzustellen.

Es wird der Hinweis gegeben, dass das auf den zukünftigen Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken selbst zu entsorgen ist. Des Weiteren weist der Landkreis Ludwigslust-Parchim mit Schreiben vom 11.05.2012 vorsorglich daraufhin, dass das Niederschlagswasser von öffentlichen Flächen über einen Notüberlauf bei größeren Ereignissen der Vorflut zugeführt werden soll.

### 7.4 Trinkwasserversorgung/ Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Pritzier und damit auch des Ortsteiles Schwechow und des Plangebietes erfolgt durch die Wasserversorgungsanlage des Wasserbeschaffungsverbandes "Sude-Schaale". Über den WBV ist eine ausreichende Trinkwasserversorgung sichergestellt.

Laut Mitteilung des WBV in dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren, kann eine Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Netz nicht erfolgen.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass zur Gewährleistung und Sicherung der Löschwasserversorgung gemäß LBauO M-V, BrSchG M-V und Arbeitsblatt W 405 der DVGW die Löschwasserversorgung von 800 l/min in Wohngebieten über 2 Stunden sicherzustellen und nachzuweisen ist.

Neben der Wasserentnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sind auch Wasserentnahmemöglichkeiten aus Wasserläufen, Brunnen und Teichen in einem Löschbereich zu prüfen.

Hier wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Bauantragstellung für neue Wohngebäude in der Änderungsfläche dieser Löschwassernachweis zu erbringen ist.

### 7.5 Gewässer II. Ordnung

Am östlichen Rand der Ergänzungsfläche verläuft ein Gewässer II. Ordnung aus dem Gewässersystem der Schwechower Becke.

Der Bach kommt aus dem östlich der Ortslage von Schwechow gelegenen Waldbereich und entwässert in Richtung Süden. Dieses Gewässer II. Ordnung (LV 454) wird bewirtschaftet durch den Wasser- und Bodenverband Boize-Sude-Schaale. Zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ist am Gewässer ein Schutz- und Unterhaltungstreifen von 5,0 m Breite, beidseitig der Böschungsoberkante, erforderlich (§ 82 LWaG, § 38 WHG). Dieser Gewässerrandstreifen ist in der Planzeichnung der Innenbereichs- und Ergänzungssatzung nachrichtlich dargestellt. Die Gemeinde beabsichtigt einen 10,0 m breiten Streifen, gemessen von der Böschungsoberkante, als gemeindeeigene Wiesen- und Grünfläche von jeglicher Bebauung freizuhalten, so dass damit auch der Zugang und die Pflegemöglichkeit zu dem Gewässerschutz- und Unter-

haltungstreifen gewährleistet ist.

Ferner wurden vom Landkreis, hier dem Fachgebiet Wasser und Boden nachfolgende Hinweise gegeben, die bei der Durchführung etwaiger Baumaßnahmen in dieser Fläche von der Gemeinde bzw. den zukünftigen Bauherren zu beachten sind:

- Während der Durchführung von Baumaßnahmen sind eine Befahrung des Unterhaltungstreifens mit der für die Unterhaltung der Gewässer erforderlichen Großgerätetechnik und die Ablage von Räumgut neben der Böschungsoberkante zu gewährleisten.
- Sämtliche durch die Bauausführung entstandene Schäden am Gewässer (in der Sohle, auf den Böschungen, im Bereich der Uferstreifen) sind sofort und ordnungsgemäß zu beheben. Die Funktionsfähigkeit des Gewässers ist nicht zu beeinträchtigen.
- Während der Baumaßnahmen ist der schadlose Wasserabfluss im Gewässer zu gewährleisten. Erforderliche Wasserregulierungsmaßnahmen sind mit dem Wasser- und Bodenverband „Boize-Sude-Schaale“ Toddin abzustimmen und durch diesen vorzunehmen.
- Werden durch die Baumaßnahmen für die Unterhaltung des Gewässers nachweislich höhere Kosten hervorgerufen, so sind diese durch den Verursacher zu tragen.
- Werden durch die Baumaßnahmen Dränleitungen unterbrochen, sind diese unverzüglich wieder instand zu setzen und ordnungsgemäß anzuschließen.

Daneben ist auch der § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) obligatorisch zu beachten: „Anlagen in, an über und unter oberirdischen Gewässern sind so zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten und stillzulegen, dass keine schädlichen Gewässerveränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht mehr erschwert wird, als es den Umständen nach unvermeidbar ist. Diese Anlagen sind insbesondere bauliche Anlagen, wie Gebäude, Brücken, Stege, Unterführungen, Hafenanlagen und Anlagestellen, Leitungsanlagen und Fähren. Im Übrigen gelten die landesrechtlichen Vorschriften.“

## 7.6 Altlasten

Die westlich der Ergänzungsfläche gelegene Fläche ist im Altlastenkataster des Landkreises Ludwigslust-Parchim als A 119 geführt. Daher erfolgt in der Planzeichnung auch eine entsprechende Markierung. Wie bereits im Kapitel 2.0 dargestellt, hat sich laut Auskunft von bereits seit den 1950er Jahren in Schwechow wohnenden Bürgern die Schwechower Hausmülldeponie in DDR-Zeiten nicht dort, wo der Landkreis sie noch im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens verortete, am Nordostrand des Flurstückes 11/8 befunden, sondern am Südwestrand des Flurstückes 11/8 in Fortführung der Kleinen Straße, westlich des Gewässerlaufes der Schwechower Becke. Mit Schreiben vom 23.03.2012 bestätigt das LUNG MV die Verlegung der Altlastenverdachtsfläche in Abstimmung mit dem Landkreis als zuständige Erfassungsbehörde in den südwestlichen Teil des Flurstückes 11/8. Damit befindet sich die Lage der Altlastverdachtsfläche nicht mehr im Geltungsbereich der Innenbereichs- und Ergänzungssatzung und deckt sich mit den Aussagen der Schwechower Einwohner.

Hier soll es sich um die ehemalige Hausmülldeponie von Schwechow handeln, die in den

1990er Jahren vollständig beräumt wurde. Über die Art der Beräumung und über die Protokollierung der Beräumung liegen im Landkreis Ludwigslust keine weiteren Kenntnisse vor.

Die im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens vom Landkreis Ludwigslust-Parchim formulierten Auflagen bei einer zukünftigen Bebauung einer Altlastenverdachtsfläche gelten für die Fortführung des Planverfahrens der Innenbereichs- und Ergänzungssatzung im Ortsteil Schwechow nicht mehr, da sich herausgestellt hat, dass sich die aktuell vom Landkreis festgelegte Altlastenverdachtsfläche nicht mehr im Geltungsbereich dieser Innenbereichs- und Ergänzungssatzung befindet.

Falls im Rahmen von späteren Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt werden, sind mit dem StALU, Schwerin gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässig Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist.

Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der potentielle spätere Vorhabenträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist.

Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahren oder erhebliche, nachteilige Belastungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabenträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden.

Darüber hinaus wird der Hinweis gegeben, dass alle Baumaßnahmen so vorzubereiten und durchzuführen sind, dass von den Baustellen und fertig gestellten Objekten eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen erfolgen kann. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 10 und § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet

## **7.7 Munitionsbelastung**

Es liegen für das Plangebiet keine konkreten Anhaltspunkte für eine mögliche Munitionsbelastung vor. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Aufgrund der vor wenigen Jahren durchgeführten Hausmülldeponieberäumung dürften aktuelle Munitionsfunde im Plangebiet allerdings sehr unwahrscheinlich sein.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) sind erhältlich (gebührenpflichtig) beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK). Der LPBK gibt in diesem Zusammenhang folgende Rechtshinweise:

Gemäß § 79 Abs. 1 Sicherheits- und Ordnungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (SOG M-V) ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentliche Sicherheit oder Ordnung stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht für sein Eigentum. Ein Pflichtverstoß kann zu Schadensersatzansprüchen führen.

Der Bauherr ist gemäß § 52 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. VOB Teil C/DIN 18299 analog verpflichtet, Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle zu machen sowie Ergebnisse von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen mitzuteilen.

Im Weiteren wird an dieser Stelle auf die Pflichten des Bauherren und des Bauunternehmers gemäß §§ 4 und 5 Arbeitsschutzgesetz, der BGR 161 „Arbeiten im Spezialtiefbau“ Punkte 4.1.2. „Gefährdungsermittlung und Unterweisung“, 4.1.8. „Maßnahmen vor Arbeitsbeginn“ sowie der BGI 5103 „Tiefbauarbeiten“ Punkte B 141 „Rammen“, B 142 „Bohrgeräte im Spezialtiefbau“, D 150 „Arbeiten in kontaminierten Bereichen“ verwiesen vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Die Gemeinde wird den zukünftigen Bauherren die Durchführung einer Kampfmitteluntersuchung vor Baubeginn nahelegen.

## 7.8 Belange des Denkmalschutzes

In der Ergänzungsfläche oder direkt angrenzend befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind im Plangebiet nach gegenwärtigem Erkenntnisstand nicht vorhanden. Da aber jederzeit archäologische Fundstellen und Funde im Rahmen von Erdarbeiten entdeckt werden könnten, wird auf folgendes hingewiesen:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG des Landes M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Die fachgerechte Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen kann gemäß § 10g Einkommenssteuergesetz (EStG) steuerlich begünstigt werden. Die Inanspruchnahme einer Steuerbegünstigung setzt voraus, dass die Maßnahme vor Beginn ihrer Ausführung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege als zuständiger Bescheinigungsbehörde abgestimmt und entsprechend dieser Abstimmung durchgeführt worden sind. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die denkmalschutzrechtliche Genehmigung bzw. etwaige Baugenehmigung nicht die Abstimmung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege im steuerrechtlichen Bescheinigungsverfahren ersetzen.

Auch Einzelbaudenkmale im Bereich der verbundenen Satzung sind nicht vorhanden. Nordwestlich des festgesetzten Innenbereichs befinden sich dann mehrere Einzeldenkmale im historischen Kernbereich der Gutsanlage Schwechow.

## **8.0 Belange von Natur und Landschaft**

### **8.1 Rechtsgrundlagen**

Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist gemäß Absatz 1 des § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch anzuwenden. Als Ergänzungsfläche wird die 0,4 ha große Ergänzungsfläche südlich der Dorfstraße definiert. Im Folgenden besteht daher nur die Erforderlichkeit, die Ergänzungsfläche / Ergänzungssatzung im Sinne der Eingriffsregelung zu bewerten.

In der Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch ist der § 1 a „Umweltschützende Belange in der Abwägung“ zu beachten, nach dem mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Die Vermeidung und der erforderliche Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen.

Zudem ist der Schutz besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG zu beachten. Diese Vorschrift gilt unabhängig davon, ob es sich um Baumaßnahmen in Ergänzungsflächen oder im Innenbereich handelt.

Das Plangebiet befindet sich z.T. innerhalb des FFH-Gebietes „Feldgehölze und Wälder im Raum Pritzier“ (DE 2632-301) sowie (zu Planungsbeginn) im Landschaftsschutzgebiet „Mecklenburgisches Elbetal“, weshalb die Ziele dieser Schutzgebiete besonders zu berücksichtigen sind.

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, deren Ergebnisse nach § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht zu bewerten und darzulegen sind, ist nicht erforderlich.

### **8.2 Lage des Plangebietes, Ziel und Umfang der Planung**

Der Geltungsbereich der Innenbereichssatzung entspricht im Wesentlichen der zu Planungsbeginn noch wirksamen Innenbereichssatzung der Gemeinde Pritzier/OT Schwechow. Die Innenbereichsgrenze wird lediglich klargestellt. Dies hat zur Folge, dass der Innenbereich in manchen Bereichen etwas verkleinert wird, indem dessen Grenze dieser entlang der bestehenden Bebauung geführt wird.

Ergänzt wird der Innenbereich lediglich im Süden der zu Planungsbeginn noch wirksamen Innenbereichssatzung durch die Ergänzung eines Teilgebietes (Teil des Flurstücks 11/8, Flur 1, Gemarkung Schwechow) mit dem Ziel Baurecht für zwei neue Einzelhausgrundstücke zu schaffen.

Aufgrund der auf den genannten Teilbereich beschränkte Ergänzung des Innenbereiches, wird die landschaftspflegerische Prüfung (Eingriffsregelung, Artenschutz nach § 44 BNatSchG, Schutzgebietsverträglichkeit) auf diesen beschränkt.

Der gesamte Innenbereich umfasst eine Fläche von 4,1 ha. Davon entfallen 0,4 ha auf den Ergänzungsbereich (siehe auch Abb. 1). Baumaßnahmen sind ausschließlich im allgemeinen Wohngebiet zu erwarten.

**Abb. 1: Umfang der Flächenfestsetzungen im Ergänzungsbereich:**

Art der Nutzung	Flächengröße in qm
allg. Wohngebiet	1.500
öffentliche Grünflächen	1.180
private Grünfläche (Hausgärten)	880
Wasserflächen inkl. Böschung	230
<i>gesamter Ergänzungsbereich</i>	<i>3.790</i>

### **8.3 Ziele des Umweltschutzes gemäß einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne sowie Schutzgebietsverordnungen**

#### **8.3.1 Fachgesetze**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist;

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (GVBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148);

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395).

#### **8.3.2 Fachpläne**

Ein Landschaftsplan für das Gemeindegebiet Pritzier oder für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt nicht vor.

Der im Februar 2001 genehmigte FNP stellt das Plangebiet als Fläche für Abwasserbeseitigung dar.

#### **8.3.3 Schutzgebiete**

##### **8.3.3.1 Landschaftsschutzgebiet**

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Mecklenburgisches Elbetal" umschließt den Ortsteil Schwechow und die Gutsanlage Schwechow. Die Innenbereichs- und Ergänzungssatzung liegt zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses der Ergänzungssatzung z.T. innerhalb des genannten LSG.

Gemäß § 2 Abs. 1 der Verordnung über das LSG „Mecklenburgisches Elbtal“ vom 21. März 1996 dient das Landschaftsschutzgebiet folgenden allgemeinen Schutzzwecken:

1. zur Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes;
2. wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes;
3. wegen der besonderen Bedeutung für die Erholung.

(2) Schutzzwecke sind insbesondere die Erhaltung

1. der naturnahen Talauen der Elbe und ihrer Nebenflüsse, mit den ausgedehnten Feuchtgrünländern, Altarmen, Bracks und Weichholzaunen;
2. des Landschaftsbildes mit den standorttypischen naturnahen Wäldern, Alleen, Baumreihen, Hecken und Kleingewässern;
3. der Lebensstätten der typischen Tier- und Pflanzenwelt.

(3) Für das Marinearsenal Jessenitz-Werk, das ehemalige Sprengstoffwerk Dömitz und den Truppenübungsplatz Lübtheen gilt ein eingeschränkter Schutzzweck nach Absatz 1 Nr. 1 und 2 sowie Absatz 2 Nr. 2 und 3.

Die Ergänzungsfläche weist im Bestand 2011 zwölf Linden auf, die versetzt zueinander in zwei Reihen stehen. Diese sollen erhalten bleiben, um § 2 (2) Nr. 2 der Verordnung des angrenzenden LSG gerecht zu werden. Daher wird dieser Bereich als Grünfläche und nur der Bereich des Dorfgangers südlich des Grabens als Wohngebiet festgesetzt. Durch die vorgelagerten Linden, die Dorfstraße und geplantes Wohngebiet trennen und die Sicht auf dahinter liegende zu bauende Wohnhäuser stark einschränkt, sind zwei eingeschossige Wohnhäuser nicht erheblich für das Landschaftsbild. Eine besondere Bedeutung für die Erholung hat der als Wohngebiet vorgesehene Bereich nicht (siehe auch „Schutzgut Mensch“).

Im Rahmen der geplanten Neufestsetzung von Grenzen des Landschaftsschutzgebietes Mecklenburgisches Elbtal hat die Gemeinde im Juli/August 2012 beantragt, an diesem Standort die LSG-Grenze weiter nach Süden zu verschieben, damit zukünftig auch die Hausgärten außerhalb des LSG liegen. Mit Schreiben des Landkreises als untere Naturschutzbehörde (UNB) vom 16.08.2012 wurde die Gemeinde im Rahmen des Rechtssetzungsverfahrens zur 11. Änderungsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Mecklenburgisches Elbtal“ im Landkreis Ludwigslust-Parchim als Eigentümer von im LSG befindlichen Flächen beteiligt. Hier wurde u.a. der Vorschlag gemacht, das Flurstück 11/8 der Flur 1 der Gemarkung Schwechow gänzlich aus dem Geltungsbereich der LSG-VO herauszunehmen. Die neue LSG-Grenzföhrung soll zukünftig entlang des Gewässers LV 454 (Schwechower Becke) bzw. an der Flurstücksgrenze vom Flurstück 11/8 zum Flurstück 13/4 entlang laufen.

Mit der 11. Verordnung zur Änderung der Verordnung über das LSG „Mecklenburgisches Elbtal“ vom 13.12.2012 im Landkreis Ludwigslust-Parchim wurde u.a. das Flurstück 11/8, Flur 1, Gemarkung Schwechow und somit das gesamte Plangebiet sowie darüber hinausgehend aus dem LSG-Geltungsbereich entlassen.

#### 8.3.3.2 Natura 2000, FFH-Vorprüfung

- FFH-Gebiet DE 2632-301 „Feldgehölze und Wälder im Raum Pritzier“

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im FFH-Gebiet DE 2632-301 „Feldgehölze und

Wälder im Raum Pritzier“.

Durch das FFH-Gebiet sollen folgende vorkommende Lebensraumtypen des Anhang I der FFH-Richtlinie geschützt werden:

3150 Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions  
3260 Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitriche-Batrachion  
9130 Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum)  
91E0 \* Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (Alno Padion, Alnion incanae, Salicion albae)

Die Lebensraumtypen (LRT) 3150, 9130 und 91E0 sind nicht im oder im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet vertreten.

Nach Angaben der oberen Naturschutzbehörde wurde der Teil des Schwechower Bachs nördlich der Dorfstraße als LRT 3260 registriert. Da im 1. Quartal 2012 nicht auszuschließen ist, dass auch südlich der Dorfstraße der Schwechower Bach die Kriterien für diesen LRT erfüllt, wird dieser als solcher und somit der worst-case angenommen.

Es ist die Errichtung von zwei eingeschossigen Wohnhäusern sowie den erforderlichen Erschließungswegen und Nebenanlagen geplant. Als Pufferzone zum Schwechower Bach wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im Rahmen der Baugenehmigung ist zu prüfen, ob folgende empfehlenswerte Maßnahmen zur Vermeidung der Beeinträchtigung des Schwechower Bachs erforderlich sind:

- Verhinderung von Schadstoffeinträgen in Oberflächengewässer während der Bauphase durch z.B. temporäre Wallaufschüttung im Osten und im Norden der Wohnbaufläche als Abgrenzung zum Schwechower Bach und zum Graben parallel zur Dorfstraße, zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen, die im Rahmen eines Einfamilienhausbaus auftreten können. Als Material für den Wall kann ein Teil des Bodenaushubs, der zur Herstellung eines sicher tragenden Fundamentes erforderlich ist, genutzt werden.
- Zaufstellung zwischen Wohnbaufläche und Grünfläche parallel zum Schwechower Bach zur Verhinderung der Verschüttung von Bauabfällen in oder am Schwechower Bach

Durch diese Maßnahmen kann ein Eintrag von Schadstoffen in die Schwechower Becke vermieden werden.

Im FFH-Gebiet „Feldgehölze und Wälder im Raum Pritzier“ sind, wie aus der Namensgebung bereits erkennbar, Wälder und Feldgehölze wesentliche zu schützende Bestandteile. Hier gilt der Schutz besonders den beiden baumbewohnenden Käferarten Heldbock (auch genannt Eichenbock *Cerambyx cerdo*) und Eremit (auch genannt Juchtenkäfer *Osmoderma eremita*). Der Lebensraum dieser beiden Käferarten sind alte Laubbäume, die in ihren abgestorbenen, durchfeuchteten Baumteilen bzw. im Mull von Baumhöhlen besiedelt werden. Beide Arten sind standorttreu, d.h. die Verbreitungstendenz in andere geeignete Lebensräume ist gering.

Als andere Gebietsmerkmale dieses FFH-Gebietes werden im Standarddatenbogen angegeben: „Das landwirtschaftliche geprägte Gebiet beeindruckt durch die einzelnen verstreut in der offenen Landschaft stehenden Alteichen sowie die zahlreichen Eichenalleen an Landwegen und Straßen, die den Lebensraum des Heldbocks und des Eremiten darstellen.“

Folgende Angaben zur Verletzlichkeit des FFH-Gebietes (Gefährdungsfaktoren) sind im

Standarddatenbogen enthalten: „Entnahme von bzw. Defizit an nachwachsendem Alt- und Totholz (Brutbäume und Brutbaumpotential für die Käfer), Intensivierung der Forstwirtschaft, Waldumbau, Verringerung des Alt- und Totholzanteils (jeweils soweit erheblich wirkend).“

Innerhalb des zur Bebauung vorgesehenen Ergänzungsbereiches befinden sich mit Ausnahme einer mit hohem Totholzanteil ausgestatteten zu Planungsbeginn im Planungsgebiet vorkommende Esche (*Fraxinus excelsior*) keine (potentiellen) Lebensräume für die genannten Käferarten. Neben Grünflächen befinden sich lediglich 12 junge Linden (zumeist *Tilia cordata*) ohne sichtbare Schäden, die auf eine Bedeutung für die Käferarten hindeuten würden, im Plangebiet.

Die Wirkungen der in der parallel zur FNP-Änderung aufgestellten Ergänzungssatzung vorbereiteten Vorhaben liegen im Bereich der direkten Inanspruchnahme von Flächen durch Überbauung bzw. Versiegelung.

Denkbare erhebliche Beeinträchtigungen der Käferarten wäre die Beseitigung von Brutbäumen bzw. potentiellen Brutbäumen. Die Esche (*Fraxinus excelsior*) ist daher nach Möglichkeit zu erhalten. Eine erhebliche Beeinträchtigung der genannten Käferarten ist bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahme definitiv ausgeschlossen, insbesondere, da eine Umsetzung der Planung nicht das Überfliegen durch einzelne Tiere einschränkt. Aufgrund von Sturmschäden wurde die Fällung der Esche im Januar 2013 dennoch erforderlich.

Nach Angaben des StALU mit Schreiben vom 14.01.2013 liegt mittlerweile ein Entwurf des Managementplans für das FFH-Gebiet „Feldgehölze und Wälder im Raum Pritzler“ vor. Demnach befinden sich lediglich südlich und östlich der Ergänzungssatzung geeignete und tatsächlich besiedelte Brutbäume. Das Plangebiet überfliegende Tiere können nicht ausgeschlossen werden. Eine Eignung der abgängigen Esche wird als entsprechend unwahrscheinlich eingestuft.

Die vorgesehene Errichtung und Nutzung von zwei bis drei Wohnhäusern an der Dorfstraße fügt sich in die Nutzungsstruktur der Ortslage Schwechow und somit in das bestehende Orts- und Landschaftsbild ein. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes sind daher nicht zu erwarten.

Im Ergebnis der Vorprüfung der Verträglichkeit des Planvorhabens mit den Schutzziele des FFH-Gebietes „Feldgehölze und Wälder im Raum Pritzler“ sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, somit wird eine vertiefende Verträglichkeitsuntersuchung für nicht erforderlich angesehen.

#### **8.4 Pflanzen/Biotope**

Der Ergänzungsbereich liegt direkt südlich der Dorfstraße (OVL – 14.7.5). Die daran anschließende Grünfläche ist als regelmäßig gepflegte artenarme Zierrasenfläche (PER – 13.3.2), auf der sich 12 jungen Linden (11 x *Tilia Cordata*, 1 x *Tilia tomentosa*) mit einem Stammdurchmesser < 20 cm in 1,30 m Höhe befinden, zu beschreiben.

Ein intensiv gepflegter geradliniger Graben (FGB – 4.5.2) trennt die artenarme Zierrasenfläche von einer Dorfgemeinschaftsfläche (ehemaliger „Sportplatz“) als sonstige Grünfläche (PS – 13.10).

Gesetzlich geschützte Pflanzen oder Biotop kommen im zur Bebauung vorgesehenen Ergänzungsbereich nicht vor.

#### Bewertung der Beeinträchtigungen

Aufgrund von Versiegelung für Zuwegungen und Einzelhäuser sollten zum Planungsstand der frühzeitigen Beteiligung drei Baugrundstücke entstehen, die jeweils gesondert von der Dorfstraße erschlossen werden sollen. In der Konsequenz wären zwei Linden abgängig.

Um den Eingriff zu vermeiden, ist nun vorgesehen, nur noch zwei Baugrundstücke zu entwickeln sowie die Zuwegungen zu verlegen, so dass keine Baumfällung erforderlich wird.

Weiterhin werden Teile der genannten Grünflächen versiegelt und gehen somit vollständig verloren, was im Rahmen der Berechnung des Kompensationsbedarfs Berücksichtigung findet (siehe Kapitel 8.9).

## 8.5 Tiere

Aus den nach EU-, Bundes- oder Landesrecht geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen können sich Hindernisse für die Zulassung eines Vorhabens ergeben. Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange sind daher oftmals umfangreiche Prüfschritte erforderlich, die jedoch in der Bearbeitungstiefe an die jeweilige Planungsebene angepasst werden müssen. Die europarechtlichen Artenschutzregelungen sind durch den § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes in nationales Recht umgesetzt worden.

### **Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG**

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind im § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verankert. Demnach ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Heldbock und Eremit können aufgrund fehlender Bäume mit Totholz bzw. Stammschädigungen weitestgehend ausgeschlossen werden (vgl. Kapitel 8.3.3.2).

Potentiell bietet der Ergänzungsbereich Fledermäusen und avifaunistischen Arten Lebensraum.

#### Fledermäuse

Die Fällung von zwei im Plangebiet vorkommenden Linden konnte im Verlauf des Planverfahrens durch eine Alternativenplanung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vermieden werden. Eine Beeinträchtigung von potentiellen Sommerquartieren für Fledermäu-

se (Baumhöhlen) kann ausgeschlossen werden, da keine potentiell geeigneten Quartiersbäume im Bereich der Ergänzungssatzung vorkommen. Der Ergänzungsbereich kann Fledermäusen als Jagdgebiet dienen, jedoch ist aufgrund des relativ kleinflächigen Verlustes von Grünflächen von keinen erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen. Der Graben parallel der Dorfstraße bleibt größtenteils geöffnet, nur im Bereich von einer Zufahrt wird eine Verrohrung erforderlich. Somit bleibt dieses Gewässer als potentielles Jagdgebiet für Fledermäuse erhalten.

#### Avifauna

Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 (1) BNatSchG kann durch eine Bauzeitenregelung vermieden werden. Vom 15. März bis 15. Juli (Hauptbrutzeit) wären zum Schutz von potentiell vorkommenden bodenbrütenden Vogelarten Bautätigkeiten zu unterlassen. Diese Einschränkung kann durch Vergrämuungsmaßnahmen ab 01. März bis Baubeginn vermieden werden. Es wird lediglich der zur Dorfstraße gelegene Teil der zu Planungsbeginn vorhandenen Grünfläche in Anspruch genommen, so dass der Hauptteil der Grünfläche als potentielles Bruthabitat erhalten bleibt. Aufgrund der Nähe des zu bebauenden Bereiches der Grünfläche zur Dorfstraße ist dieser durch dörflichen Verkehrslärm und Fußgänger/Radfahrer (u.a. Touristen, Tisch-Bank-Kombination) in der Form vorbelastet, dass keine störungsempfindlichen Arten zu erwarten sind.

Der Verlust dieser relativ kleinen störungsvorgeprägten (direkt an der Dorfstraße, für Veranstaltungen und zum „Bolzen“ bzw. Dorffeste genutzte) Grünfläche und dadurch eingeschränkt potentiellen Brutreviere wird als nicht erheblich für die Avifauna eingeschätzt.

Bei Beachtung der Bauzeitenregelung bzw. der ggf. erforderlichen Vergrämuungsmaßnahmen ab 01. März eines Jahres bis Baubeginn sind Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen.

Erweiterter Kompensationsbedarf für potentiell vorkommende Tierarten im Rahmen der Eingriffsregelung wird nicht gesehen.

### **8.6 Boden- und Wasserhaushalt**

Die Planung bereitet Bodenversiegelungen vor. Diese sind grundsätzlich als erheblich zu beurteilen und auszugleichen. Bodenversiegelungen haben eine räumliche Einschränkung der Grundwasserneubildung zur Folge. Dies wird aufgrund des relativ geringen Versiegelungsumfanges (verteilt auf zwei Baugrundstücke) als weniger erheblich beurteilt.

Da sich die ehemalige Hausmülldeponie (LWL/54090/AAT/003/00) deutlich außerhalb des Plangebietes befindet, sind keine Verunreinigungen von Oberflächen- oder Grundwasser zu erwarten. Zum Schutz der Schwechower Becke am Ostrand der Ergänzungsfläche und des Grabens, der parallel zur Dorfstraße verläuft und in die Schwechower Becke mündet, ist im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen, ob eine Wallaufschüttung sowie eine Einzäunung erforderlich ist (Näheres vgl. Kapitel 8.3.3.2).

### **8.7 Landschaftsbild**

Für das Landschaftsbild ist der Blick auf das Plangebiet von bestehenden Wegen aus relevant.

Die Dorfstraße, die aus Richtung Pritzler (Osten) bis zur südlichen Kreuzung in Schwechow und dann nach Norden Richtung B 5 führt, begrenzt das Plangebiet im Norden. Von Norden auf das Plangebiet zufahrend/zugehend wird man genau auf den kleinen Rastplatz im Plangebiet geführt. Von dort aus wird Blick von den Lindenbaumreihen entlang des Grabens, der parallel zur Dorfstraße verläuft, geführt. Der Dorfanger als regelmäßig gemähte Wiese fällt nicht ins Auge.

Durch eine Bebauung südlich des Grabens auf der Dorfwiese würde der Blick z.T. auf diese gezogen werden.

Eine Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern würde sich aufgrund der angrenzenden Nutzungen und der Lage einerseits am Rande der Siedlungsfläche und zum anderen in einer sich eher als großen Baulücke darstellenden Situation, in das Orts- und Landschaftsbild einfügen, wenn die Neubebauung der Umgebung angepasst ist. Durch die südlich angrenzenden Gartenflächen wird auch ein ortstypischer Übergang zur freien Landschaft geschaffen.

Die Lindenbaumreihen an der Dorfstraße sollen erhalten bleiben, so dass die auf der Ebene der Ergänzungssatzung geplanten Baugrundstücke nur stark eingeschränkt von der Dorfstraße aus zu sehen sein werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten.

## 8.8 Klima/Luft

Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

## 8.9 Kompensationsbedarf

Die Satzung sieht eine GRZ von 0,3 im WA-Gebiet vor mit einer zulässigen GRZ-Überschreitung für Nebenanlagen von 50% von Hundert. Dies bedeutet in der Konsequenz, dass max. 45% des WA-Gebietes versiegelbar sind, also 675 qm.

**Abb. 2: Max. mögliche Versiegelung**

Eingriffsfläche (Baugebiet, Verkehrsfl.)	Biotop- bzw. Nutzungstyp (Bestand)	Flächen je Biotop- typ [qm]	GRZ/ Ausnutzung, inkl. Zulässiger Überschreitung	Versiege- lung je Biotop- typ [qm]
WA	PS	1.500	0,45	675
Zuwegung	PER	entfällt, da jetzt Teil des WA-Gebietes		-
Summe				675

**Abb. 3: Berechnung des Kompensationsbedarfs**

Eingriffsfläche (Baugebiet, Verkehrsfl.)	Biotop- bzw. Nut- zungs-typ (Bestand)	Flächen- verbrauch (Versiege- lung) je Biotop- typ [qm]	Wertstufe (Biotop- typ Be- stand)	Kompensations- erforder- nis	Zuschlag für Ver- siegelungsgrad	Korrektur- faktor Frei- raumbeein- trächtigung	Flä- chen- äqui- valent für Kom- pen- sation [qm]
WA	PS	675	1	1,0	0,5	0,75	760
Zuwegung	PER	entfällt					
Summe							760

Es sind Kompensationsmaßnahmen im Wert von 760 Flächenäquivalenten zu realisieren.

### 8.10 Ausgleichsmaßnahmen

M1: An der Dorfstraße ist die doppelte Baumreihe auf dem Flurstück 11/8 der Flur 1 in der Gemarkung Schwechow (Flurstücksbezeichnung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses) durch Neupflanzung von zwei Winterlinden (*Tilia cordata*) am Westende der Baumreihe zu ergänzen.

Diese Maßnahme führt zur Verbesserung des Ortsbildes und somit auch des Landschaftsbildes. Weiterhin wird u.a. mittel- bis langfristig ein zusätzliches Habitat für u.a. Brutvogelarten geschaffen.

M2: Die Gemeinde Pritzler sieht die Pflanzung von 14 standortgerechten heimischen Obstbäumen nach den Maßgaben der Hinweise zur Eingriffsregelungen auf gemeindeeigenen Flächen vor (Flurstück 11/8, Flur 1, Gemarkung Schwechow zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses). Die Bäume sind in einem Abstand von 6,0 bis 12,0 m zueinander zu pflanzen. Die Flächen unterhalb der Bäume werden durch extensive Beweidung oder extensive Mahd gepflegt.

**Abb. 4: Wertigkeit der geplanten Kompensationsmaßnahmen**

Nr. der Maßnahme	Maßnahme	Fläche je Baum [qm]	Fläche [qm]	Wert- stufe	Kompensations- wert- zahl	Leis- tungs- faktor	Flächen-äquivalent
M1	2 <i>Tilia cordata</i> an der Dorfstraße	25	50	2	2,5	0,8	100
M2	14 heimische Obstbäume zum Anlegen einer Streuobstwiese	25	350	2	2,5	0,8	700
							<b>800</b>

Mit der Realisierung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen sind die Eingriffe als vollständig ersetzt im Sinne Eingriffsregelung zu betrachten.

### **8.11 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung von Umweltauswirkungen**

Während der Bauphase sollen die Baugrundstücke in Richtung der Gewässer in der Form abgegrenzt werden, dass Schad- und Nährstoffeinträge aus Bauschutt/Bauabfall vermieden werden können. Dazu kann beispielsweise eine Umwallung der Baugrundstücke in Richtung der Gewässer, evt. in Kombination mit einer Abzäunung während der Bauphase errichtet werden.

Zum Planungsstand der frühzeitigen Beteiligung war vorgesehen, zwei der Linden an der Dorfstraße zu fällen, um zwei Zufahrten zum Zweck der Erschließung von zwei der ursprünglich drei geplanten Baugrundstücke.

Da nun nur noch zwei Baugrundstücke entstehen sollen, wäre nur noch eine Baumfällung erforderlich. Um diese zu vermeiden, wurde geprüft, ob die Erschließung der Grundstücke über eine Stichstraße möglich wäre, die westlich der Lindenbaumreihen und östlich der Tisch-Bank-Kombination von der Dorfstraße abzweigt und dann parallel zum Graben geführt wird. Dies hätte neben dem Baumerhalt den Vorteil, dass der Graben nicht zum Zweck einer Überfahrt in diesem Bereich verrohrt werden müsste.

Eine Stichstraße würde eine über die der bisherigen Planung hinausgehende Versiegelung von mindestens 50 qm für Erschließungswege erfordern. Weiterhin wäre der Erschließungsaufwand nicht angemessen für den Zweck der Bebauung.

Die Zufahrt zum östlichen Baugrundstück wurde daher ganz im Osten des Plangebietes vorgesehen, so dass keine Baumfällung erforderlich wird, jedoch der Graben in einem Teilbereich mit maximal 4,0 m Länge verrohrt werden muss, um diesen zu queren. Der Graben erfüllt keine besondere Bedeutung im Sinne des Naturschutzes.

Weiterhin ist die Zufahrt zum westlichen Baugrundstück direkt entlang der Tisch-Bank-Kombination an der Dorfstraße, die zum Verweilen für Besucher dienen soll, aus Sicht der Gemeinde nicht zielführend.

In der Konsequenz wird diese noch weiter westlich vorgesehen, so dass die Zufahrt für das westliche Baugrundstück von der Kleinen Straße abzweigen soll.

Mit der Reduzierung der Baugrundstücke sowie der Verlegung der Zufahrten kann jegliche Baumfällung vermieden werden.

Während der Hauptbrutzeit (15. März bis 15. Juli) potentiell vorkommender Offenlandbrüter sind Bautätigkeiten oder bauvorbereitende Maßnahmen im Bereich der Ergänzungssatzung ausgeschlossen (Bauzeitenregelung), um Verbotstatstände nach § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden. Sofern vor dem 15. März mit den Bautätigkeiten bzw. bauvorbereitenden Maßnahmen begonnen wird und diese ohne Unterbrechung von länger als einer Woche fortgesetzt werden, ist die Einhaltung der Bauzeitenregelung nicht erforderlich. Die Sicherung dieser Vermeidungsmaßnahme erfolgt auf vertraglichem Wege.

## 8.12 Zusammenfassung der Belange von Natur und Landschaft

Das 0,4 ha große Plangebiet befindet sich im Süden des Ortsteiles Schwechow an der Dorfstraße und stellt sich im Bestand 2011 überwiegend als eine öffentliche Grünfläche im Charakter eines Dorfangers dar. Weiterhin befinden sich parallel zur Dorfstraße innerhalb des Plangebietes zwei Lindenbaumreihen sowie daran anschließend in Richtung Dorfweise ein Graben, der nach Osten in den Schwechower Bach mündet.

Die Gemeinde beabsichtigt, im Plangebiet zwei Eigenheimbaugrundstücke zu entwickeln. Da im wirksamen FNP das Plangebiet als Fläche für die Abfallwirtschaft (hier: Abwasser) dargestellt ist, bestand parallel zur Ergänzungssatzungsaufstellung die Anforderung der 2. FNP-Änderung mit dem Ziel, in diesem Bereich eine Wohnbaufläche darzustellen. Die 2. FNP-Änderung ist seit dem 09.03.2013 rechtswirksam.

In der Ergänzungssatzung wird südlich des Grabens ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 sowie die Zulässigkeit von eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Neben zwei Erschließungswegen werden weitere Flächen als Grünflächen (nicht bebaubar) durch Festsetzung gesichert. Bestehende Bäume werden vollständig erhalten.

Das Plangebiet befindet sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses z.T. innerhalb des LSG „Mecklenburgisches Elbetal“ und zum Großteil im FFH-Gebiet DE 2632-301 „Wälder und Feldgehölze im Raum Pritzier“. Daher wurde die Verträglichkeit der Planung mit den Schutzgebietszielen und -objekten des LSG und des FFH-Gebietes geprüft - in Bezug auf das FFH-Gebiet in Form einer Vorprüfung. Im Ergebnis derselben sind unter Einhaltung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf das LSG oder das FFH-Gebiet zu erwarten.

Mit der 11. Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Mecklenburgisches Elbetal“ im Landkreis Ludwigslust – Parchim vom 13.12.2012 wurde der Bereich der Ergänzungssatzung vollständig aus dem LSG entlassen.

Da es sich um eine Satzung nach § 34 BauGB handelt, besteht keine Erforderlichkeit der Umweltberichtserstellung. Hingegen ist und wird das Vorhaben im Hinblick auf § 1 a Abs. 3 BauGB die Eingriff-Ausgleich-Regelung angewendet. Es sind demnach erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden aufgrund von Versiegelungsmaßnahmen zu erwarten, darüber hinausgehende weitere Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung jedoch nicht.

Als Ersatzmaßnahmen wird die Pflanzung von 16 heimischen Laubbäumen auf gemeindeeigenen Grundstücken festgesetzt (ergänzend eine Lindenbaumreihe sowie Anlegen einer Streuobstwiese). Damit gilt der Eingriff in das Schutzgut Boden als ersetzt im Sinne der Eingriffsregelung.

## 9.0 Planverfahren

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung Pritzier am 12. April 2011 wurde der Grundsatzbeschluss gefasst, das Verfahren zur Änderung der bestehenden Innenbereichssatzung in der Form der Neuaufstellung der Innenbereichs- und Ergänzungssatzung im Ortsteil Schwechow einzuleiten. Da die geplante Ergänzungsfläche zu diesem Zeitpunkt noch im Widerspruch zum Flächennutzungsplan stand, musste gleichzeitig die Einleitung zur Aufstellung der 2. FNP-Änderung erfolgen. Ebenfalls wurde beschlossen, das Planungsbüro Plankontor Stadt und Land GmbH Hamburg/Neuruppin mit der Bearbeitung des Satzungsverfahrens zu beauftragen.

Das Verfahren zur 2. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Pritzier im Ortsteil Schwechow ist als zweistufiges Verfahren zu führen. Daher wurde auch das Verfahren zur Aufstellung der verbundenen Innenbereichs- und Ergänzungssatzung als zweistufiges Verfahren geführt.

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 13.09.2011 wurden die Aufstellungsbeschlüsse für beide Planverfahren gefasst sowie über die vorliegenden Entwürfe (Stand Juli 2011) beraten und beschlossen, auf deren Grundlage das frühzeitige Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Mit Schreiben vom 22.09.2011 wurden die Behörden und die Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch eine öffentliche Auslegung der Planentwürfe im Amt Hagenow-Land in der Zeit vom 24.10.2011 bis zum 25.11.2011.

Am 06. März 2012 erfolgte auf der GV-Sitzung der Gemeinde Pritzier die Behandlung und Beschlussfassung zu den im frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen. Unter Berücksichtigung dieser Beschlüsse wurde ebenfalls auf der GV-Sitzung am 06.03.2012 der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss sowohl für die 2. FNP-Änderung als auch für die Innenbereichs- und Ergänzungssatzung gefasst.

Mit Schreiben vom 29.03.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut zu der Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert. Während der öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 30.04.2012 bis zum 01.06.2012 wurden keine Hinweise oder Anregungen von der Öffentlichkeit vorgetragen. Die aus den Trägerstellungen resultierenden redaktionellen Änderungen wurden in Planzeichnung und Begründung übertragen, so dass auf der Gemeindevertreterversammlung am 26.06.2012 der Beschluss über die Schlussabwägung sowie der Satzungsbeschluss zu der Innenbereichs- und Ergänzungssatzung erfolgt sind. Die 2. FNP-Änderung ist mithin am 09.03.2013 wirksam geworden.

Aufgrund von Bedenken des Landkreises zur Erschließung des Plangebietes hat sich die Gemeinde entschieden, die Innenbereichs- und Ergänzungssatzung in der im Juni 2012 beschlossenen Form nicht zur Rechtskraft zu führen, sondern die Hinweise zur Erschließung vom Landkreis in die Satzung einzuarbeiten und mit der geänderten Planung die Wiederholung der Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Der Beschluss zur Einleitung dieses Verfahrens erfolgte auf der GV am 04.12.2012. Mit Schreiben vom 06.12.2012 wurden erneut die Behörden und Träger öffentlicher Belange am Planverfahren beteiligt und die Wiederholung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 21.01. bis zum 22.02.2013 statt.

Auf der GV-Sitzung am 16.04.2013 wurde über die aus diesem wiederholten Verfahren eingegangenen Stellungnahmen beraten und die Schlussabwägung beschlossen. Unter Berücksichtigung der Stellungnahmen konnte auf der GV am 16.04.2013 ebenfalls der Satzungsbeschluss zur Innenbereichs- und Ergänzungssatzung gefasst werden. Gleichzeitig wurde der am 26.06.2012 gefasste Satzungsbeschluss aufgehoben und die ebenfalls am 26.06.2012 beschlossene Schlussabwägung erhielt den Charakter einer Zwischenabwägung.

Diese Satzung befindet sich bezüglich der Bauflächendarstellung in Übereinstimmung mit dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pritzier.

Durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Kommunalanzeiger für das Amt Hagenow-Land am 10.05.2013 wurde die Innenbereichs- und Ergänzungssatzung zur Rechtskraft geführt.

Stand März 2013, ergänzt Mai 2013

Gemeinde Pritzier  
gez. Hamann  
- Bürgermeister -

Amt Hagenow-Land  
handelnd für die Gemeinde Pritzier  
Bahnhofstraße 25, 19230 Hagenow



Bearbeitung durch:

**Plankontor** Stadt und Land GmbH

Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin, Dipl.-Geoökol. Stefan Stitz

Am Born 6b, 22765 Hamburg, Tel.: 040/298 120 99 0, Fax.: 040/298 120 99 40

E-Mail: plankontor-hamburg@t-online.de

Präsidentenstraße 21, 16816 Neuruppin, Tel.: 03391/458180, Fax: 03391/458188,

E-Mail: plankontor-neuruppin@t-online.de

