

Gemeinde Brunn
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
des Ortsteils Ganzkow

(nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB)

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG (gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB)



**Erarbeitet im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Brunn /
Amt Neverin durch
Auftragnehmer:**

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . ingenieure
August-Milarch-Straße 1
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 581020;
Fax.: 0395 5810215

Bearbeiter:



Dipl.-Ing. Marita Klohs
Architektin für Stadtplanung
Dipl.-Ing. Ursula Schürmann
Landschaftsarchitektin



Neubrandenburg, 05.06.2012- *angepasst nach*
Abgleich der Satzung-Planzeichnung mit der aktuellen Liegenschaftskarte des Kataster – und
Vermessungsamtes des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 05.07.2012

INHALTSVERZEICHNIS

- 1.0 **VORBEMERKUNGEN/ RECHTSGRUNDLAGEN/ VERFAHREN**
- 2.0 **ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**
- 3.0 **GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG DER SATZUNG**
- 4.0 **ANGABEN ZUM BESTAND / BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES**
- 5.0 **INHALT UND BEGRÜNDUNG DER 1. ÄNDERUNG DER SATZUNG**
- 6.0 **ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG**
 - 6.1 **Rechtliche Grundlagen**
 - 6.2 **Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung**
 - 6.3 **In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tiere**
 - 6.4 **Vorprüfung**
 - 6.5 **Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung**

1.0 **VORBEMERKUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE/ VERFAHREN**

Die Gemeinde Brunn hat am 20.06.2011 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Ganzkow gefasst. Die bestehende Satzung zur Abgrenzung und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortes hat seit dem 27.03.1997 Rechtskraft.

Der Anlass für die Änderung der Satzung ist die Häufung von Ausnahmeregelungen für Bauanträge im Innenbereich des Ortes auf Grund der vielen planerischen und textlichen Festsetzungen der geltenden Satzung. Gleichzeitig bezieht die vorhandene Satzung auf Grund der damaligen ungenauen Kartengrundlage in großen Teilen bebaute Hofbereiche nicht mit in den Innenbereich ein, so dass hier ebenfalls ein Anlass zur Änderung besteht.

Um die Rechtssicherheit und die Rechtseindeutigkeit der baulichen Vorhaben im Ortsteil Ganzkow zu klären, ist die 1. Änderung der Ergänzungs- und Klarstellungssatzung erforderlich.

Unterhalb der Ebene des Bebauungsplanes hat die Gemeinde die Möglichkeit, anhand der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben zu steuern. Bei der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens geht es grundsätzlich um die Frage, ob das Grundstück, auf dem das Vorhaben errichtet oder die Änderung bzw.

Nutzungsänderung stattfinden soll, im Innenbereich oder im Außenbereich der Gemeinde liegt.

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich) festlegen (Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) und einzelne Außenbereichsflächen mit in den Zusammenhang einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind und die Erschließung gesichert ist (Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Mit der rechtskräftigen Satzung aus dem Jahr 1997 hat die Gemeinde bereits den Innenbereich durch die Einbeziehung von vier Ergänzungsflächen erweitert. Diese Ergänzungsstandorte stehen auch zurzeit für eine Bebauung zur Verfügung.

Mit der 1. Änderung der Satzung werden keine zusätzlichen Erweiterungsflächen in den Innenbereich des Ortes einbezogen.

Die Abgrenzung des Innenbereiches und des Außenbereiches verläuft völlig unabhängig von Grundstücksgrenzen. Die Abgrenzung orientiert sich an der tatsächlichen Bebauung einschließlich der dazugehörigen Nebengebäude und verläuft daher oft über Grundstücksgrenzen hinweg.

Diese städtebauliche Satzung ist ein einfach zu handhabendes städtebauliches Instrument zur Klärung von Baurecht.

Ziel der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist somit die verbesserte Handhabung der Satzung durch Deregulierung der Planfestsetzungen und der textlichen Festsetzungen auf ein notwendiges Mindestmaß.

Mit dem Inkrafttreten der Satzung über die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Ganzkow der Gemeinde Brunn wird die Ursprungsfassung der Satzung vom 27. März 1997 vollständig ersetzt.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der 1. Änderung Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Ganzkow sind das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1509) sowie die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGB. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1509).

Als Kartengrundlage dienten Auszüge aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:2000, übergeben vom Amt Neverin, Der Amtsvorsteher, Dorfstraße 36, 17039 Neverin vom 05.08.2011, mit Ergänzungen aus der Bestandserfassung vom August 2011.

Das Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung der Satzung erfolgt entsprechend § 13 Abs. 2 BauGB vereinfacht.

Nach Nr. 2 und Nr. 3 des selbigen Paragraphen ist weiterhin Voraussetzung, dass

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Insbesondere zu berücksichtigen sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Das nächstgelegene Natura 2000- Gebiet ist das FFH-Gebiet DE 2346-301 „Neuenkirchener und Neveriner Wald“ ca. 1,5 km südlich von Ganzkow. Auf Grund des großen Abstandes bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung.

Nach § 1 a BauGB sind bei Eingriffen in Natur und Landschaft Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nachzuweisen. Aufgabe der zu planenden Gemeinde ist, die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten und über Vermeidung, Ausgleich und Ersatzmaßnahmen abwägend zu entscheiden. Im Benehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde sind in der Ergänzungssatzung entsprechende Festsetzungen zu treffen. Nicht der Eingriffsregelung unterfallen Grundstücke, die bisher schon nach § 34 Abs.1 und 2 BauGB bebaut werden konnten.

Da alle in der 1. Änderung der Satzung enthaltenen Grundstücke bereits durch die rechtskräftige Satzung zum Innenbereich des Ortes Ganzkow gehören, werden durch die 1. Änderung der Satzung keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Somit werden keine weiteren Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig.

2.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Gemeinde Brunn hat im Planungsverband „Mecklenburg Strelitz Ost“ mit weiteren Gemeinden des Amtes Neverin einen Flächennutzungsplan aufgestellt. Der Flächennutzungsplan ist am 05.09.2005 wirksam geworden. Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung stellt er im Bereich der Neddeminer Straße, Schlossallee und Brunner Weg ein Dorfgebiet und in den Bereichen Rossower Straße und Neubrandenburger Weg Wohnbauflächen dar.

In der Mitte des Ortes wurden die bestehenden Grünflächen mit ihren Zweckbestimmungen Friedhof, Parkanlage um den Teich und Sport- und Spielplatz zwischen der Kirche und dem Gutshaus dargestellt.

Die 1. Änderung der Satzung widerspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Sie ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

3.0 GELTUNGSBEREICH DER 1.ÄNDERUNG DER SATZUNG

Der Geltungsbereich der 1. Änderung der Satzung umfasst die Grenzen der ursprünglichen Satzung zur Abgrenzung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Ganzkow mit der historischen und der neueren Bebauung.

Mit der ersten Änderung werden die Grenzen der Klarstellung in den Bereichen Neubrandenburger Weg, Neddeminer Straße und Rossower Straße bis zu den vorhandenen zum Haupthaus gehörenden Nebengebäuden einschließlich der durch die Hauptnutzung geprägten Hof- und Gartenflächen erweitert.

Durch die 1. Änderung der Satzung werden keine neuen Ergänzungsflächen in den Geltungsbereich einbezogen. Das Flurstück 147/3 der Flur 1 der Gemarkung Ganzkow wird weiterhin als Ergänzungsfläche, die in den Innenbereich einbezogen werden soll betrachtet. Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Flurstücke der Flur 3 und über einzelne Flurstücke der Flur 1 der Gemarkung Ganzkow.

Die Grenzen sind in der Planzeichnung ersichtlich.

4.0 ANGABEN ZUM BESTAND / BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES

Der Ort Ganzkow ist einer von vier Ortsteilen der Gemeinde Brunn, die im östlichen Teil des Kreises Mecklenburgische Seenplatte liegt. Ganzkow ist über die Landesstraße L 28 an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

In Ganzkow lebten nach Angaben des Amtes Neverin mit Stand vom 27.07.2011 234 Einwohner. Das sind 21 % der Gemeindebevölkerung der Gemeinde.

Vom Oberzentrum Neubrandenburg gering entfernt, mit einem attraktiven Umland südlich des Kleinen Landgrabentals, besitzt Ganzkow gute Wohnqualitäten.

Natürliche Grundlagen und Nutzungsbeschränkungen

Ganzkow liegt im Grundmoränengebiet des Mecklenburger Gletschervorstoßes. Die Grundmoränenhochfläche wird nordwestlich des Ortes durch die Niederung des Kleinen Landgrabens, einer ehemaligen Schmelzwasserabflussbahn, begrenzt.

Nach der geologischen Oberflächenkarte M 1:100000 stehen in der Ortsanlage Geschiebemergel (Nordwestteil) und Hochflächensande an, die in geringer Tiefe durch Geschiebemergel unterlagert werden. Die genannten pleistozänen Böden stellen grundsätzlich einen geeigneten tragfähigen Baugrund dar.

Im Bereich der vorhandener Teiche bzw. ehemaliger Teiche muss, bedingt durch die zu erwartende mächtigere humose bzw. organische Deckschicht und durch die ungünstigen Bodenwasserverhältnisse mit ungünstigeren Baugrundbedingungen gerechnet werden.

Nach der Karte der Grundwassergefährdung M 1:50000 kann davon ausgegangen werden, dass für das zusammenhängende obere Grundwasser im Bereich der Ortslage keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe zu erwarten ist. Die Flurabstände des Grundwassers betragen > 5- 10 m im Südteil des Ortes. Lediglich im Nordosten von Ganzkow ist das Grundwasser wegen des wechselhaften Aufbaus der Versickerungszone nur relativ geschützt. Die Hochflächensande, die den Geschiebemergel im Südteil des Ortes bedecken, können saisonbedingt Grundwasser führen, das örtlich auch in > 2 m Tiefe vorkommen kann.

Bei allen Baugrundstücken, die sich im Geltungsbereich der 1. Änderung der Satzung befinden, sind standortspezifische Baugrundgutachten erforderlich.

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich die Gewässer II. Ordnung N 46 und 47 N 2. Die Gräben führen zum größten Teil verrohrt durch die Ortslage Gräben. Östlich der Neubrandenburger Straße im Süden der Ortslage ist der Graben N 46 offen.

Bei zu errichtenden baulichen Anlagen (einschließlich Zäune) ist beidseitig des Rohrscheitels eine Fläche in einer Breite von 7,00 m zur Bewirtschaftung des Gewässers frei zu halten. Sollen sich im Zuge der Baumaßnahmen Gewässernutzungen im Geltungsbereich erforderlich machen, so sind diese zu beantragen. Die genaue Lage und Freigabe für Bebauungszwecke ist im Vorfeld mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband (WBV) „Untere Tollense/ Mittlere Peene“ abzustimmen.

Innerhalb des Flurstücks 147/1 wird der Gewässerrandstreifen nach § 38 Wasserhaushaltsgesetz als Solcher bzw. als Fläche, die von der Bebauung und Bepflanzung freizuhalten ist nachrichtlich in den Plan übernommen.

Der Teich östlich des Neubrandenburger Weges zwischen der Schlossallee und dem Brunner Weg ist im Kartenportal Umwelt M-V als geschütztes Biotop mit der Nummer MST

02125 (Biotopname: permanentes Kleingewässer, Gesetzesbegriff: stehende Kleingewässer, einschließlich Ufervegetation) verzeichnet.

Bodendenkmale und Baudenkmale

Im Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt. Für den Fall, dass durch Bauarbeiten/ Erdarbeiten in die o.g. Bodendenkmale eingegriffen werden muss, ist eine Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V erforderlich. Der Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises einzureichen. Ist jedoch für die vorgesehenen Maßnahmen eine Genehmigung/ Erlaubnis/Zulassung/Zustimmung oder Planfeststellung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen erforderlich, so wird dadurch die denkmalrechtliche Genehmigung ersetzt. In diesen Fällen ist der Antrag bei der zuständigen Behörde einzureichen. Diese Behörde beteiligt dann die untere Denkmalbehörde. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin (Außenstelle Neustrelitz, Frau Schwarz, Tel. 0385-58879681). Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des §11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden. (§11 Abs. 3 DSchG M-V).

Im Geltungsbereich der 1. Änderung der Satzung befinden sich folgende Baudenkmale, die nachrichtlich übernommen werden.

1. Gutshaus mit Park
2. Kirche mit Erbbegräbnis und Mauer
3. Neddeminer Straße 25, Schulhaus mit Nebengebäude
4. Neubrandenburger Weg, Gedenkstein "Vom Ich zum Wir"
5. Neubrandenburger Weg, Schafstall mit Inschrift: V.M.1923

Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind, wenn das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigt wird, genehmigungspflichtig. Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V ist die

untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V die zuständige Behörde Genehmigungsbehörde.

Ortsstruktur

Die heutige Ortsstruktur wird geprägt durch die beidseitige straßenbegleitende eingeschossige Wohnbebauung in der Neddeminer Straße sowie der Rossower Straße und dem nahezu lückenlosen Bestand an ehemaligen Gutskatzen im Neubrandenburger Weg.

Im Norden der Schlossallee prägt die historische Gutsanlage das Ortsbild.

Störend im Ortsbild ist der Garagenkomplex östlich der Schlossallee.

Entlang der Ortsausfahrten nach Neddemin, Rossow, Brunn und Neubrandenburg stehen nach 1945 errichtete Siedlerhäuser in lockerer Reihung. Seit 1997 wurden die dort vorhandenen Baulücken mit Einfamilienhäusern bebaut.

Die mit der damaligen Satzung einbezogenen Grundstücke südlich des Brunner Weges sind alle bis auf ein Grundstück mit Einfamilienhäusern bebaut.

Baulücken existieren noch in der Neddeminer Straße für ca. 3 Eigenheime, im Neubrandenburger Weg für ca. 5 Eigenheime und in der Rossower Straße für ca. 2 Eigenheime.

Insgesamt gibt es somit in Ganzkow 11 Reservestandorte in Baulücken.

Im Nordosten nördlich des Brunner Weges befinden sich Lagerhallen für die Landwirtschaft.

Im Südwesten südlich der Neddeminer Straße steht außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung eine Rinderzuchtanlage mit 100 Mutterkühen.

Die Anlagen liegen innerhalb des Dorfgebietes und haben Bestandsschutz. Sie prägen die Umgebung als Dorfgebiet.

Zur Gewährleistung des Immisionsschutzes sind bei allen Bauvorhaben die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach DIN 18005, Beiblatt 1 einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten. Einer möglichen Veränderung von Gebäudenutzungen kann nur zugestimmt werden, wenn gesichert ist, dass von vorhandenen gewerblich genutzten Grundstücken einschließlich Tierhaltung keine unzulässigen Einwirkungen auf das Gebäude mit neuer Nutzungsart ausgehen. Die allgemeinen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 15 Abs. 1 BauNVO sind zu beachten.

Im Norden des Ortes liegt zwischen der Neddeminer Straße und der Gutsanlage eine Kleingartenanlage.

Erschließung

Alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung sind verkehrlich und stadttechnisch erschlossen.

Wasserversorgung

Ganzkow wird zentral vom Wasserwerk Neddemin, das sich im Eigentum der Stadtwerke Neubrandenburg befindet, mit Trinkwasser versorgt. Das Leitungsnetz gehört in Ganzkow dem Wasser- und Abwasserzweckverband Friedland.

Abwasser

Die Abwasserentsorgung in Ganzkow erfolgt über eine Abwasserteichanlage im Außenbereich. Die Grundstücke von Ganzkow sind zu 99% an die zentrale Entwässerung angeschlossen.

Elektroenergie

Die Elektroenergieversorgung erfolgt über Anlagen der E.ON edis AG.

Gasversorgung

Der Ort ist an eine zentrale Gasversorgung angeschlossen.

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung der Wohnungen und Einrichtungen in Ganzkow erfolgt über Erdgas, individuelle Ölheizungen, Elektroenergie und regenerative Energiequellen.

Telekommunikation

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Telekommunikationslinien (TK- Linien) der Deutschen Telekom AG, Netzproduktion GmbH vorhanden, die gegebenenfalls bei Bauvorhaben gesichert werden müssen. Eventuell ist die Verlegung neuer TK-Linien zur telekommunikationstechnischen Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude notwendig.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom, Netzproduktion GmbH, TI NL NO, RS PTI 23,PF 229,14526 Stahnsdorf angezeigt werden.

Bei Bauausführungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an TK-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinie möglich ist.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.

Löschwasserversorgung

Die Gemeinde sichert der Grundschutz der Löschwasserversorgung einmal über den Dorfteich mit zusätzlichem Schlauchmaterial. Zum anderen erfolgt die Löschwasserversorgung über das Löschfahrzeug der Feuerwehr mit einem Tank von 2000 l Fassungsvermögen. Die langjährige Nutzung des Teiches als Löschteich widerspricht nicht dem Schutzstatus als geschütztes Biotop.

5.0 INHALT UND BEGRÜNDUNG DER 1. ÄNDERUNG DER SATZUNG

Die 1. Änderung beinhaltet die Erweiterung des Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung in den Bereichen Neubrandenburger Weg, Neddeminer Straße und Rossower Straße bis zu den vorhandenen, zum Hauptgebäude gehörenden Nebengebäuden auf den Hof- und Gartenflächen.

Mit der vorhandenen Satzung waren diese teilweise auf Grund der unvollständigen Kartengrundlage nicht in den Innenbereich einbezogen worden. Zusätzlich bestimmte eine Festsetzung, dass Nebenanlagen, die Gebäude sind, nur in einem Abstand von 30 m zum Rand der nächstgelegenen Straßenfläche zulässig sind. Da Nebengebäude mit wesentlich größeren Abständen zur Straße stehen, wird hier die Klarstellung der im Zusammenhang bebauten Ortslage angepasst.

Mit der ursprünglichen Satzung aus dem Jahr 1997 wurden, um den Bebauungszusammenhang entlang der Straßen zu festigen und um ein geschlossenes Ortsbild zu erhalten, vier Bauflächen im Neubrandenburger Weg und im Bereich des Brunner Weges (Flurstücke 54, 88, 129/4 und 83/6 der Flur 3 und Flurstück 147/ 3 der Flur 1 der Gemarkung Ganzkow) durch eine erweiterte Abrundungssatzung nach § 34 BauGB in Verbindung mit § 4a BauGB- Maßnahmegesetz mit der Festsetzung, dass hier ausschließlich zu Wohnzwecken dienende Vorhaben bzw. Wohngebäude zulässig sind, in den Innenbereich des Ortes einbezogen. Bei den Bauflächen der Flurstücke 54, 88, 129/4 und 83/6 der Flur 3 handelt es sich jedoch um einfache Baulücken, deren Nutzung und Bebaubarkeit sich, wie im übrigen Innenbereich des Ortes nach § 34 BauGB regelt. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden somit durch die umgebende Nutzung und Bebauung bestimmt.

Lediglich das Flurstück 147/1 der Flur 1 der Gemarkung Ganzkow in der Neubrandenburger Straße im Süden des Ortes verbleibt als Ergänzungsfläche, die in den bebauten Innenbereich von Ganzkow einbezogen wird, festgesetzt.

Zur Deregulierung des Planes und entsprechend der neuen gesetzlichen Grundlage werden mit der 1. Änderung der Satzung nur noch für diese Baufläche Festsetzungen getroffen. Die Festsetzungen orientieren sich am Bestand und sichern die städtebauliche Ordnung.

Die Baugrenze bestimmt den Mindestabstand der Hauptgebäude zur Straße.

Der Gewässerrandstreifen entlang des Grabens N46 wird in einer mit der Untere Wasserbehörde festgelegte Breite von 7, 00 m nachrichtlich in den Planübernommen. Diese Fläche ist von jeglichen baulichen Anlagen und Bepflanzung freizuhalten ist. Hierzu zählen auch Zäune.

Folgende bestehende grünordnerische Maßnahme der alten Satzung bleibt, da sie gleichzeitig als Ausgleichsmaßnahmen für die o.g. Flurstücke bestimmt wurde, in der 1. Änderung der Satzung, bestehen:

Innerhalb des Satzungsgebietes auf dem Flurstück 147/3 der Flur 1 der Gemarkung Ganzkow Standort 1 ist je 100 m² zu versiegelnder Fläche auf dem Grundstück mindestens - 30 m² Strauchpflanzung aus einheimischen standortgerechten Sträuchern anzupflanzen und

- ein Laub- oder Obstbaum einheimischer, standortgerechter Art als Hochstamm mit Ballen, Stammumfang mindestens 10-12 cm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

(§ 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB)

Die grünordnerischen Maßnahmen sind bis spätestens 2 Jahre nach Einzug auszuführen.

Alle anderen planerischen Festsetzungen zu Baulinien und Baugrenzen, die Festsetzung von Grünflächen im Innenbereich des Ortes, sowie die textlichen Festsetzungen, die den bebauten Innenbereich des Ortes betreffen, werden nicht übernommen und gelten somit nicht fort.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird entsprechend des Einfügegebotes des § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Zur Erleichterung von Bauvorhaben werden keine örtlichen Bauvorschriften nach Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern festgesetzt.

Die bestehenden Regelungen zu Vorgartenflächen, zu den baulich nicht genutzten Flächen der Grundstücke und zur Begrünung von Einfriedungen zur Gemarkung hin, werden mit der ersten Änderung aus der Satzung herausgenommen.

6.0 ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG

6.1 Rechtliche Grundlagen

Das Bundesnaturschutzgesetz regelt im Kapitel 5 den Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten. Der Artenschutz umfasst u.a. den Schutz der Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen.

Von besonderer Bedeutung sind die Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG 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,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die o.g. Zugriffsverbote für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben.

Sie gelten nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten.

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL sowie der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 VRL ist zu unterscheiden zwischen

- Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen

und

- Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL ist das Schädigungsverbot zu beachten. Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen.

Von den Verboten des § 44 kann unter bestimmten Bedingungen eine Ausnahme (§ 45) oder eine Befreiung (§ 67) gewährt werden.

Die für die Belange des Artenschutzes zuständige Behörde ist das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG).

6.2 Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung

Ein Bauleitplan ist unwirksam, wenn seiner Umsetzung dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegen stehen. Derartige Vollzugshindernisse können sich aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 und 67 BNatSchG ergeben. Daher muss die planende Gemeinde die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1 BNatSchG in ihre bauleitplanerischen Überlegungen einbeziehen. Dies gilt auch für Innen- und Außenbereichsvorhaben. Da diese Überlegungen in der alten Satzung von 1997 nicht erfolgten, werden sie im Folgenden durchgeführt.

Um nicht die Planrechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB durch „Vollzugsunfähigkeit“ zu verlieren, muss die Gemeinde bei der Planaufstellung vorausschauend ermitteln und bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren bauanlagen- bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden. Die in Punkt 4.3 folgende Auflistung enthält die 56 in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Um eine schnelle Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange sicherzustellen, sollte ein eigenständiger artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet werden. In diesem Fachbeitrag sind zuerst mit Begründung anhand der Lebensraumsprüche die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten zu selektieren, die im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorkommen (Vorprüfung). Sollten Arten verbleiben, die im Gebiet vorkommen könnten, so ist für diese primär zu prüfen, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen (Hauptprüfung). Das Ergebnis dieser Prüfung ist im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag darzustellen. Wenn sich herausstellen sollte, dass Verbotstatbestände betroffen sind, die einer Befreiung nach § 67 BNatSchG bedürfen, so ist ein Antrag auf Inaussichtstellung einer Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der oberen Naturschutzbehörde (LUNG) zu stellen.

6.3 In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tiere

Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich, -Sellerie
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraus
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke
Weichtiere	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer
Libellen	<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter
Falter	<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter

Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-Fledermaus
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus
Fledermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr
Fledermäuse	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler
Fledermäuse	<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus
Fledermäuse	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr
Fledermäuse	<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr
Fledermäuse	<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarb-Fledermaus
Landsäuger	<i>Canis lupus</i>	Wolf
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	Biber
Landsäuger	<i>Lutra lutra</i>	Fischotter
Landsäuger	<i>Muscardinus avellanarius</i>	Haselmaus

6.4 Vorprüfung

Die Gemeinde Brunn hat sich im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Ganzkow mit den Belangen des Artenschutzes, insbesondere mit den Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten auseinander gesetzt.

Zunächst wurden die Lebensraumsprüche und Gefährdungsursachen der in der obigen Liste aufgeführten Pflanzen- und Tierarten ermittelt und den Standortverhältnissen und den Biotoptypen des Standortes 1 sowie den Auswirkungen der Bebauung dieses Standortes gegenüber gestellt.

- Die Pflanzenarten sind entweder auf besonders feuchte oder besonders trockene Standorte angewiesen. Der Frauenschuh ist in basenreichen Laubwäldern beheimatet. Diese Standorte kommen im Plangebiet nicht vor.

- Die Weichtiere, die Libellen, die Falter, die Lurche, die Europäische Sumpfschildkröte, der Biber sowie der Fischotter leben in Gewässern, an ihren Ufern bzw. in sonstigen Feuchtlebensräumen wie Feucht- und Nasswiesen, Niedermoore und Seggenriede. Käferarten wie der Breitrand und der Schmalbindige Breitflügel-Tauchkäfer benötigen Stillgewässer als Lebensraum.
Derartige Lebensräume kommen auf dem Standort 1 nicht vor. Das Kleingewässer im Ortszentrum (geschütztes Biotop Nr. MST 02125) wird nicht beeinträchtigt.
- Kriechtiere wie die Schlingnatter und die Zauneidechse bevorzugen warme, trockene Standorte wie sonnige Böschungen und Waldränder. Diese Bedingungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.
- Käferarten wie der Eremit und der Heldbock besiedeln alte, anbrüchige und höhlenreiche Laubbäume, besonders Eichen, Linden und Rotbuchen, aber auch Ulmen, Weiden und Kastanien und benötigen ein kontinuierliches Angebot geeigneter Großbäume mit Großhöhlen. Die Bebauung der Ergänzungsflächen erfordert keinen Eingriff in den straßenbegleitenden Baumbestand.
- Das Plangebiet ist für den Wolf nicht relevant. Die wesentlichen Kriterien der derzeitigen Wolfsvorkommensgebiete sind hoher Waldanteil und geringe menschliche Besiedelung bei hoher Schalenwildichte.
Der bevorzugte Lebensraum der Haselmaus sind Mischwälder mit reichem Buschbestand, insbesondere Haselsträucher.
Die Lebensräume der genannten Landsäuger kommen im Plangebiet nicht vor.
- Zu den Jagdgebieten der genannten Fledermausarten gehören parkähnliche Landschaften sowie naturnahe Wälder, insbesondere lichte Eichen- und Buchenwälder. Das Große Langohr jagt auch innerhalb von dörflichen Siedlungen, insbesondere in Obstgärten, Insekten. Keller, Stollen, Gewölbe, Dachstühle, Nistkästen, Höhlen und Baumhöhlen stellen geeignete Sommer- und Winterquartiere der Fledermäuse dar.
Die Grünlandflächen in den Ergänzungsbereichen zählen nicht zu den Habitaten der Fledermäuse. Die in den Innenbereich einbezogene Ergänzungsfläche des Standortes 1 weist keine Bebauung auf. Die geplante Bebauung erfordert keinen Eingriff in den Baumbestand. Somit sind Fledermausquartiere von dem Vorhaben nicht betroffen. Die neu entstehenden Hausgärten können wie die vorhandenen Grünlandflächen zur Nahrungssuche genutzt werden.
- Die geschützten Vogelarten bevorzugen störungsarme, unterholz- und baumartenreiche Wälder mit hohem Altholzanteil, strukturreiche Feuchtlebensräume, Gewässer und deren Uferbereiche, störungsarme Grünlandflächen sowie strukturreiche Ackerlandschaften mit einem hohen Anteil an naturnahen Ackerbegleitbiotopen. Die mit der ursprünglichen Satzung einbezogene Ergänzungsfläche des Standortes 1 gehört auf Grund seiner Lage am Rand der Ortslage nicht zu den unzerschnittenen und störungsarmen Grünlandflächen. Die Grünlandflächen sowie die Straßenbäume werden von europäischen Vogelarten nicht für den Bau von Reproduktionsstätten genutzt, die mehrjährigen Bestand haben und regelmäßig wieder aufgesucht werden. Die geplante Bebauung erfordert keinen Eingriff in den Baumbestand.
Die Beseitigung von für eine einmalige Brut genutzten Nestern bzw. Lebensstätten kann ausgeschlossen werden, wenn die Baufreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (15.März bis 15.Juli) erfolgt.

Eine Beeinträchtigung des Europäischen Vogelschutzgebietes DE 2347-401 „Großes Landgrabental, Galenbecker und Putzärer See“ nordöstlich von Ganzkow kann aufgrund des großen Abstandes von mehr als 4 km ausgeschlossen werden.

6.5 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

Um sicher zu stellen, dass die Ergänzungen der Bebauung in der Ortslage Ganzkow nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstößt, hat die Gemeinde Brunn geprüft, ob im Geltungsbereich der 1. Änderung der Satzung die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten oder Reproduktionsstätten europäischer Vogelarten vorkommen.

Im Ergebnis der Vorprüfung wurde festgestellt, dass der Ergänzungsbereich des Standortes 1 nicht zu den bevorzugten Lebensräumen der in Mecklenburg-Vorpommern lebenden, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Pflanzen und Tiere sowie der störungsempfindlichen Vogelarten zählen. Somit kommen diese Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit im Plangebiet nicht vor. Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann nicht ausgeschlossen werden. Unter der Voraussetzung, dass die straßenbegleitenden Gehölze erhalten werden und die Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit (15.3 bis 15.7.) erfolgt, sind die geplante Nutzung bzw. die diese Nutzung vorbereitenden Handlungen nicht geeignet, diesen Arten gegenüber die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen.

Weitere typische Fallkonstellationen mit Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotsnormen im Rahmen von Bauleitplanverfahren wie

- Gebäudeabbruch, Dachrekonstruktion,
- Beseitigung von Bäumen, Hecken und Buschwerk,
- Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern,
- erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten,
- Lärm sowie
- Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

kommen auf der Ergänzungsfläche des Standortes 1 nicht vor.

Im Ergebnis der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde seitens der Gemeinde Brunn festgestellt, dass die Ergänzung der Bebauung auf dem Standort 1 in der Ortslage Ganzkow die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

Sollten im übrigen Geltungsbereich der 1. Änderung der Satzung solche Baumaßnahmen beabsichtigt sein, die zu einer Zerstörung der Fortpflanzungsstätten geschützter Tierarten führen könnten, sind rechtzeitig vor dem Abriss, dem Umbau oder der Sanierung von

Gebäuden besonders die Dachböden, Fassaden und Keller durch Sachverständige auf das Vorkommen von Fledermausquartieren und gebäudebewohnenden Vogelarten zu überprüfen. Bei Feststellung geschützter Arten ist eine Ausnahmegenehmigung beim Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Goldberger Straße 12 in 18273 Güstrow zu beantragen.