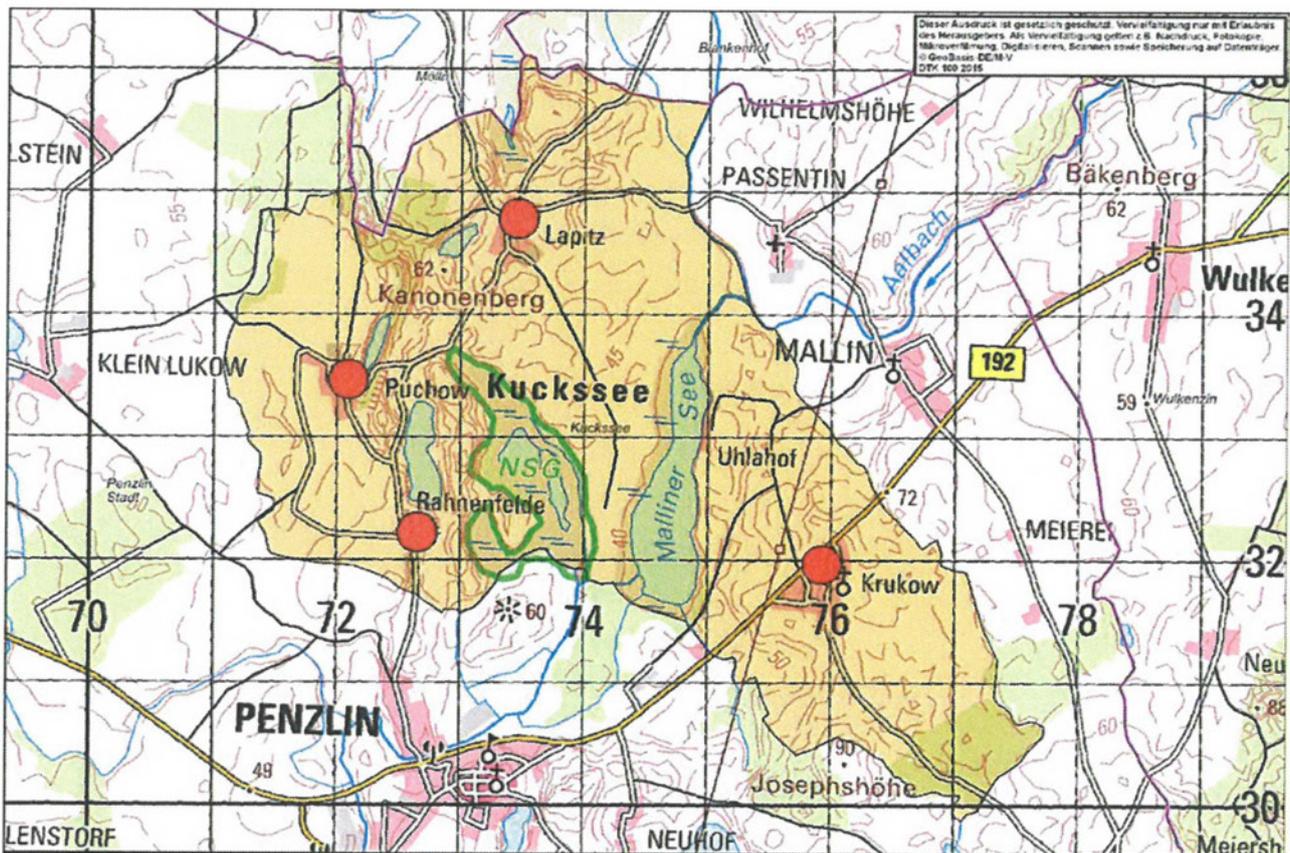


Gemeinde Kuckssee

„1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Innenbereich des Ortsteils Lapitz“ der Gemeinde Kuckssee



Quelle: Geodatenportal M-V, 28.10.2015

BEGRÜNDUNG

Satzung

„1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Innenbereich des Ortsteils Lapitz“ der Gemeinde Kuckssee

- Träger des Planverfahrens:** **Gemeinde Kuckssee**
Der Bürgermeister
über
Amt Penzliner Land
Warener Chaussee 5
17217 Penzlin
Tel.: (03962) 255-0
Fax: (03871) 255-111
Amt für Ordnung, Bau und Wirtschaftsförderung
Amtsleiter Herr Rose
Mitarbeiter: Frau Lehmann
- Planung/Städtebau:** **Lutz Braun Architekt + Stadtplaner**
architektur:fabrik:nb
Nonnenhofer Straße 19
17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 369 499-11
Fax: (0395) 369 499-19
Bearbeiter: Herr Braun, Frau Kiskemper, Herr Rommel
- Umweltbelange:** **Kunhart Freiraumplanung**
Gerichtsstraße 3
17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 422 51-10
Fax: (0395) 422 51-10
Bearbeiterin Frau Manthey-Kunhart
- Stand:** 06. September 2016

Begründung

zur „1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Innenbereich des Ortsteils Lapitz“ der Gemeinde Kuckssee

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines	6
1.1 Aufstellungsbeschluss	6
1.2 Kartengrundlage	6
1.3 Rechtsgrundlagen	7
1.4 Bestandteile der Satzung	7
1.5 Geltungsbereich der Satzung	7
1.5.1 Vergleich der Satzung über die „Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Innenbereich des Ortsteils Lapitz“ der Gemeinde Kuckssee von 1994 mit der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Innenbereich des Ortsteils Lapitz“ der Gemeinde Kuckssee	8
2. Ziele und Rahmenbedingungen der Planung / Planungserfordernis	9
2.1 Planungserfordernis	9
2.2 Bisherige Satzung	10
3. Landesplanerische Stellungnahme	11
4. Bebauungszusammenhang/Eingliederung der Ergänzungsbereiche	13
4.1 Wohnbaulandreserven im Gemeindegebiet/Eigenentwicklung	13
4.2 Östlicher Ergänzungsbereich	14
4.3 Nördlicher Ergänzungsbereich	14
4.4 Südlicher Ergänzungsbereich	15
5. Bestandsbeschreibung	16
5.1 Lage des Satzungsgebiets	16
5.2 Ortsgeschichte und Ortsdaten	16
5.3 Schutzgebiete	16
5.4 Naturräumliche Gegebenheiten	16
5.5 Vorhandene Bestandsstrukturen	17
5.6 Städtebauliche Situation	18
5.7 Erschließung/Medien	19
5.8 Versorgung	19
6. Naturschutzrechtliche Belange	22
6.1 Bilanzierung	29

7. Planinhalt und Festsetzungen	33
7.1 Örtliche Bauvorschriften gem.§ 86 i.V.m. § 9 abs. 4 BauGB	33
7.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	33
7.2.1 Vermeidungsmaßnahmen	33
7.2.2 Kompensationsmaßnahmen	34
7.3 Nachrichtliche Übernahme	34
7.4 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V	35
8. Hinweise	36
8.1 Umweltschutz	36
8.2 Denkmalschutz	36
8.3 Wasserwirtschaft/Gewässerschutz	37
8.4 Festpunkt der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V	38
8.5 Bodenverwertungs- und Verwaltungs GmbH	39
8.6 Bodenschutz	40
8.7 Altlasten	40
8.8 Fällung von gesetzlich geschützten Bäumen	40
8.9 Verkehr	40
9. Anlagen	41

1. Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat mit Beschlussfassung vom 09.06.1994 und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Waren die Satzung über „Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Innenbereich des Ortsteils Lapitz“ der Gemeinde Kuckssee beschlossen.

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern haben die Gemeindevertreter der Gemeinde Kuckssee in ihrer Sitzung am 01.10.2015 die Aufstellung der „Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Innenbereich des Ortsteils Lapitz“ der Gemeinde Kuckssee beschlossen.

Ziel der 1. Änderung ist die Schaffung von Rechtssicherheit und Rechtsklarheit über den im Zusammenhang bebauten Bereich des Ortsteils Lapitz sowie die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzung für die Entwicklung von Wohnbauland.

Nach der Beschlussfassung vom 01.10.2015 gab es am 18.11.2015 ein Gespräch mit dem Bauamt/Kreisplanung, Bauleitplanung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte und der Amtsverwaltung, Bauamt des Amtes Penzliner-Land. Folgende Ergebnisse wurden abgestimmt und sind im Aufstellungsverfahren zu beachten:

- Bei der anzustrebenden Satzung für den OT Lapitz handelt es sich um die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Innenbereich des Ortsteils Lapitz.
- Der Geltungsbereich der Satzung soll im Südwesten um Teilflächen der Flurstücke 1, 2, und 3 der Flur 6, Gemarkung Lapitz erweitert werden. Der Geltungsbereich hat sich somit im Vergleich zu dem am 01.10.2015 beschlossenen Geltungsbereich geringfügig vergrößert.
- Es entfallen die in der 1. Änderung der Satzung klarzustellenden Bereiche.
- Bei den nordwestlich innerhalb der Satzungsgrenze befindlichen Flächen der Flurstücke 19, 20, 22, 23, 24, 25, 28 handelt es sich aus planungsrechtlicher Sicht um Außenbereichsflächen. Die Gemeinde hat die Festlegung der genannten Flächen in den Innenbereich zu prüfen.

1.2 Kartengrundlage

Als Katastergrundlage für die Satzung dient der Auszug aus der Amtlichen Liegenschaftskarte für Lapitz, Gemeinde Kuckssee, vom 23.10.2015 zur Verfügung gestellt durch das Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Regionalstandort Neubrandenburg, Platanenstraße 43, 17033 Neubrandenburg.

Unterstützte Bezugssysteme: ETRS89 verkürzte Zone

1.3 Rechtsgrundlagen

Grundlagen der „1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Innenbereich des Ortsteils Lapitz“ der Gemeinde Kuckssee sind:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Planzeichenverordnung** in der Fassung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 334)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (KV M-V). Verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V. S. 777)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Kuckssee**

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung der Satzung.

1.4 Bestandteile der Satzung

Die Planzeichnung der „1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Innenbereich des Ortsteils Lapitz“ der Gemeinde Kuckssee besteht aus:

- Teil A: Planzeichnung Planteil I im Maßstab 1 : 1.000
- Teil B: Textliche Festsetzung

Der Satzung wird diese Begründung beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden.

1.5 Geltungsbereich der Satzung

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB in der Planunterlage (Planteil I) zeichnerisch dargestellt.

Der räumliche Geltungsbereich für die „1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Innenbereich des Ortsteils Lapitz“ der Gemeinde Kuckssee umfasst eine Fläche von ca. 14,03 ha und bildet sich aus dem Bebauungszusammenhang heraus. Er beinhaltet in der Gemarkung Lapitz, Flur 4, folgende Flurstücke

- in Gänze: 109 und 110

sowie in der Gemarkung Lapitz, Flur 6, folgende Flurstücke

- anteilig: 1, 2, 30, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 54, 55, 56, 58, 59, 61, 63, 65, 66, 67, 71, 85, 104, 105

- und in Gänze: 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 31, 33, 35, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 68, 69, 70, 80, 81, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103

Für außerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs liegende Grundstücke wird keine bodenrechtlich verbindliche Zuweisung in den Außenbereich vorgenommen.

1.5.1 Vergleich der Satzung über die „Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Innenbereich des Ortsteils Lapitz“ der Gemeinde Kuckssee von 1994 mit der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Innenbereich des Ortsteils Lapitz“ der Gemeinde Kuckssee

Aus dem Vergleich zu der Satzungsfassung vom 09.04.1994 wurden folgende Flurstücke in der 1. Änderung der Satzung neu einbezogen:

- in Gänze: 110, Flur 4 Gemarkung Lapitz

- anteilig: 67, Flur 6, Gemarkung Lapitz

Das Flurstück 109, Flur 4, Gemarkung Lapitz war ursprünglich anteilig in den Geltungsbereich aufgenommen. In der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung soll es in Gänze aufgenommen werden.

Die Satzungsgrenze wurde im Südwesten, entlang der Flurstücke 1, 2, und 3 der Flur 6, Gemarkung Lapitz geringfügig vergrößert (s. Abstimmung mit dem Landkreis MS Punkt 2.1).

Der dargestellte Ergänzungsbereich auf dem Flurstück 42, Flur 6, Gemarkung Lapitz war bereits in der Satzung vom 09.04.1994 innerhalb des Geltungsbereichs enthalten.

2. Ziele und Rahmenbedingungen der Planung / Planungserfordernis

2.1 Planungserfordernis

Als Einleitung wird aus der Rechtsauffassung des Kreisplanungsamtes aus dem Jahr 2011 zitiert. Diesem Zitat ist folgendes zu entnehmen:

„Die Gemeinden haben die Möglichkeit durch Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB (sog. Innenbereichssatzungen) den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festzulegen, soweit die entsprechenden Anwendungsvoraussetzungen vorliegen.

Ziel der Gemeinde Kuckssee ist es, für die Ortslage Lapitz nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB klarstellend die Grenzen der hier im Zusammenhang bebauten Ortslage festzulegen. Gleichzeitig sollen Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogen werden. Im konkreten Fall werden hier also zwei Satzungstypen miteinander kombiniert.

Die Festlegung bzw. Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils durch Satzung dient dazu, die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben eindeutig ermitteln zu können. Ziel der Satzung ist Rechtssicherheit und Rechtsklarheit über den im Zusammenhang bebauten Bereich zu erhalten.

Der Erlass beider Satzungstypen ist an die Erfüllung bestimmter Tatbestandsvoraussetzungen gebunden:

1. Klarstellungssatzung

Voraussetzung für den Erlass der Klarstellungssatzung ist zunächst, dass ein Ortsteil überhaupt vorhanden ist. Die Grenzen der Satzung ergeben sich aus dem Bebauungszusammenhang.

*Die Satzung hat also insoweit Klarstellungscharakter, als sie daran gebunden ist, die Grenzen eines vorhandenen, im Zusammenhang bebauten Ortsteiles festzulegen. Sie ist hinsichtlich der Grenzen an den tatsächlich vorhandenen Innenbereich gebunden. Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil endet grundsätzlich hinter der letzten Wohnbebauung. **(s. Punkt 1.5 Geltungsbereich der Satzung).***

2. Ergänzungssatzung

1. Der Satzungstyp nach Nr. 3, die sogenannte Ergänzungssatzung, ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Flächen, geprägt sind. Für die Einbeziehung von Flächen reicht es allerdings nicht aus, dass diese an den Innenbereich grenzen.

*Die angrenzende Bebauung muss für die einzubeziehenden Flächen einen städtebaulichen Rahmen **(s. Punkt 3.5 städtebauliche Situation)** im Sinne einer Abrundung bilden. Er-*

forderlich ist also, dass die einzubeziehenden Flächen durch die umgebende und angrenzende Bebauung in einer Weise hinreichend geprägt sind, dass daraus die Zulässigkeitsmerkmale nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB entnommen werden können. Maßstab ist ausschließlich die vorhandene Bebauung. Grundstücksgestaltung bzw. Bepflanzungen stellen keine rechtlich belastbaren Tatbestandsmerkmale dar.

2. Ein Vorhaben in einem Zusammenhang bebauten Ortsteil ist entsprechend § 34 Abs. 1 BauGB 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. **(s. Punkt 4. Bebauungszusammenhang/Eingliederung der Ergänzungsbereiche)**

Dabei ist die gesicherte Erschließung eine eigenständige Zulässigkeitsvoraussetzung. Die Erschließungsanlagen müssen ohne Missstände nutzbar sein. **(s. Punkt 3.6 Erschließung)**

Im Weiteren müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Darüber hinaus darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. **(s. Punkt 4. Bebauungszusammenhang/Eingliederung der Ergänzungsbereiche)**

Der Grundtatbestand der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils wird durch § 34 Abs. 1 BauGB geregelt. Hinsichtlich der Art der Nutzung ist § 34 Abs. 2 als *lex specialis* gegenüber § 34 Abs. 1 BauGB zu bewerten.

In diesem Zusammenhang sei auch auf den Sinn des § 34 BauGB verwiesen, nämlich, dass er gewährleisten soll, dass im unverplanten Innenbereich die sich dort tatsächlich gebildete städtebauliche Situation unter Berücksichtigung der Grundsätze der Bauleitplanung weiter besteht. Dabei wird die Eigenart der näheren Umgebung hauptsächlich durch die vorhandene Bebauung geprägt. **(s. Punkt 3.5 städtebauliche Situation).**

Es muss mithin eindeutig die Zulässigkeit erkennbar sein, die zulässige Nutzung muss sich nach der umgebenden vorhandenen Bebauung bestimmen lassen. **(s. Punkt 4. Bebauungszusammenhang/Eingliederung der Ergänzungsbereiche)**

Im Weiteren ist unabdingbar, dass eine Satzung nach § 34 Satz 1 Nr. 3 BauGB mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein muss.“ **(s. Punkt 4. Bebauungszusammenhang/Eingliederung der Ergänzungsbereiche)**

2.2 Bisherige Satzung

Für den Ortsteil Lapitz existiert bereits seit den 1990-er Jahren eine Klarstellungssatzung (rechtskräftig seit dem 10.06.1994). Im Rahmen dieser Satzung hat sich die oben beschriebene Entwicklung vollzogen. Sie hat zu einem positiven städtebaulichen Resultat beigetragen und den Siedlungskörper kompakt entwickelt.

3. Landesplanerische Stellungnahme

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte hat mit die landesplanerische Stellungnahme mit Datum vom 23.02.2016 eingereicht. Dem Schreiben ist im Wesentlichen folgendes zu entnehmen:

„2. Im Ergebnis der Prüfung wird Folgendes festgestellt:

2.1 Für die landesplanerische Beurteilung sind folgende raumordnerische Erfordernisse von Belang:

Die Wohnbauflächenentwicklung ist gemäß Programmsatz 4.1(4.) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren. (Ziel der Raumordnung)

Programmsatz 4.1(2) RREP MS zielt auf den Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung ab. Dieser besagt, dass der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist.

Nach Programmsatz 4.1(6) RREP MS hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. (Ziel der Raumordnung)

2.2 Die raumordnerische Bewertung des Vorhabens führt zu folgendem Ergebnis:

Die Gemeinde Kuckssee liegt ca. 10km westlich von Neubrandenburg und grenzt nördlich an die Stadt Penzlin. Sie besteht aus den Ortsteilen Krukow, Lapitz, Puchow und Rahnenfelde. Ihr ist keine zentralörtliche Funktion im Rahmen des Zentrale Orte Systems zugeschrieben, weshalb die Gemeinde Kuckssee die Wohnbauflächenentwicklung gemäß Programmsatz 4.1(4) RREP MS am Eigenbedarf zu orientieren hat. Hinsichtlich der Einwohnerentwicklung ist aus der Statistik (Quelle: Statistisches Amt M-V) für die Jahre 2008-2014 eine Stabilität um die 500 Einwohner zu erkennen.“

Die Einwohnerzahlen/Bevölkerungsentwicklung der vergangenen 21 (seit Rechtskraft der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung) Jahre im Ortsteil Lapitz stellt sich wie folgt dar:

Jahr	EW	Jahr	EW
1994	146	1995	149
1996	140	1997	141
1998	142	1999	144
2000	156	2001	161
2002	171	2003	171

2004	172	2005	169
2006	167	2007	169
2008	171	2009	166
2010	175	2011	168
2012	166	2013	166
2014	164	2015	167

Quelle: Einwohnermeldeamt des Amtes Penlin-Land, 2016

Von 2000 bis 2010 wuchs die Einwohnerzahl auf 175. Ab 2011 stagnierte sie dann bei um die 165 EW. Ein Abwärtstrend ist in den letzten drei Jahren nicht erkennbar.

„Durch die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Innenbereich des Ortsteils Lapitz der Gemeinde Kuckssee wird der Innenbereich (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) klargestellt und durch mehrere Außenbereichsflächen ergänzt. Von diesen Ergänzungsflächen sind vier zur Wohnbebauung geplant. Für die Beurteilung, ob die Wohnbauflächenentwicklung dem Eigenbedarf entspricht, ist grundsätzlich eine gesamt-gemeindliche Betrachtung notwendig. Im Ortsteil Krukow gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan (B-Plan), der zehn Bauplätze ausweist (B-Plan Nr. 1 „Am Schlosspark“). Davon sind vier unbebaut. Im zweitgrößten Ortsteil der Gemeinde, in Lapitz, kommen nun vier Flächen hinzu, die für eine Wohnbebauung vorgesehen sind. In der Gemeinde sind insgesamt ca. zwei bis sechs Baulücken vorhanden, die für eine potentielle Wohnbebauung in Frage kommen. Somit verfügt die Gemeinde Kuckssee zukünftig über 10-14 Wohnbauflächen, die aus raumordnerischer Sicht einem mittelfristigen Eigenbedarf für die Gemeinde Kuckssee entsprechen.“

Die Ergänzungsflächen Ost und West der 1. Änderung der KuE Satzung runden den Innenbereich ab. Die Flächen sind erschlossen und befinden sich in Anbindung an die bebaute Ortslage. Folglich entspricht die dortige Wohnbauflächenentwicklung auch den Grundsätzen aus Programmsatz 4.1(2) und 4.1(6) RREP MS.

3. Schlussbestimmung:

Die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Innenbereich des Ortsteils Lapitz der Gemeinde Kuckssee entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.“

Die Gemeinde beabsichtigt mit der 1. Änderung der Satzung dem Programmsatz 4.1(4.) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) gerecht zu werden und den Eigenbedarf an Wohnbauflächen langfristig zu entwickeln unter Auswertung empirischer und tendenzieller Daten (Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde und im Umland, Einwohnerzahlen, Struktur und Ausstattung des Ortes etc.).

4. Bebauungszusammenhang/Eingliederung der Ergänzungsbereiche

Gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist die Gemeinde befugt, einzelne Außenbereichsgrundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen und diese einer Nutzung, hier: Bauland, zu widmen. Dieses Verfahren ist notwendig, um die dargestellten Ergänzungsflächen dem Innenbereich zuzuweisen und die baurechtliche Handhabung mit den darauf befindlichen Grundstück festzusetzen.

Die zu ergänzenden Grund- bzw. Flurstücke Ergänzungsgrundstücke befinden sich im Norden, im Süden und im Osten der Ortslage. Die Ergänzungsbereiche passen sich in den städtebaulichen Zusammenhang ein. Sie sind durch ihr bauliches Umfeld geprägt und an die öffentliche Erschließung angebunden.

4.1 Wohnbaulandreserven im Gemeindegebiet/Eigenentwicklung

Der Programmsatz 4.1 (2) des RREP MS zielt auf den Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung ab. Die Gemeinde stellt mit der 1. Änderung der Satzung nun die nutzbaren erschlossenen Standortreserven klar und zielt dabei auf die Verdichtung bebauter Bereiche ab.

Nach Programmsatz 4.1 (6) des RREP MS hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Alle in der Satzung dargestellten Ergänzungsflächen stehen im direkten baulichen Zusammenhang mit den umliegenden Nutzungen/Bebauungen, hier Wohnen und Gärten. Typisch für das Ortsbild sind Hauptgebäude an den Erschließungsstraßen. Nebengebäude sowie Freiflächen/Gartenland sind zu den hausabgewandten Hofbereichen angeordnet. Die in der Satzung dargestellten Ergänzungsflächen greifen dieses Schema auf bzw. werden sich daran orientieren.

Der Gebietscharakter der Ortslage Lapitz entspricht etwa einem allgemeinen Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) und teilweise einem Mischgebiet (§ 5 BauNVO). Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt durch die Art der Nutzungen, die geordnete Erschließungssituation und die Dichte der Bebauung.

Die Ortslage wirkt kompakt. Dieser Eindruck des Siedlungszusammenhangs wird durch eine Bebauung in Folge dieser Satzung erhalten bzw. weitergeführt.

Die Gemeinde hat ihre Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf der sich aus der Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der 1. Änderung der Satzung, im Vergleich zur Satzung von 1994, zwei neue Grundstücke für die Wohnnutzung im unmittelbaren Zusammenhang zum bebauten Siedlungsbereich aufzunehmen. Weitere zwei Grundstücke, welche bereits zum Geltungsbereichs der Satzung von 1994 gehörten, werden als Ergänzungsflächen dargestellt (s. vgl. Punkt 4.2 bis 4.4).

Alle 4 Baugrundstücke (3 Ergänzungsflächen) sind erschlossen und befinden sich in Anbindung an die bebaute Ortslage. Folglich entspricht die beabsichtigte Wohnbauflächenentwicklung auch den Grundsätzen aus Programmsatz 4.1(2) und 4.1(6) RREP MS.

In der Gesamtheit beabsichtigt die Gemeinde mit dem aktuellen Entwurf über die 1. Änderung der Satzung insg. vier mögliche Baugrundstücke (drei Ergänzungsbereiche) für eine Wohnbebauung im Ortsteil Lapitz vorzusehen. Zuzüglich der vier Wohnbauplätze in Krukow der zwei bis sechs Baulücken in der Gemeinde kann die Gemeinde zukünftig über 10-14 Wohnbauflächen verfügen und somit auch langfristig für den Eigenbedarf vorhalten.

4.2 Östlicher Ergänzungsbereich

Das im Sinne dieser Satzung ergänzte Grundstück befindet sich anteilig auf dem Flurstück 67. Der Ergänzungsteil ist eine Rasenfläche mit Obstbäumen und hat eine Fläche von ca. 552 m².

Auf der Fläche ist konkret die Errichtung eines Wohngebäudes geplant. Die Art der vorhandenen Bebauung wird fortgesetzt. Die restliche Fläche wird ebenfalls einer entsprechenden ortstypischen Nutzung (Rasen- und Hofflächen) zugeführt werden.

Das Flurstück 67 kann in seinem anteilig anzugliedernden Anteil im Ortszusammenhang bebaut werden. Dazu gehört das Einhalten des für Wohnbebauung ortsüblichen Maßstabes für Geschossigkeit, Länge und Breite des Baukörpers, der Dachform und Gebäudestellung.

Für eine Teilfläche des Flurstücks 67 innerhalb der Kennzeichnung des räumlichen Geltungsbereichs, wird die Zugehörigkeit zum Innenbereich festgesetzt.

4.3 Nördlicher Ergänzungsbereich

Die im nördlichen Geltungsbereich dargestellte Fläche umfasst das Flurstück 42, Flur 6, Gemarkung Lapitz mit einer Größe von ca. 2.860 m². Die genannten Flurstücke waren bereits Bestandteil der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, Rechtskraft 09.04.1994 und somit dem Innenbereich zugeordnet. Da sie noch nicht bebaut wurden, werden Sie in der 1. Änderung der Satzung als Ergänzungsflächen dargestellt.

Das Flurstück war bereits Bestandteil der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, Rechtskraft 09.04.1994 und somit dem Innenbereich zugeordnet. Da es noch nicht bebaut wurde, wird es in der 1. Änderung der Satzung als Ergänzungsflächen dargestellt.

Auch hier besteht eine bauliche Prägung und Nutzung durch die umliegenden Grundstücke. An der gegenüberliegenden Straßenseite (westlich) ist eine Reihenhausbauung vorhanden. Im weiteren Umfeld sind Einzelhäuser zu finden.

Das Grundstück hat eine direkte Anbindung an die Kreisstraße MÜR 21.

Für die Fläche des Flurstücks 42 innerhalb der Kennzeichnung des räumlichen Geltungsbereichs, wird die Zugehörigkeit zum Innenbereich festgesetzt.

4.4 Südlicher Ergänzungsbereich

Die Flurstücke 109 und 110, Flur 4, Gemarkung Lapitz markieren den südlichen Ortseingang. Im Norden schließt sich direkt weitere Bebauung des Ortes an. Im Osten, auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind bewohnte Eigenheime vorhanden. Im Süden erstrecken sich ackerbaulich genutzte Flächen.

Die Flächen sind eingezäunt. Die Ergänzungsfläche 110 besteht aus einem fast vollständig mit Wacholderhecke umfassten Obstgarten, der eine Laube mit Holzverblendung, 1 verputztes Gartenhaus, 1 dicht verschlossenen Erdkeller und eine geschützte Walnuss enthält sowie aus einer Wiese. Das Flurstück 109 ist eine bereits lange Zeit gepflegte Wiese ohne Bebauung. Beide Flurstücke, insbesondere Flurstück 110 werden bereits Jahrzehnte lang siedlungstypisch bewirtschaftet und als Erholungs- und Gartenfläche genutzt.

Nach Aussagen und Nachweisen des Eigentümers wurden die Flurstücke 1966 aus der landwirtschaftlichen Nutzung ausgegrenzt und 2012 als eigenständige Flurstücke zerlegt. Weiterhin wurde durch die VfB Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Neubrandenburg ein Brunnen auf dem Flurstück 110 zur Wasserversorgung der Gemeinde Lapitz gebaut. Vor allem dieses Flurstück unterlag einer kontinuierlichen Veränderung.

Die Grundstücke würden sich aufgrund der jahrelang gewachsenen Nutzung und Veränderung in den Innenbereich eingliedern und somit den Ortszusammenhang „abrunden“. Zu beachten ist dabei das Einhalten des für Wohnbebauung ortsüblichen Maßstabes für Geschossigkeit, Länge und Breite des Baukörpers, der Dachform und Gebäudestellung.

Abgesehen von der Bebauung könnten die Grundstücke ebenfalls einer entsprechenden ortstypischen bzw. umliegenden Nutzung (Rasen- und Hofflächen) zugeführt werden.

Die Ergänzungsflächen haben eine Größe von:

Flurstück 109: ca. 1.330 m²

Flurstück 110: ca. 1.800 m²

Die Grundstücke haben eine direkte Anbindung an die Kreisstraße MÜR 21.

Für die Fläche der Flurstücke 109 und 110 innerhalb der Kennzeichnung des räumlichen Geltungsbereichs, wird die Zugehörigkeit zum Innenbereich festgesetzt.

5. Bestandsbeschreibung

5.1 Lage des Satzungsgebiets

Der Ortsteil Lapitz befindet sich ca. 5 km nördlich der Stadt Penzlin im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern. In Penzlin befindet sich die Amtsverwaltung des Amtes Penzliner-Land; im Nordosten des Amtsgebiets und im Norden des Gemeindegebietes Kucksee.

5.2 Ortsgeschichte und Ortsdaten

Lapitz ist ein Dorf mit slawischem Ursprung. Sein Name lässt sich vom slawischen *lapica*=Falle, oder von *lapa*=Klaue, Bärlapp ableiten.

Eine große Burganlage existierte hier zur Zeit der slawischen Besiedlung. Man geht dabei heute von Grapenwerder oder dem Fischerwall aus. Es sind die Erdwälle alter Burganlagen die heute noch in der Landschaft erkennbar sind.

Bereits 1326 verfügte das Dorf über eine Kirche. Die meisten heute bestehenden Gebäude wurden nach 1900 gebaut und setzen sich vorwiegend aus historischen Landarbeiterkaten, sowie neueren Einfamilien- und Doppelhäusern zusammen.

Das Gutshaus Lapitz ist aus dem Jahre 1908. Das Gut gehörte seit 1814 der Familie Neumann und wurde zu einem Saatvermehrungsbetrieb entwickelt. Die Landwirtschaft bestimmt bis heute das Dorfleben.

Die Ortslage Lapitz umfasst eine Fläche von 6,41 km². Lapitz beherbergt 164 Einwohner (Stand 31.12.2014). Quelle: Einwohnermeldeamt des Amtes Penzliner-Land

5.3 Schutzgebiete

Zu den Schutzgebieten s. Punkt 6 ff.

5.4 Naturräumliche Gegebenheiten

Lapitz und seine nähere Umgebung liegen im Bereich einer mächtigen Grundmoräne mit welliger Oberfläche, die sich hier, bereits nahe der Hauptendmoräne des Pommerschen Stadiums der Weichsel-Eiszeit, etwa 50 bis 65 m über den Meeresspiegel erhebt. Dieser Entstehung entsprechend, wird die Landschaftszone in der naturräumlichen Gliederung nach Hurtig „Rückland der Seenplatte“ genannt und bei der Einteilung in Großlandschaften dem Oberen Tollense-Gebiet zugeordnet.

Lapitz und Umland ist durch sehr abwechslungsreiche Oberflächenformen gekennzeichnet. Zahlreiche Seen, Senken, Niederungsgebiete und kleinere Höhenzüge durchsetzen

dieses Landschaftsgebiet. Bei welligen bis kuppigen Oberflächenformen ist ein überwiegend relativ schwerer Boden mit guter Eignung für den Ackerbau, charakteristisch.

Die Landschaft um Lapitz ist durch Seen, Wälder, Einzelgehölze, Gehölzgruppen, Baumreihen, Wiesen und Ackerflächen reich strukturiert.

Im nordwestlichen Bereich des Gebiets ist das Gelände geringfügig abschüssig und formt eine Mulde.

5.5 Vorhandene Bestandsstrukturen

Die Flurstücke im Geltungsbereich dieser Satzung kennzeichnen vorrangig Grundstücke mit Wohnbebauung, Straßen, Grünflächen und Parkanlagen, eine Wasserfläche und eine Kirche mit örtlichem Friedhof.



Luftbild der Ortslage Lapitz, Quelle: Geodatenportal M-V, 28.10.2015

Einen Großteil des südlichen Teils der Fläche macht ein Ensemble aus einem Gutshaus und mehreren großen Wirtschaftsgebäuden (gewerbliche Nutzung) mit Wohnteil aus. Ein Großteil der Grundstücke wird anteilig als gartenbauliche Anbaufläche verwendet.

Südlich, außerhalb des in der Satzung festgelegten Bereichs, befinden sich Flurstücke mit landwirtschaftlicher Bebauung und Nutzung. Im Norden, Westen und Osten grenzen Ackerflächen und private Grünflächen (Gartenland) an den Geltungsbereich.

5.6 Städtebauliche Situation

Lapitz ist siedlungstypologisch ein Angerdorf. Hierbei sind die Wohnhäuser ringförmig um die Dorfmitte, den "Anger" angeordnet. Innerhalb dessen befinden sich die Kirche und der Dorfteich. Das Gutshaus liegt südlich der Dorfmitte, in unmittelbarer Nähe davon befindet sich die "Alte Schmiede", ein Areal aus mehreren großen Wirtschaftsgebäuden aus Backstein mit bis zu vier Geschossen. Vom Anger aus gliedern sich mehrere Erschließungswege mit mindestens einem Wohnhaus rechtwinklig dazu an.

Viele Gebäude verfügen über einen angrenzenden genutzten Wohnteil. Diese Situation bildet den städtebaulichen Rahmen für die Ortschaft. Ein harmonischer Gesamtcharakter ist vorhanden.

Großgrün, Gartenvegetation und Heckenbereiche gehören zum Ortsbild. Sie tragen zur Einfügung des Ortes in die Landschaft bei.

Es befindet sich eine Reihe von sanierten bzw. teilsanierten Gebäuden im historischen Ortskern. In der Straße „An der alten Schmiede“ wurden zwei Reihenhäuser mit je drei Wohnparteien ergänzt.

Die Wohnbebauung steht grundsätzlich in der ersten Reihe an der jeweiligen Erschließungsstraße. Der Umfang der Nebengebäude ist als eher gering einzuschätzen. Die Grundstücke besitzen klare Zonierungen in Hof- und Gartenflächen. Grundsätzlich werden die Grundstücke in der Ortslage zu Wohnzwecken genutzt. Der Grad der Überbauung wird auf 20 - 25% einschließlich Nebenanlagen geschätzt.

Die Ortslage weist kaum unbebaute Grundstücke auf. Die wenigen unbebauten Grundstücke werden als Garten- oder Grünland genutzt. Das Ortszentrum wird durch die Kirche mit Friedhof und den Dorfteich markiert.

Die historische Bebauung steht grundsätzlich traufständig zur Straße, die zur DDR- Zeit und nach der Wende gebauten Häuser weichen davon teilweise ab.

Als ortsübliche Baumaterialien für die Fassaden sind Klinker, Putz und Holz vorhanden.

5.7 Erschließung/Medien

Äußere Erschließung

Lapitz ist über die Gemeindestraße in Richtung Osten mit den Orten Passentin und Mallin verbunden. Über die Puchower Chaussee (MÜR21) besteht eine Verbindung nach Norden zum Ort Gevezin, nach Süden zum Ortsteil Puchow, und weiter südlich nach Penzlin.

Von Mallin im Osten nach Groß Helle im Westen wird diese in Lapitz von einer gemeindlichen Straße gekreuzt.

Das Dorf ist gut an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt im Wesentlichen über drei Straßen. Vom Norden nach Süden durchzieht die Straße „Unter den Linden“ (L21) den Ort. Die Straße „Am Teichgarten“ rahmt östlich davon den Dorfteich und die Kirche ein. Im Süden durchzieht die Straße „An der alten Schmiede“ das Gutshausensemble. Weiterhin sind einige untergeordnete Erschließungswege vorhanden.

Die Erschließung aller, in den Geltungsbereich aufgenommener Flurstücke ist bereits im Bestand gesichert. Eine verkehrstechnische Anbindung von allen Baugrundstücken/Ergänzungsbereichen an die vorhandenen Ortsstraßen ist gegeben.

Erschließung für die Feuerwehr

Die Zugänglichkeit für die Feuerwehr in hinsichtlich der Erreichbarkeit der Ergänzungsflächen ist durch deren Anbindung an die öffentliche Erschließung gesichert. Der Ortsteil Lapitz verfügt über jeweils eine Löschwasserentnahmestelle am Dorfteich und am Salzsee. Die Einhaltung des Stands der Technik, wie befestigte Zufahrten und eisfreie Saugstellen der Entnahmestelle wird durch die zuständigen Stellen (Freiwillige Feuerwehr) gewährleistet.

5.8 Versorgung

Trinkwasserversorgung

„Die Wasserversorgung des Ortsteiles Lapitz erfolgt ausgehend vom Wasserwerk in Penzlin über Rahnenfelde und Puchow. Das innerörtliche Versorgungsnetz, für das den Ortsteil umfassende Satzungsgebiet, ist im beiliegenden Lageplan schematisch dargestellt.

Wie dem Leitungsplan zu entnehmen ist, handelt es sich bei den Ergänzungsflächen um Grundstücke, die nicht unmittelbar an eine Straße anliegen, die mit einer Trinkwasserleitung erschlossen ist. Seitens der Bauherren müssen daher erhöhte Anschlussaufwendungen und Kosten kalkuliert werden. Löschwasser kann in Lapitz nicht über die öffentliche Versorgungsanlage bereitgestellt werden. Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über den

Dorfteich sowie den Salzsee.“ (Stellungnahme des Müritz-Wasser-Abwasserzweckverband vom 17.02.2016)

Der Müritz-Wasser-Abwasserzweckverband hat mit Stellungnahme vom 11.08.2016 einen Bestandsplan übergeben, in dem die zwischenzeitlich neu verlegten Trinkwasserleitungen in der Straße An der alten Schmiede dargestellt sind. Für die ausgewiesenen Ergänzungsflächen stellt sich die Erschließungssituation wie folgt dar:

E1: - vorhandene Trinkwasserleitung endet an der südlichen Grundstücksecke daher voraussichtlich längerer Anschlussweg erforderlich
- Schmutzwasseranschluss an Abwasserdruckrohrleitung bedarf der Errichtung und des dauerhaften Betriebes eines grundstückseigenen Pumpwerkes

E2 (vormals E3): - Anschlüsse für beide Grundstücke voraussichtlich an vorhandenen Trinkwasserleitung und Schmutzwasserkanal oder Druckrohrleitung möglich

Die konkreten baulichen und technischen Anschlussmöglichkeiten sind erst im Bauantragsverfahren relevant.

Abwasserentsorgung

„Über das vorhandene örtliche Entwässerungsnetz, gemäß dem beiliegenden Übersichtsplan, erfolgt die Ableitung des Schmutzwassers in die natürlich belüftete Abwasserteichanlage nördlich von Lapitz.

Die zentrale Entwässerungsanlage ist nur für die Ableitung von Schmutzwasser ausgelegt.

Das Regenwasser der Grundstücke muss entsprechend innerhalb der Grundstücke versickert oder örtlich abgeleitet werden.

Außerhalb der westlichen Satzungsgrenze verläuft ein Schmutzwasserhauptkanal, an den die Anliegergrundstücke der Straße Unter den Linden über entsprechende Grundstücksentwässerungskanäle angeschlossen sind. Solche Grundstücksentwässerungskanäle kreuzen auch die westlichen Ergänzungsflächen und müssen vor deren Veräußerung und Bebauung hinsichtlich Lage und Verlauf geprüft und dauerhaft zu Gunsten der Eigentümer der nutzenden Grundstücke gesichert werden.

Während die Erschließungsvoraussetzungen für die westlichen Ergänzungsflächen als günstig zu werten sind, bedarf der Anschluss des östlichen Ergänzungsgrundstückes analog zu Trinkwasser höherer Aufwendungen.“ (Stellungnahme des Müritz-Wasser-Abwasserzweckverband vom 17.02.2016)

Stromversorgung

„Im Bereich des Vorhabens befinden sich 0,4-kV-Kabel, 20-kV-Kabel und Gasleitungen der E.DIS AG.“ (Stellungnahme der e.dis vom 25.01.2016)

Bei konkreten Bauvorhaben hat sich der Bauherr 14 Tage vor Baubeginn mit der e.dis in Verbindung zu setzen, um die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand zu erhalten. Der Anlagenbestand ist bei konkreten Bauvorhaben zu berücksichtigen. Die Lage der Versorgungsleitungen der e.dis ist vor Baubeginn mittels handgeschachteter Quergrabungen zu ermitteln. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Vororteinweisung erforderlich. Die Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nahe und zum Schutz von Verteilungsanlagen sind zu beachten.

Telekommunikation

„Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG, Netzproduktion GmbH vorhanden, die ggf. im Zuge Ihrer Planung gesichert werden müssen. Die Kostenübernahme für Sicherung der TK-Linien regelt sich für jeden Einzelfall nach dem Telekommunikationsgesetz (Drittveranlassung, Kostenpflicht für den Vorhabenträger).

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude ist durch die Deutsche Telekom AG, Technik GmbH evtl. die Verlegung neuer TK-Linien erforderlich.

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 im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Rs.PTI 23Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard angezeigt werden.

Bei der Bauausführung 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 Telekommunikationslinien möglich ist.“

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor der Bauausführung über die Lage der vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, T NL Ost, Rs PTI 23, Am Rowaer Forst 1 17094 Burg Stargard, informieren.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.“ (Stellungnahme der Deutschen Telekom AG vom 01.02.2016).

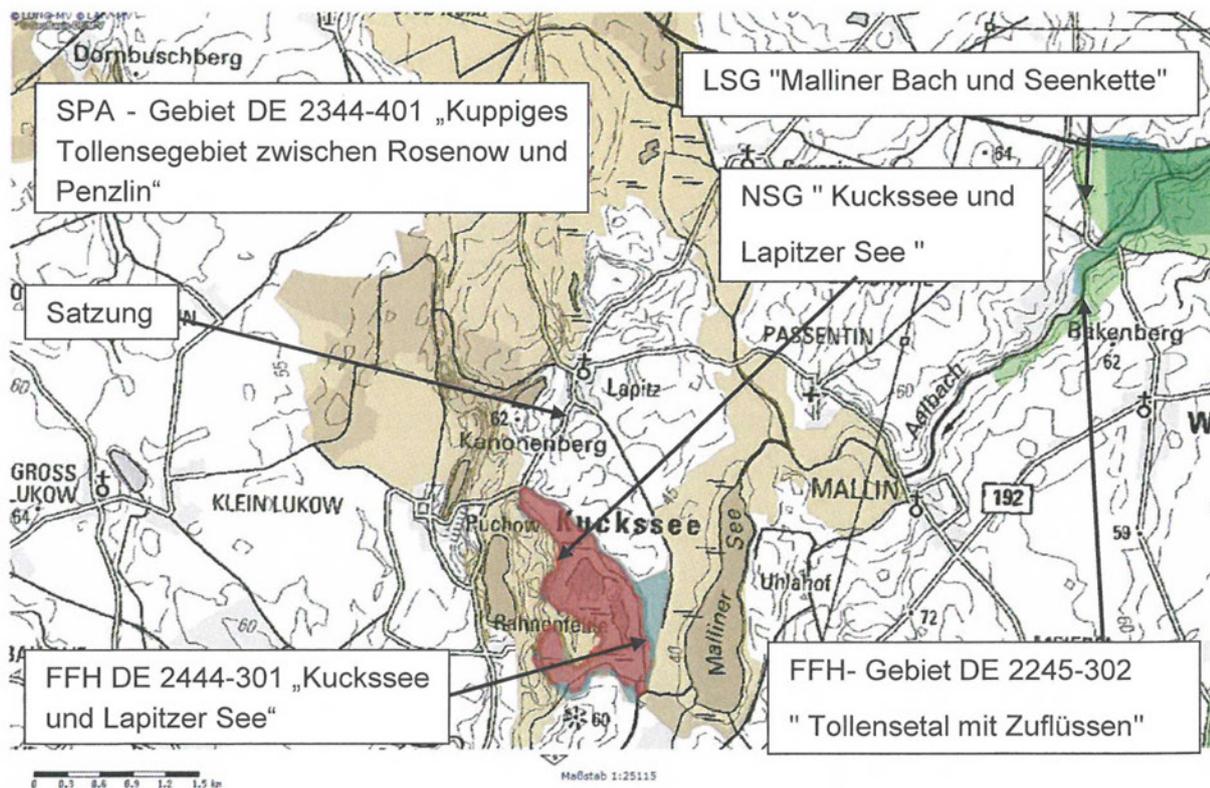
6. Naturschutzrechtliche Belange

Mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des Ortsteiles Lapitz veranlasst die Gemeinde Kuckssee die im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiche der Ortschaft Lapitz entsprechend § 34 Abs.1 BauGB als Innenbereich klarzustellen und Flächen im Siedlungsrandbereich hinzuzuziehen, um diesen zu ergänzen.

Es sollen weitere Baustandorte zur Deckung des bestehenden Bedarfes auf bereits erschlossenen Grundstücken entstehen.

Absehbare Eingriffe infolge der Umsetzung der Planung entsprechend § 12 Abs.1 des Naturschutzausführungsgesetzes M-V im Zusammenhang mit § 14 Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes werden nur auf den Ergänzungsflächen ermöglicht. Es handelt sich hierbei um die „Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken und die wesentliche Änderung baulicher Anlagen im Außenbereich.....“ nach Nr. 12 des oben genannten Paragraphen. Diese absehbaren Eingriffe sind schon im Zuge der Aufstellung der Satzung auszuwerten.

Hierfür sind die Biotope der Ergänzungsflächen und deren Lage zu Schutzgebieten und geschützten Elementen zu erfassen, die durch die Folgen der Planung entstehenden Konflikte mit dem Naturhaushalt zu analysieren und ggf. Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen festzusetzen.



Lage der Satzung zu Schutzgebieten (Quelle © LAIV – MV)

Ca. 15 Meter westlich an die Satzungsgrenze grenzt das SPA - Gebiet DE 2344-401 „Kuppiges Tollensegebiet zwischen Rosenow und Penzlin“. Im Süden in ca. 2 Kilometer Entfernung beginnt das FFH DE 2444-301 „Kuckssee und Lapitzer See“ sowie das NSG " Kuckssee und Lapitzer See " Im Nordosten, ca. 5 Kilometer entfernt liegt das LSG "Malliner Bach und Seenkette" und das FFH- Gebiet DE 2245-302 " Tollensetal mit Zuflüssen".

Nicht absehbare Konflikte mit dem Naturhaushalt infolge der Satzung wie die Beseitigung geschützter Bäume oder die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch Abriss, Umbau oder Fällungen werden auf der Ebene des Bauantrages behandelt. Dies ist sinnvoll, da die Realisierung von Bauvorhaben erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen wird und sich bis dahin artenschutzrechtliche Aspekte geändert haben können.

Die Notwendigkeit von Fällungen ist erst nach Vorlage einer konkreten Planung ersichtlich.

Die Ergänzungs- und Klarstellungssatzung beinhaltet 3 Ergänzungsflächen, die entsprechend ihrer Lage im Siedlungsrandbereich anthropogen geprägt sind.



Lage der Ergänzungsflächen in Lapitz (Grundlage: © GeoBasis-DE/M-V 2016)

Die Änderungsflächen weisen folgende Merkmale auf:

E1 ist 2.859 m² groß, liegt unmittelbar östlich der schwach frequentierten MST21 und nördlich vorhandener Einzelhausbebauung. Die Fläche ist mit verschiedenen Einbauten, wie Holzlager, Bauwagen, provisorischen Sitzgelegenheiten u.ä. versehen und wird anschei-

nend ständig für Aktivitäten genutzt. Auf der Fläche befindet sich ein Kirschbaum, westlich außerhalb der Ergänzungsfläche an der MST21 eine junge Linde.



LEGENDE:

■■■■■ Grenze der Klarstellung

- Nach § 18 NatSchAG MV geschützte Walnuss
- nicht gesetzlich geschützte Einzelbäume (Obst, Birken, Fichten, Kastanien)
- Einzelstrauch (Hasel, Kriechwacholder)

- PGN - Nutzgarten (Grabeland, Wiese, Brache eingezäunt und bewirtschaftet)
- PHW - Siedlungshecke nichtheimischer Sträucher (Thuja, Wacholder, Fichten)
- ODF - Ländlich geprägtes Dorfgebiet

Biotoptypen der Plangebiete (Grundlage: © GeoBasis-DE/M-V 2016)

E2 ist 3.138 m² groß, komplett eingezäunt und befindet sich im Süden von Lapitz. Die Ergänzungsfläche besteht aus einem fast vollständig mit Wacholderhecke umfassten Obstgarten, der eine Laube mit Holzverblendung, 1 verputztes Gartenhaus, 1 dicht verschlossenen Erdkeller und eine geschützte Walnuss enthält sowie aus einer Wiese.

E3 besteht aus 552 m² eingezäunter von Bebauung umgebener Wiese mit 3 jungen und einem etwas älteren Obstbaum sowie einem Holzschuppen.

Auf E1 bis E2 stehen sickerwasserbestimmte Lehme/Tieflehme und auf E3 grundwasserbestimmte Lehme/Tieflehme und/oder staunäß, > 40% hydromorph an. Der Boden ist ertragsreich. Das Grundwasser befindet sich bei mehr als 10 m unter Flur und ist vermutlich aufgrund des undurchlässigen Deckungssubstrates vor schädlichen Umwelteinflüssen geschützt.

Infolge der geplanten Bebauung werden Siedlungsbiotope beseitigt und Bodenflächen versiegelt. Diese Eingriffe sind durch Pflanzungen auf dem Grundstück zu kompensieren.

Die Änderungsflächen E1 bis E2 befinden sich in unter 300 m Entfernung, die Änderungsfläche E3 in über 300 m Entfernung zum SPA – Gebiet „Kuppiges Tollensegebiet zwischen Rosenow und Penzlin“. Die Wirkungen der Änderungsflächen E1 bis E2 wurden im Rahmen einer FFH – Vorprüfung daraufhin untersucht, ob diese den Erhaltungszielen des Vogelschutzgebietes entgegenstehen. Die Prüfung ergab eine Verträglichkeit der Ergänzungsflächen mit den Zielen des Vogelschutzgebietes.

Von weiteren Schutzgebieten oder geschützten Elementen werden die Vorhaben nicht tangiert.

Das Relief der Änderungsflächen und ihrer Umgebung entstand vor 12.000 bis 15.000 Jahren in der Pommerschen Phase der Weichseleiszeit als Geschiebelehm und -mergel der der Pommerschen Hauptendmoräne nördlich vorgelagerten Grundmoräne. LINFOS lighth (hier unter „Landesweiter Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale - Landschaftsbildpotenzial“) weist dem, den Untersuchungsraum betreffenden Landschaftsbildraum „Penzlin - Lapitzer Hügelkette V 6 - 19“ eine sehr hohe Bewertung zu. Die Änderungsflächen befinden sich in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume.

Außer E3 sind die Plangebiete Siedlungsrandbereiche und von Lapitz sowie von der Landschaft aus wahrnehmbar. Nur E2 besitzt mit seiner Vielzahl an Gehölzen viele strukturbildende Elemente. Erhaltenswert ist die geschützte Walnuss auf E2.

E3 ist durch Bebauung von der angrenzenden Landschaft getrennt. Dadurch ergeben sich hier keine Sichtachsen. Von allen anderen Flächen aus, kann die reizvolle Umgebung eingesehen werden.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgt nicht, wenn die geplanten Gebäude an die Umgebungsbebauung angepasst werden und Gehölzpflanzungen erfolgen.

Das Plangebiet liegt im Einfluss gemäßigten Klimas, welches durch geringere Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und durch Niederschlagsreichtum gekennzeichnet ist. Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind durch Gehölzbestand und die Siedlungsrandlage geprägt. Vorhandene Gehölze üben eine wirksame Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindingfunktion aus. Die Luftreinheit ist

aufgrund der Siedlungslage vermutlich geringfügig eingeschränkt. Die Planung hat keinen Einfluss auf die Klimafunktion.

Im Rahmen des Umweltbeitrages ist zu prüfen, ob die Inhalte der Satzung sich auf ggf. vorhandene besonders geschützte Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG derart auswirken, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG eintreten.

Gegenstand der nachfolgenden Artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung sind die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH - Richtlinie streng geschützten Pflanzen und Tierarten sowie die europäischen Vogelarten. Die in Mecklenburg - Vorpommern lebenden Nichtvogelarten wurden in der "Liste der in Mecklenburg - Vorpommern streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (ohne Vögel)" des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg - Vorpommern vom Oktober 2012 erfasst.

Im entsprechenden Messtischblattquadranten wurden zwischen 2008 und 2014 vier besetzte Brutplätze vom Kranich und zwischen 2007 und 2015 zwei besetzte Brutplätze vom Fischadler verzeichnet. Zwischen 1990 und 2015 erfolgten 2 Beobachtungen des Eremiten. Es wurden 2009 ein besetzter Weißstorchhorst sowie Fischotteraktivitäten und im Bereich Malliner- und Kucksee Biberaktivitäten registriert.

Der Untersuchungsraum befindet sich in keinem Rastgebiet und in Zone B (2 Klassen), das heißt im Bereich mittlerer bis hoher relativer Dichte, des Vogelzuges über dem Land M-V. E1 bis E2 grenzen an ein regelmäßig genutztes Nahrungs- und Ruhegebiet der Stufe 2 (mittel bis hoch) an.

Auf den Ergänzungsflächen E1 und E3 sind keine Bäume mit Höhlen oder Spalten vorhanden und somit keine potenziellen Baumquartiere für Fledermausarten, höhlenbewohnende Vogelarten und den Eremiten.

Die Ergänzungsfläche E2 weist eine ausgewachsene Birke und mehrere alte Obstbäume auf. Diese konnten nicht begutachtet werden. Im Rahmen der Bauantragsstellung ist eine Untersuchung auf Lebensraumpotenzial nachzuweisen.

Für die Laube, das Gerätehaus und den Erdkeller auf E2 und den Holzschuppen auf E3 hat ebenfalls im Rahmen des Bauantrages eine Untersuchung auf Habitate streng geschützter Arten zu erfolgen.

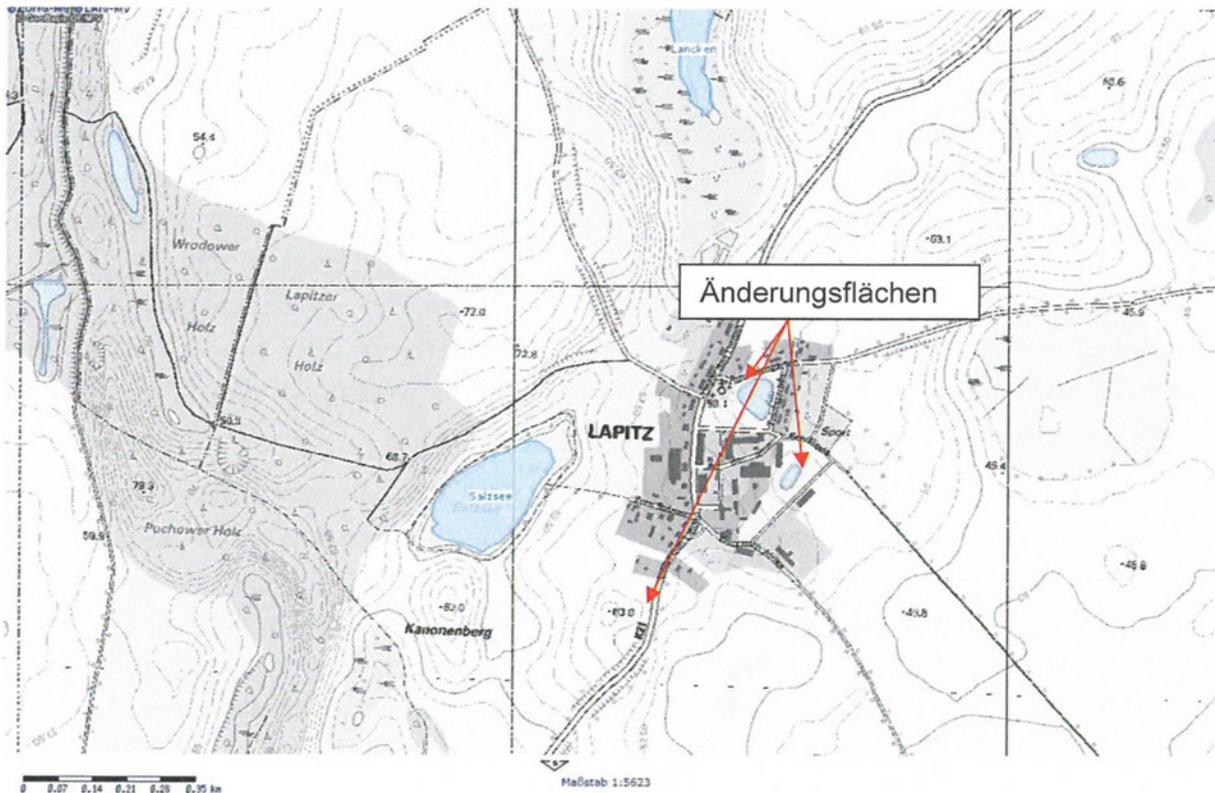
Das Geäst der Gehölze der Plangebiete sind potenzielle Bruthabitate. Bodenbrüter werden aufgrund der geringen Ausdehnung, der intensiven Nutzung der Flächen und der Siedlungsnähe nicht erwartet.

Eine Funktion der Grünlandflächen als Nahrungshabitat für den Fischadler und den Weißstorch wird aufgrund der Siedlungsnähe und der intensiven Nutzung nicht angenommen.

Die Plangebiete sind für die Zauneidechse aufgrund des bindigen, nicht grabbaren Bodensubstrates kein Habitat.

In der Umgebung der Plangebiete befinden sich, potenzielle Laichhabitate für Amphibien. Das Vorkommen überwinternder Amphibien innerhalb der Plangebiete wird wegen der intensiven Nutzung der Flächen und des bindigen Bodensubstrates ausgeschlossen.

Das Fehlen von Futterpflanzen (z.B. Nachtkerze, Weidenröschen) für den streng geschützten Nachtkerzenschwärmer lässt eine Entwicklung der Art nicht zu.



Lage der Änderungsflächen zu potenziellen Laichhabitaten (Quelle © LAIV – MV)

Fischotterindividuen könnten während nächtlicher Wanderungen die Ergänzungsflächen tangieren, da sich Lapitz inmitten eines lockeren Gewässerverbundes befindet und Fischotteraktivitäten in der Region verzeichnet sind. Die Störung von Transferräumen bei Umsetzung der Planung ist jedoch nicht zu befürchten, da nach Ende der Bauarbeiten der neue Ortsrand als Orientierung dienen kann. Auch Tötungen oder Verletzungen sind nicht zu erwarten, da die Art nachts und somit außerhalb der Bauzeiten aktiv ist.

Der im Bereich Kuck- und Malliner See vorkommende Biber findet auf den Ergänzungsflächen keine geeigneten Habitate vor.

In Auswertung der oben stehenden Relevanzprüfung müssen in der Bauantragsphase bezüglich avifaunistischer Arten Bauzeitenregelungen und auf E2 bis E3 bezüglich höhlenbewohnender und gebäudebewohnender Arten die Durchführung von Untersuchungen beachtet werden, um Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern.

Um Verbotstatbestände bezüglich des Schutzes streng geschützter faunistischer Arten und Vogelarten zu vermeiden, geschützte Bäume zu bewahren oder zu ersetzen und um Eingriffe durch eventuelle Mehrversiegelungen zu kompensieren sind bei der Bebauung der Ergänzungsflächen folgende Maßnahmen umzusetzen:

Vermeidungsmaßnahmen

VM1 Zum Schutz der Vögel sind Baumfällungen zwischen dem 01. Oktober und dem 01. März durchzuführen.

VM2 Bei beabsichtigtem Abriss von Holz- oder gemauerten Bauten auf E2 und E3 sind diese im Jahr vor dem Abriss auf Vorkommen von Fledermäusen und avifaunistischer Arten zu untersuchen. Werden bei den Untersuchungen Vorkommen von Fledermäusen oder avifaunistischer Arten festgestellt, ist eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich und sind Vermeidungs- oder Ersatzmaßnahmen nach Anweisung des Gutachters durchzuführen. Die Maßnahmen sind vor Baubeginn durch einen Sachverständigen durchzuführen. Über die Untersuchung und die Kontrollen der Maßnahmenumsetzung ist jeweils eine Dokumentation zu erstellen und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

VM3 Bei beabsichtigter Fällung von Bäumen auf E2 sind diese im Jahr vor der Fällung auf Vorkommen von Fledermäusen; Eremiten und avifaunistischer Arten zu untersuchen. Werden bei den Untersuchungen Vorkommen von Fledermäusen, Eremit oder avifaunistischer Arten festgestellt, ist eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich und sind Vermeidungs- oder Ersatzmaßnahmen nach Anweisung des Gutachters durchzuführen. Die Maßnahmen sind vor Baubeginn durch einen Sachverständigen durchzuführen. Über die Untersuchung und die Kontrollen der Maßnahmenumsetzung ist jeweils eine Dokumentation zu erstellen und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Kompensationsmaßnahmen

K1 Auf den Grundstücken sind pro 100 m² versiegelter Fläche auf dem jeweiligen Grundstück, auf dem der Eingriff erfolgt, ein Hochstamm heimischer Arten (z.B. Eiche, Walnuss, Weide) oder 2 Obsthochstämme (z.B. Äpfel wie Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen wie Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc, Gute Luise, Tangern; Quitten wie Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) 2 mal verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm sowie 20 m² Strauchflächen heimischer Arten (Schwarze Johannisbeere, Hartriegel, Hasel) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die auf den Grundstücken vorhandenen einheimischen Bäume und Sträucher können dabei angerechnet werden, wenn diese nicht nach § 18 Abs. 1 NatSchAG MV geschützt sind.

Code	Flächen in m ²	Planung
PGN – Nutzgarten, PHW – Siedlungshecke, PHY - Siedlungsgebüsch	3.929,40	unversiegelte Bauflächen

B 1.1. Totalverlust mit Flächenversiegelung

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Biotopbeseitigung mit Totalverlust an. Hierbei wird das Kompensationserfordernis aus Wertstufe und Kompensationswertzahl mit dem Wirkfaktor 1 für 100% Beeinträchtigung multipliziert und zu dem Produkt der Versiegelungsfaktor addiert. Mit dem Ergebnis wird ein Freiraum- Beeinträchtigungskorrekturfaktor von 0,75 auf Grund Siedlungsnähe multipliziert.

Bestand	Umwandlung zu	Flächen in m ²	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Wirkungsfaktor	Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Versiegelungsfaktor	$((Kf \times Wf) + VF) \times Fr$	Kompensationsflächenbedarf (m ²)
PGN, PHW, PHY	versiegelte Bauflächen	2.619,60	0,00	0,5	1,00	0,75	0,50	0,75	1.964,70

B 1.2. Funktionsverlust

Ein Kompensationserfordernis für Funktionsverlust besteht nicht.

B 1.3. Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen)

Die Vorhaben wirken nicht über die Ergänzungsflächen hinaus. Ein Kompensationserfordernis für mittelbare Eingriffswirkungen besteht nicht.

B 2 Additive Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Das Plangebiet befindet sich in keinem Landschaftsschutzgebiet und in keinem unzerschnittenen Landschaftsraum. Es erfolgt keine additive Berücksichtigung.

B 3 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

B 3.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen bzw. störungsempfindliche Arten

Für die nach Anlage 13 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999) aufgeführten Tierarten mit besonderen Lebensraumansprüchen, wird kein Zuschlag auf das Kompensationsflächenerfordernis erhoben, da diese Arten nicht auf den Ergänzungsflächen vorkommen.

B 3.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

Es werden keine Lebensräume gefährdeter Tierpopulationen beseitigt.

Die faunistische Sonderfunktion „Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen“ wird mit keinem Zuschlag auf das Kompensationsflächenerfordernis berücksichtigt.

B 4 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

B 4.1 Boden

Der Boden im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 4.2 Wasser

Das Wasser im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 4.3 Klima

Das Klima im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 5 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Das Plangebiet befindet sich in einer Landschaftsbildeinheit höchster Bewertung. Es erfolgt eine additive Berücksichtigung von 5% auf das Gesamterfordernis.

B 6 Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfes

B 1.1	1.964,70 m ²
B 1.2	0 m ²
B 1.3	0 m ²
B 2	0 m ²
B 3.1	0 m ²

B 3.2	0 m ²
B 4.1	0 m ²
B 4.2	0 m ²
B 4.3	0 m ²
B 5	98,24 m ²

Gesamtfläche: 2.062,94 m²

C Geplante Maßnahmen für die Kompensation

C 1 Kompensationsmaßnahme

Kompensationsmaßnahme	Flächen (m ²)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkfaktor	Wst x Kf x Wf	Kompensationsflächen- umfang (m ²)
Pflanzungen auf den Grundstücken 2.619,6 m ² /100m ² x 20 m ² +26 x 25 m ² =	1.173,92	2	2,5	1	2,5	2.934,80

C 2 Bilanzierung

Kompensationsflächenbedarf (Eingriffsfläche): 2.065 m²

Flächenäquivalent für die Kompensation (Ausgleichsfläche): 2.800 m²

Die Gegenüberstellung des Kompensationsflächenbedarfes mit dem Flächenäquivalent für die Kompensation zeigt, dass der Eingriff im Verhältnis von ca. 1 : 1 ausgeglichen ist.

D Bemerkungen/Erläuterungen

keine

7. Planinhalt und Festsetzungen

Mit dieser 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung legt die Gemeinde die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile fest. Sie ist strikt an die Vorgaben des § 34 BauGB gebunden.

Die im Folgenden farblich grau verfassten Texte dienen der näheren Erläuterung der Festsetzungen (schwarze Schrift).

7.1 Örtliche Bauvorschriften gem.§ 86 i.V.m. § 9 abs. 4 BauGB

Für Hauptgebäude im Ergänzungsbereich sind folgende Materialien für die Oberfläche der Fassade zulässig: - Putz, Holz, Klinker und/oder Sichtmauerwerk

Die Materialien sind im Bestand vorhanden und sollen auch in den Neubauten Anwendung finden.

7.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, sind nicht vorgesehen. Eine Umweltprüfung ist für diese Satzung nicht notwendig.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete u.a.) vor.

Das Bundesnaturschutzgesetz schreibt in § 19 vor, dass Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert, ausgeglichen bzw. durch Ersatzmaßnahmen kompensiert werden müssen.

Für Außenbereichsgrundstücke, die gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 3 BauGB zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils in die Satzung aufgenommen werden, ist der Eingriff wie folgt auszugleichen (gem. § 8 a Abs. 1 BNatSchG):

7.2.1 Vermeidungsmaßnahmen

Zum Schutz der Vögel sind Baumfällungen zwischen dem 01. Oktober und dem 01. März durchzuführen.

Bei beabsichtigtem Abriss von Holz- oder gemauerten Bauten auf E2 und E3 sind diese im Jahr vor dem Abriss auf Vorkommen von Fledermäusen und avifaunistischer Arten zu untersuchen. Werden bei den Untersuchungen Vorkommen von Fledermäusen oder avifaunistischer Arten festgestellt, ist eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich und sind Vermeidungs- oder Ersatzmaßnahmen nach Anweisung des Gutachters durchzuführen. Die Maßnahmen sind vor Baubeginn durch einen Sachverständigen durchzuführen. Über die Untersuchung und die Kontrollen der

Maßnahmenumsetzung ist jeweils eine Dokumentation zu erstellen und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Bei beabsichtigter Fällung von Bäumen auf E2 sind diese im Jahr vor der Fällung auf Vorkommen von Fledermäusen; Eremiten und avifaunistischer Arten zu untersuchen. Werden bei den Untersuchungen Vorkommen von Fledermäusen, Eremit oder avifaunistischer Arten festgestellt, ist eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich und sind Vermeidungs- oder Ersatzmaßnahmen nach Anweisung des Gutachters durchzuführen. Die Maßnahmen sind vor Baubeginn durch einen Sachverständigen durchzuführen. Über die Untersuchung und die Kontrollen der Maßnahmenumsetzung ist jeweils eine Dokumentation zu erstellen und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

7.2.2 Kompensationsmaßnahmen

Auf den Grundstücken sind pro 100 m² versiegelter Fläche auf dem jeweiligen Grundstück, auf dem der Eingriff erfolgt, ein Hochstamm heimischer Arten (z.B. Eiche, Walnuss, Weide) oder 2 Obsthochstämme (z.B. Äpfel wie Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen wie Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc, Gute Luise, Tangern; Quitten wie Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) 2 mal verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm sowie 20 m² Strauchflächen heimischer Arten (Schwarze Johannisbeere, Hartriegel, Hasel) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die auf den Grundstücken vorhandenen einheimischen Bäume und Sträucher können dabei angerechnet werden, wenn diese nicht nach § 18 Abs. 1 NatSchAG MV geschützt sind.

7.3 Nachrichtliche Übernahme

Bau- und Kunstdenkmale

Im Gebiet des o.g. Vorhabens sind folgende Baudenkmale bekannt:

- Pumpe hinter dem Haus Am Teichgarten 14
- Kirche und Reste der Friedhofsmauer aus Feldstein mit drei Portalen

Bodendenkmale

Im Geltungsbereich der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sind Bodendenkmale bekannt. Die Bodendenkmale sind nachrichtlich in den Planteil der Satzung aufgenommen bzw. wurden dargestellt.

Die in der Planzeichnung dargestellten Bereiche kennzeichnen Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingung gebunden.

7.4 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V

Es befinden sich im Plangebiet gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern gesetzlich geschützt. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg Vorpommern mitzuteilen. Das Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte ist zu beachten.

8. Hinweise

8.1 Umweltschutz

Im Bereich der Satzung befinden sich Bäume. Gemäß § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,3 Metern über den Erdboden, gesetzlich geschützt, Dies gilt u. a. nicht für:

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
- Obstbäumen, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie und
- Pappeln im Innenbereich.

Alle anderen Bäume sind geschützt und dürfen nicht beseitigt werden. Weiterhin sind alle Handlungen unzulässig, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten (§ 18 Abs. 2 NatSchAG M-V).

Die Naturschutzbehörde hat von den Verboten des Absatzes 2 u. a. Ausnahmen zuzulassen, wenn ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann. Gegebenenfalls wäre im Rahmen des Bauantragverfahrens ein Fällantrag zu stellen.

8.2 Denkmalschutz

Für den Fall, dass in die in der Planzeichnung der Satzung dargestellten 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.

Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen [§ 2 (1) DSchG M-V]. Gem. § 1 (3) sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Ist jedoch für die vorgesehenen Maßnahmen eine Genehmigung / Erlaubnis / Zulassung/Zustimmung oder Planfeststellung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen erforderlich,

Im Geltungsbereich der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sind Bodendenkmale bekannt. Die Bodendenkmale sind nachrichtlich in den Planteil der Satzung aufgenommen wurden bzw. dargestellt.

Der in der Planzeichnung dargestellte Bereich kennzeichnen Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingung gebunden.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen führt das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin (Frau Schanz, Tel. 0385-58879681) durch.

Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben ein Denkmal verändert wird, bedarf es gemäß § 7 DSchG M-V einer Genehmigung durch die jeweils zuständige Behörde, die diese wiederum nur nach Anhörung gemäß § 7(1) DSchG M-V bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 (6) DSchG M-V mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen darf.

Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn eine archäologische Untersuchung der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist.

8.3 Wasserwirtschaft/Gewässerschutz

Ungeachtet dessen ist, entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 5 WHG, bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächenwasser, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen könnten.

Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung mittels Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik, hier DWA Regelwerk A 138, zu planen, zu bauen und zu betreiben. Es muss die ständige Funktionsfähigkeit gewährleistet werden und darf nicht zu Beeinträchtigungen Dritter führen.

Nach den der Wasserbehörde zur Verfügung stehenden Unterlagen befindet sich im südlichen Teil des Plangebietes ein Gewässer II. Ordnung (L94/70, verrohrt), welches durch den zuständigen Wasser- und Bodenverband „Obere Havel/Obere Tollense“, Ihlenfelder Straße 119, 17034 Neubrandenburg, unterhalten wird.

Für Reparatur- und Unterhaltungsarbeiten sowie zur Vermeidung von Havarien wird ein ausreichender Abstand zum Gewässer von 7 Metern gefordert. Der Gewässerrandstreifen von 7 Metern (beidseitig vom Gewässer) ist von jeglicher Bebauung freizuhalten, dies gilt auch für Einfriedungen und dauerhafte Bepflanzung jeglicher Art.

Es ist eine Stellungnahme des g. Wasser- und Bodenverbandes einzuholen und der unteren Wasserbehörde vorzulegen.

8.4 Festpunkt der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V

Im Bereich der Satzung befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Die genaue Lage der Festpunkte entnehmen Sie bitte den Anlagen; die Festpunkte sind dort farbig markiert. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermarkt"). Lagefestpunkte ("TP") haben zudem noch im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz — GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt:

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.
- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

Falls Festpunkte durch konkrete/aktuelle Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen. Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden.

Das Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte ist zu beachten.

Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

8.5 Bodenverwertungs- und Verwaltungs GmbH

Jeglicher (zeitweilige oder dauerhafte) Inanspruchnahme von BVVG-Flächen wird nur zugestimmt, wenn dies aus technischen oder anderen objektiven Gründen erforderlich ist und dazu im Vorfeld die entsprechenden vertraglichen Abreden nach den gültigen BVVG-Vertragsmustern (i. d. R. Kaufvertrag oder Gestattungsvertrag mit oder ohne dinglicher Sicherung) zu Stande kommen.

Die BWG geht davon aus, dass eine rechtzeitige flurstücks- und flächenkonkrete Antragstellung, soweit hier überhaupt erforderlich, zum Abschluss von Verträgen seitens des Maßnahmeträgers oder eines bevollmächtigten Dienstleistungsunternehmens erfolgen wird.

Alle Flächen, die im Zuge der Maßnahme dauerhaft in Anspruch genommen werden und deren anderweitige zukünftige Nutzung dadurch ganz oder teilweise ausgeschlossen ist, sind von der BWG zum jeweiligen Verkehrswert und nach den gültigen Vermarktungswegen anzukaufen. Das gilt auch für Flächen, die im Zuge ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden sollen oder für solche reserviert werden müssen.

Die BVVG geht davon aus, dass nach der Realisierung der geplanten Maßnahmen keine Veränderungen an dem betroffenen BVVG-Vermögensgegenstand eintreten werden, die dessen Wert bezüglich Nutzung und Verwertung negativ beeinträchtigen. Sollten solche Veränderungen gegenüber dem Zustand des Vermögensgegenstandes zum Zeitpunkt des Beginns der geplanten Maßnahme dennoch eintreten, geht die BWG von einer Entschädigung im vollen Umfang des eingetretenen Wertverlustes aus bzw. behält sich das Recht zur Geltendmachung solcher Ansprüche ausdrücklich vor.

Jegliche Flächeninanspruchnahme ist mit der BWG und den jeweiligen Nutzern/Pächtern gesondert vertraglich zu regeln und an diese ggf. entsprechend gesondert zu entgelten.

Die BVVG stellt auf Anfrage die entsprechenden Informationen über Nutzer und Pächter zur Verfügung.

Soweit im Zuge der Realisierung der Maßnahmen ein Territorium betroffen ist, in dem ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz läuft, ist die zuständige Flurneuerungsbehörde am Planungs- und Realisierungsverfahren zu beteiligen.

Die Vergewisserungspflicht über ggf. andere, parallel und/oder konkurrierende dingliche Rechte an den betroffenen Grundstücken, insbesondere solcher nach § 9 GBBerG, liegt Maßnahmenträger bzw. von ihm bevollmächtigter Dritter.

8.6 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtige Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

8.7 Altlasten

Im Geltungsbereich der 1. Änderung sind dem Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Altlasten gem. § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens bekannt.

8.8 Fällung von gesetzlich geschützten Bäumen

Zu fällende geschützte Bäume sind entsprechend Baumschutzkompensationserlass durch die Pflanzung und den dauerhaften Erhalt von einheimischen Bäumen in der Qualität Hochstamm; 2 x verpflanzt; Stammumfang 12 bis 14 cm zu ersetzen.

8.9 Verkehr

„Bei jeglichen Berührungspunkten (z.B. Zufahrten, Anbindungen etc.) die mit der Kreisstraße MÜR 21 in Verbindung stehen, ist das Sachgebiet Tiefbau im Bauamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte rechtzeitig zu beteiligen und anzuhören. Die Bestimmungen des § 49 des Straßen- und Wegegesetzes M-V sind zu beachten.“ (Stellungnahme des LK MS vom 10.03.2016)

Weiterhin schreibt der Landkreis mit Stellungnahme vom 25.08.2016:

„Durch den betroffenen Ortsteil Lapitz, für dessen Innenbereich die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung greift, verläuft die Kreisstraße MÜR 21 (neu MSE 77). ...bei sämtlichen Maßnahmen, die die Kreisstraße tangieren, sei es durch die Errichtung

von Zufahrten oder Anbindungen von Wegen, generell das Sachgebiet Tiefbau im Vorab zu beteiligen ist; auch bei Grundstücksangelegenheiten, sofern der Landkreis MSE Eigentümer ist.“

9. Anlagen

Anlage 1 - Fotodokumentation des Bestands der Ergänzungsflächen

Anlage 2 – FFH-Vorprüfung

Anlage 3 - gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagentetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

aufgestellt,

Neubrandenburg, den 07.09.2016

L. Braun

Architekt und Stadtplaner

Anlage 1: Fotodokumentation des Bestands der Ergänzungsflächen

Ergänzungsfläche E1:





Ergänzungsfläche E2:







Ergänzungsfläche E3:





1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Innenbereich des Ortsteils Lapitz der Gemeinde Kuckssee

Anlage 2

FFH – Vorprüfung

SPA - Gebiet DE 2344-401 „Kuppiges Tollensegebiet zwischen Rosenow und Penzlin“

Bearbeiter:



**Kunhart Freiraumplanung
Dipl.- Ing. (FH) Kerstin Manthey-Kunhart
Gerichtsstraße 3
17033 Neubrandenburg
Tel: 0395 422 5 110**

Neubrandenburg, den 07.09.16

Inhaltsverzeichnis

1. ANLASS UND ZIELE.....	3
2. GESETZLICHE GRUNDLAGEN	4
3. VORGEHENSWEISE.....	5
4. PROJEKTbeschreibung	6
5. Beschreibung des Untersuchungsraumes.....	8
6. Beschreibung des SPA - Gebietes „KUPPIGES TOLLENGEBIET ZWISCHEN ROSENOW UND PENZLIN“	9
7. ZUSAMMENFASSUNG	12
8. QUELLEN.....	12

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage von Lapitz im Vogelschutzgebiet (Quelle: © LINFOS/M-V 2016).....	3
Abb. 2: Natura – Gebiet 60 bzw. 150 m westlich (Quelle: © LINFOS/M-V 2016).....	4

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Wirkungsprognose	7
Tabelle 2: Vogelarten nach Anhang I und nach Art. 4 (2) der Vogelschutz-Richtlinie	9
Tabelle 3: Beeinträchtigung von Lebensräumen der Vogelarten nach Anhang I	10

1. Anlass und Ziele

Mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des Ortsteiles Lapitz veranlasst die Gemeinde Kucksee die im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiche der Ortschaft Lapitz entsprechend § 34 Abs.1 BauGB als Innenbereich klarzustellen und Flächen im Siedlungsrandbereich hinzuzuziehen, um diesen zu ergänzen.

Es sollen weitere Baustandorte zur Deckung des bestehenden Bedarfes auf bereits erschlossenen Grundstücken entstehen. Die 3 Ergänzungsflächen werden entsprechen der Umgebungsbebauung zu voraussichtlich 40% versiegelt und mit eingeschossigen Gebäuden versehen.

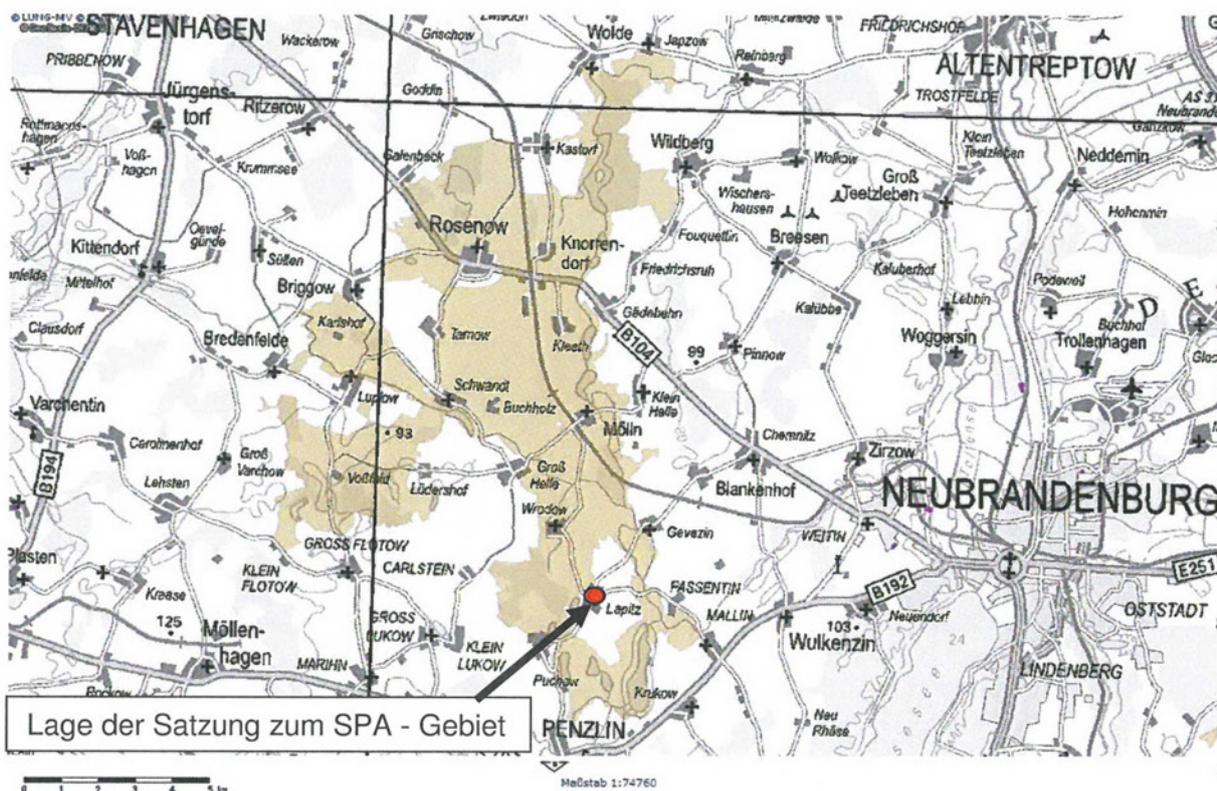


Abb. 1: Lage von Lapitz im Vogelschutzgebiet (Quelle: © LINFOS/M-V 2016)

Die Plangebiete umfassen eingezäunte bzw. bewirtschaftete Nutzgärten, Siedlungsgebüsch nixtheimischer Sträucher, un- und versiegelte Wirtschaftswege sowie Nebengebäude und Lauben.

Entsprechend Artikel 6 Absatz 3 der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume und der Habitate der Arten erfordert die vorliegende Planung, welche nicht unmittelbar mit der Verwaltung des Natura - Gebietes in Verbindung steht und hierfür nicht notwendig ist, das Gebiet jedoch einzeln oder in Zusammenwirkung mit anderen Plänen und Projekten erheblich beeinträchtigen könnte, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen.

Dies erfolgt zunächst im Rahmen vorliegender FFH – Vorprüfung auf Grundlage vorhandener Unterlagen. Sind im Ergebnis der FFH - Vorprüfung erhebliche Beeinträchtigungen nachweislich auszuschließen, so ist eine vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich. Besteht dagegen bereits die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung, löst dies die Pflicht zur Durchführung einer FFH-Verträglichkeitshauptprüfung aus.

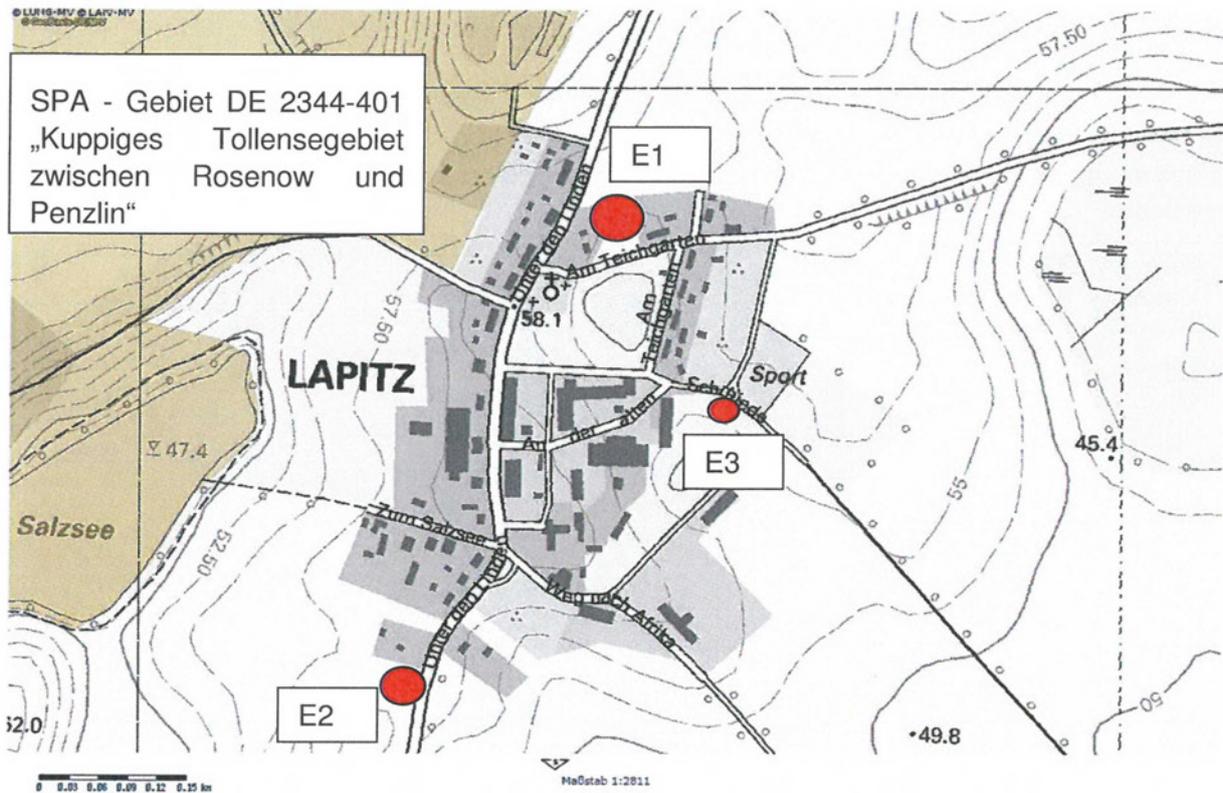


Abb. 2: Natura – Gebiet 60 bis 250 m westlich (Quelle: © LINFOS/M-V 2016)

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Verträglichkeitsprüfung und vorbehaltlich des Absatzes 4 (Durchführung trotz negativer Ergebnisse aus Gründen öffentlichen Interesses, mit notwendigen Ausgleichsmaßnahmen) stimmen die zuständigen einzelstaatlichen Behörden der Planung nur zu, wenn sie festgestellt haben, dass das Gebiet als solches nicht beeinträchtigt wird und nachdem sie gegebenenfalls die Öffentlichkeit angehört haben.

Die Ergänzungsflächen E1 bis E2 liegen mit ca. 60 m bis 250 m in unter 300 m Entfernung zum Vogelschutzgebiet SPA - Gebiet DE 2344-401 „Kuppiges Tollensegebiet zwischen Rosenow und Penzlin“ und werden einer Vorprüfung auf Verträglichkeit unterzogen.

2. Gesetzliche Grundlagen

Die europäische Grundlage der FFH - Prüfungen ist die Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume und der Habitate der Arten (RL 92/43/EWG), FFH - Richtlinie genannt, welche seit dem 5. Juni 1992 in Kraft ist und die Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 2009/147/EG des Rates der europäischen Gemeinschaften vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten) in ihre Bestimmungen einschließt.

Im Artikel 3 der FFH - Richtlinie heißt es:

(1) Es wird ein kohärentes europäisches ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete mit der Bezeichnung „Natura 2000“ errichtet. Dieses Netz besteht aus Gebieten, die die natürlichen Lebensraumtypen des Anhangs I sowie die Habitate der Arten des Anhang II umfassen und muss den Fortbestand oder gegebenenfalls die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes dieser natürlichen Lebensraumtypen und Habitate der Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet gewährleisten. Das Netz „Natura 2000“ umfasst auch die von den Mitgliedstaaten aufgrund der Richtlinie 79/409/EWG ausgewiesenen besonderen Schutzgebiete.

Die Pflicht zur Prüfung der Natura - Gebiete ergibt sich aus Art. 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie:

(3) Pläne oder Projekte, die nicht unmittelbar mit der Verwaltung des Gebietes in Verbindung stehen oder hierfür nicht notwendig sind, die ein solches Gebiet jedoch einzeln oder in Zusammenwirkung mit anderen Plänen und Projekten erheblich beeinträchtigen könnten, erfordern eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Verträglichkeitsprüfung und vorbehaltlich des Absatzes 4 stimmen die zuständigen einzelstaatlichen Behörden dem Plan bzw. Projekt nur zu, wenn sie festgestellt haben, dass das Gebiet als solches nicht beeinträchtigt wird, und nachdem sie gegebenenfalls die Öffentlichkeit angehört haben.

3. Vorgehensweise

Nachfolgend werden die einzelnen Schritte der Prüfung des Vorhabens erläutert:

1. Schritt

Dieser ist die Prüfung des Vorhabens auf Wirkfaktoren, welche Beeinträchtigungen eines Natura 2000 - Gebietes auslösen könnten.

2. Schritt

Hier erfolgt die Konkretisierung der Art und Intensität der Wirkfaktoren sowie die Bestimmung der im Natura 2000 - Gebiet zu schützenden Lebensraumtypen, der Lebensraumarten und derer Habitate welche gegenüber den Wirkfaktoren empfindlich sein könnten.

3. Schritt

Es wird geprüft ob die Möglichkeit besteht, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der im Natura 2000 - Gebiet zu schützenden Lebensraumtypen oder Arten erfolgen kann.

Wird als Ergebnis des 3. Schrittes die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung ausgeschlossen, ist das Vorhaben durchführbar. Kann die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden ist das Vorhaben abzulehnen.

Zum Verständnis der Ausführungen werden nachfolgend wichtige Begriffe erläutert:

Erhebliche Beeinträchtigung

Beeinträchtigungen natürlicher Lebensräume nach Anhang I der FFH-Richtlinie oder der Habitate der Arten nach Anhang II, die nach den gebietsspezifischen Erhaltungszielen zu bewahren oder zu entwickeln sind, sind erheblich, wenn diese so verändert oder gestört werden, dass diese ihre Funktion entsprechend den Erhaltungszielen nicht mehr vollumfänglich bzw. ausreichend, sondern nur noch eingeschränkt erfüllen können oder der Erhaltungszustand der für sie charakteristischen Arten nicht mehr günstig ist.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten können nicht nur durch Vorhaben die innerhalb der Gebiete vorgesehen sind hervorgerufen werden, sondern auch von solchen außerhalb dieser Gebiete, indem aus solchen Vorhaben entsprechende Auswirkungen auf die Gebiete mit ihren für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile resultieren. Dies können vor allem Wirkungen über den Luft und Wasserpfad sowie Barrierewirkungen sein, die zu Störungen von funktionalen Beziehungen (z. B. zwischen Lebensräumen einer Art inner- und außerhalb eines Natura 2000-Gebietes) führen oder Zerschneidungs- bzw. Fallenwirkungen, die auch außerhalb der Gebietskulisse Individuenverluste / Mortalitätserhöhung der im Gebiet siedelnden Population hervorrufen.

Erhaltungsziele

Erhaltungsziele sind grundsätzlich die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der Lebensräume nach Anhang I FFH-Richtlinie und der Arten nach Anhang II FFH-RL und deren Habitate. Zum Teil sind für die Natura 2000-Gebiete die jeweiligen Erhaltungsziele gebietsspezifisch im Standard - Datenbogen festgelegt.

Bezugsraum

Bezugsraum zur Ermittlung der Beeinträchtigungen ist das entsprechend den Erhaltungszielen zu sichernde oder wiederherzustellende Vorkommen im betroffenen Natura 2000-Gebiet einschließlich seiner lokalen Vernetzung, nicht jedoch das nationale oder europäische Verbreitungsgebiet. Dabei sind erforderlichenfalls etwaige Differenzierungen innerhalb des Gebietes zu berücksichtigen (z. B. bei einem Gebiet, das aus funktional getrennten oder nur bedingt zusammengehörigen Teilgebieten besteht). Insbesondere bei mobilen oder regelmäßig wandernden Arten ist allerdings festzuhalten, dass Beeinträchtigungen der Population des betroffenen Natura 2000-Gebietes auch außerhalb dieses Gebietes stattfinden und z. B. über dort erhöhte Individuenmortalität auf den gebietsbezogenen Erhaltungszustand der betroffenen Arten rückwirken können.

4. Projektbeschreibung

Mit der Realisierung der Satzung können folgende Wirkungen unterschiedlicher Intensität einhergehen:

Baubedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten, welche nach Bauende wieder eingestellt bzw. beseitigt werden. Es handelt sich um:

1. Immissionen (Lärm, Licht, Erschütterungen) werktags durch Transporte und Bauaktivitäten

3. Flächenbeanspruchung und -verdichtung durch Baustellenbetrieb, Lagerflächen und Baustelleneinrichtung.

Anlagebedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich. Diese beschränken sich auf das Baugebiet und stellen sich folgendermaßen dar:

1. zusätzliche Flächenversiegelungen,
2. Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Neubauten.
3. Beseitigung von Lebensraum und Nahrungshabitaten von Tieren.

Betriebsbedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Funktion/ Nutzung der Baulichkeiten.

Nennenswerte Wirkfaktoren sind in diesem Fall:

1. Durch Wohnen verursachte Immissionen.

Infolge des Vorhabens werden Gehölze beseitigt und Versiegelungen bereits beeinträchtigt, überwiegend ökologisch geringwertiger Biotoptypen verursacht.

Tabelle 1: Wirkungsprognose

Art der Wirkung	Wirkintensität auf das FFH - Gebiet	Wirkintensität			Bemerkungen
		gering	mittel	hoch	
a) anlagebedingte Wirkungen					
Flächenversiegelung	Überbauung/ Versiegelung	X			
Flächenumwandlung	Veränderung des Bodens bzw. Untergrundes	X			
	Veränderung der morphologischen Verhältnisse	X			
	Veränderung der hydrologischen/ hydrodynamischen Verhältnisse	X			
	Veränderung der hydrochemischen Verhältnisse (Beschaffenheit)	X			
Nutzungsänderung	Direkte Veränderung von Vegetations- / Biotopstrukturen	X			
	Verlust/Änderung charakteristischer Dynamik	X			
	Intensivierung der land-, forst- oder fischereiwirtschaftlichen Nutzung	X			
	Kurzzeitige Aufgabe habitatprägender Nutzung/ Pflege	X			
	(Länger) andauernde Aufgabe habitatprägender Nutzung/ Pflege	X			
Gewässerausbau		X			

Zerschneidung, Arealverkleinerung, Kollision	anlagebedingte Barriere- oder Fallenwirkung/ Individuenverlust	X			
b) betriebsbedingte Wirkungen					
Zerschneidung, Arealverkleinerung, Kollision	betriebsbedingte Barriere- oder Fallenwirkung/ Individuenverlust	X			
	Mechanische Einwirkung (z.B. Tritt, Luftverwirbelung, Wellenschlag)	X			
	Erschütterungen/ Vibrationen	X			
stoffliche Emissionen	Stickstoff- und Phosphatverbindungen/ Nährstoffeintrag	X			
	Organische Verbindungen	X			
	Schwermetalle	X			
	Sonstige durch Verbrennungs- und Produktionsprozesse entstehende Schadstoffe	X			
	Salz	X			
	Depositionen mit strukturellen Auswirkungen (Staub/ Schwebstoffe und Sedimente)	X			
	Olfaktorische Reize (Duftstoffe, auch: Anlockung)	X			
	Arzneimittelrückstände und endokrin wirkende Stoffe	X			
	Sonstige Stoffe	X			
Einleitungen in Gewässer		X			
Grundwasser u.a. Wasserstandsänderungen		X			
akustische Wirkungen	Schall	X			
optische Wirkungen	Bewegung, Sichtbarkeit, Licht (auch: Anlockung)	X			
Veränderungen des Mikro- und Mesoklimas	Veränderung der Temperaturverhältnisse	X			
	Veränderung anderer standort-, vor allem klimarelevanter Faktoren (z.B. Belichtung, Verschattung)	X			
Strahlung	Nichtionisierte Strahlung/ Elektromagnetische Felder	X			
	Ionisierte/ Radioaktive Strahlung	X			
Gezielte Beeinflussung von Arten und Organismen	Management gebietsheimischer Arten	X			
	Förderung/ Ausbreitung gebietsfremder Arten	X			
	Bekämpfung von Organismen (Pestizide u.a.)	X			
	Freisetzung gentechnisch neuer bzw. veränderter Organismen	X			
c) baubedingte Wirkungen					
Baustraße, Lagerplätze etc.		X			
Bauzeiten (Gesamtzeitraum u. tageszeitlich)		X			
Zerschneidung, Arealverkleinerung, Kollision	Baubedingte, Barriere- oder Fallenwirkung/ Individuenverlust	X			
Sonstige		X			

5. Beschreibung des Untersuchungsraumes.

Die Betrachtungen beziehen sich auf die zwei je ca. 0,3 ha großen Ergänzungsflächen E1 bis E2 bis zu dem in 60 m bis 250 m Entfernung verlaufenden Natura – Gebiet. Die Ergänzungsflächen sind unter Punkt 5 der Begründung zur Satzung ausführlich beschrieben.

6. Beschreibung des SPA - Gebietes „Kuppiges Tollensegebiet zwischen Rosenow und Penzlin“

Etwa 60 bzw. 250 m westlich der Plangebiete verläuft das SPA - Gebiet DE 2344-401 „Kuppiges Tollensegebiet zwischen Rosenow und Penzlin“. Die Plangebiete sind nicht Bestandteil des Vogelschutzgebietes.

Erhaltungsziele

Da kein Erhaltungsziel im Standard - Datenboden formuliert ist, gilt die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der Arten nach Anhang I u. Art. 4 Abs. 2 Vogelschutzrichtlinie und derer Habitats.

Prüfgegenstand

Gegenstand der FFH- Verträglichkeitsprüfung sind die in der Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Vogelschutzgebietslandesverordnung – VSGLVO M-V) vom 12. Juli 2011 für das jeweilige Vogelschutzgebiet aufgeführten Vogelarten und deren Lebensräume.

Tabelle 2: Vogelarten nach Anhang I und nach Art. 4 (2) der Vogelschutz-Richtlinie im Gebiet

Art	Wissenschaftlicher Name	Anhang I	RL M-V
Blaukehlchen	<i>Luscinia svecica</i>	X	2
Eisvogel	<i>Alcedo atthis</i>	X	3
Fischadler	<i>Pandion haliaetus</i>	X	2
Goldregenpfeifer	<i>Pluvialis apricaria</i>	X	0
Heidelerche	<i>Lullula arborea</i>	X	
Kranich	<i>Grus grus</i>	X	3
Mittelspecht	<i>Dendrocopos medius</i>	X	3
Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	X	3
Rohrdommel	<i>Botaurus stellaris</i>	X	2
Rohrweihe	<i>Circus aeruginosus</i>	X	3
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	X	3
Schwarzmilan	<i>Milvus migrans</i>	X	3
Schwarzspecht	<i>Dryocopus martius</i>	X	
Schwarzstorch	<i>Ciconia nigra</i>	X	1
Seeadler	<i>Haliaeetus albicilla</i>	X	2
Sperbergrasmücke	<i>Sylvia nisoria</i>	X	3
Trauerseeschwalbe	<i>Chlidonias niger</i>	X	2
Tüpfelsumpfhuhn	<i>Porzana porzana</i>	X	1
Wachtelkönig	<i>Crex crex</i>	X	1
Weißstorch	<i>Ciconia ciconia</i>	X	3
Wespenbussard	<i>Pernis apivorus</i>	X	3
Zwergschnäpper	<i>Ficedula parva</i>	X	4

Rote Liste M-V (DIETRICH, JÜRGEN 1992):

0: Ausgestorben oder verschollen 1: vom Aussterben bedroht 2: stark gefährdet 3: gefährdet

I: Vermehrungsgäste

Tabelle 3: Beeinträchtigung von Lebensräumen der Vogelarten nach Anhang I und nach Art. 4 (2) der Vogelschutz-Richtlinie

Vogelarten	Lebensraumansprüche der Arten	Vorhandensein eines solchen Lebensraumes auf der Vorhabenfläche oder in der Nähe	Beeinträchtigung eines vorhandenen Lebensraumes durch die Wirkfaktoren des Vorhabens dass er seine Funktion entsprechend den Erhaltungszielen nicht mehr /nur teilweise erfüllen kann
Blaukehlchen	von horstartig verteilten Gebüsch durchsetzte Röhrichte und Verlandungszonen	nein	nein
Eisvogel	mäßig, schnell fließende oder stehende, klare Gewässern mit Kleinfischbestand Sitzwarten und Gehölzen, Brutplätze sind Steilufer, große Wurzelteller umgestürzter Bäume Hohlwege und Gruben	nein	nein
Fischadler	fischreiche langsam fließende oder stehende Gewässer mit benachbarten ungestörten Brutmöglichkeiten in Form von Bäumen u. ä.	nein	nein
Goldregenpfeifer	große, offene, unzerschnittene und störungsarme Landwirtschaftsflächen ohne oder mit niedriger Vegetation, große Schlickflächen (auch Schlafplatz)	nein	nein
Heidelerche	sonnige, trockene Offenflächen in oder am Rande von Kieferwäldern Übergänge zwischen Wald und Offenland	nein	nein
Kranich	wasserführende Sölle und Senken, Moore, Sümpfe, Verlandungszonen von Gewässern und renaturierte Polder, angrenzende oder nahe störungsarme landwirtschaftlich genutzte Flächen (insbesondere Grünland)	nein	nein
Mittelspecht	Laub- und Laub-Nadel-Mischwälder mit ausreichend hohen Anteilen an Altbeständen und stehendem Totholz sowie mit Beimischungen älterer grobborkiger Bäume (u. a. Eiche, Erle und Uraltbuchen)	nein	nein

Neuntöter	offenes Gelände mit Gehölzen und niedriger Bodenvegetation mit Insekten	nein	nein
Rohrdommel	gut erhaltene, ausgedehnte Schilf- und Röhrichtbestände	nein	nein
Rohrweihe	ausgedehnte Röhrichte	nein	nein
Rotmilan	Störungsarme Landschaften mit Gehölzen	nein	nein
Schwarzmilan	Störungsarme Landschaften mit Gehölzen mit hohen Grünlandanteilen und/oder fischreichen Gewässern als Nahrungshabitat		
Schwarzspecht	Wälder mit ausreichend hohen Anteilen an Altbeständen und Totholz	nein	nein
Schwarzstorch	alte geschlossene Wälder mit ausreichend hohen Anteilen an Altbeständen als Bruthabitat sowie mit fischreichen naturnahen Bachläufen und Grünlandbereichen mit Kleingewässern und Senken als Nahrungshabitat	nein	nein
Seeadler	ungestörte fisch- und wasservogelreiche Gewässerbereiche mit störungsarmen Wäldern	nein	nein
Sperbergrasmücke	offenes Gelände mit Gehölzen und niedriger Bodenvegetation mit Insekten	nein	nein
Trauerseeschwalbe	störungsarme windgeschützte Flachwasserbereiche von Standgewässern mit ausgedehnter und dichter Schwimmblattvegetation, aus dem Wasser ragenden Bulten, Torf- oder Schlammflächen (ersatzweise künstliche Nistflöße), mit nur geringem Druck durch Boden-prädatoren sowie nahrungsreiche umgebende Gewässer, einschließlich temporärer vegetationsreicher Feuchtgebiete	nein	nein
Tüpfelsumpfhuhn	Sumpfbereiche, Niedermoore, Seggenbestände	nein	nein
Wachtelkönig	deckungsreiche Vegetation mit mindestens 35 cm Wuchshöhe, Seggen, Pfeifengras- oder Iriswiesen, extensiv genutzte Agrarflächen, Weidewiesen, Verlandungszonen	nein	nein
Weißstorch	offene und halboffene Landschaften, feuchte und wasserreiche Gegenden	nein	nein
Wespenbussard	großflächige und störungsarme Waldgebiete und mit Offenbereichen mit hoher Strukturdichte nahe des Brutwaldes	nein	nein
Zwergschnäpper	Laub- und Laub-Nadel-Mischwälder mit ausreichend hohen Anteilen an Beständen mit stehendem Totholz (Höhlungen als Nistplatz), mit wenig oder fehlendem Unter- und Zwischenstand sowie gering ausgeprägter oder fehlender Strauch- und Krautschicht (Hallenwälder)	nein	nein

In obenstehender Tabelle wird das Vorhandensein von Lebensräumen für die Zielarten des SPA ausgeschlossen. Beeinträchtigungen über die Plangebiete hinaus sind aufgrund der geringen Wirkungen der Vorhaben nicht zu erwarten.

7. Zusammenfassung

Ein Projekt ist unzulässig, wenn es zu erheblichen Beeinträchtigungen eines „Natura 2000“ Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann.

Die Plangebiete werden gärtnerisch genutzt. Die Vorhaben verursachen nur geringe Immissionen. Daher erreichen die Wirkungen der Vorhaben die Funktionen des Natura – Gebietes (z.B. als Nahrungshabitat für Greifvögel) außerhalb der Plangebiete nicht.

Lebensräume von Vogelarten nach Art. 4 (2) der Vogelschutz-Richtlinie werden durch die Vorhaben nicht berührt und beeinträchtigt. Rastgebiete werden nicht reduziert. Rastende Arten werden nicht beeinträchtigt.

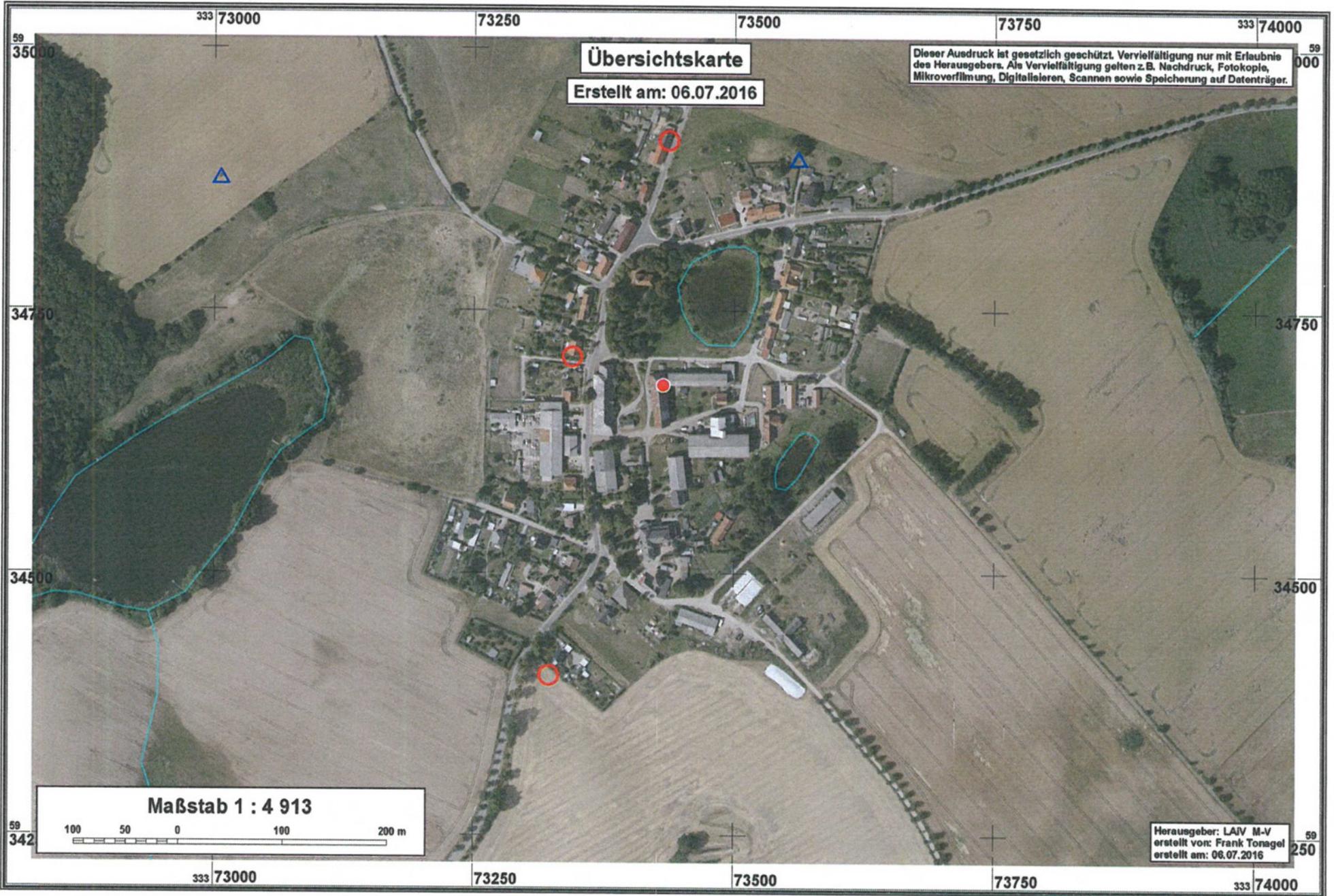
Das Erhaltungsziel des Natura - Gebietes werden durch die Vorhaben nicht berührt. Die Erhaltung eines kohärenten europäischen ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete ist nicht gefährdet.

8. Quellen

- LAMBRECHT, H. & TRAUTNER, J. (2007): Fachinformationssystem und Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP – Endbericht zum Teil Fachkonventionen, Schlusstand Juni 2007. –im Aurag des Bundesamtes für Naturschutz - FKZ 804 82 004 [unter Mitarb. von K. KOCKELKE, R. STEINER, R. BRINKMANN, D. BERNOTAT, E. GASSNER & G. KAULE]. – Hannover, Filderstadt.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Ausfertigungsdatum: 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in Kraft seit: 1.3.2010, zuletzt geändert durch Art. 421 V v. 31.8.2015 I 1474,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) Vom 23. Februar 2010*) letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVOBl. M-V S. 30, 36),
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV): Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten. Vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258 (896)), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542),
- EU-Vogelschutzrichtlinie: Richtlinie 2009/147/EG des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Amtsblatt L 20, S. 7, 26.01.2010, kodifizierte Fassung),

- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006 (Amtsblatt L 363, S. 368, 20.12.2006),
- LINFOS light, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt M-V

Anlage 3 - gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen
Grundlagenetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern



Übersichtskarte
Erstellt am: 06.07.2016

Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.

Maßstab 1 : 4 913



Herausgeber: LAIV M-V
erstellt von: Frank Tonagel
erstellt am: 06.07.2016



Amt für Geoinformation, Vermessungs- und
Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern
Lübecker Str. 289 19059 Schwerin 0385 - 588 56030



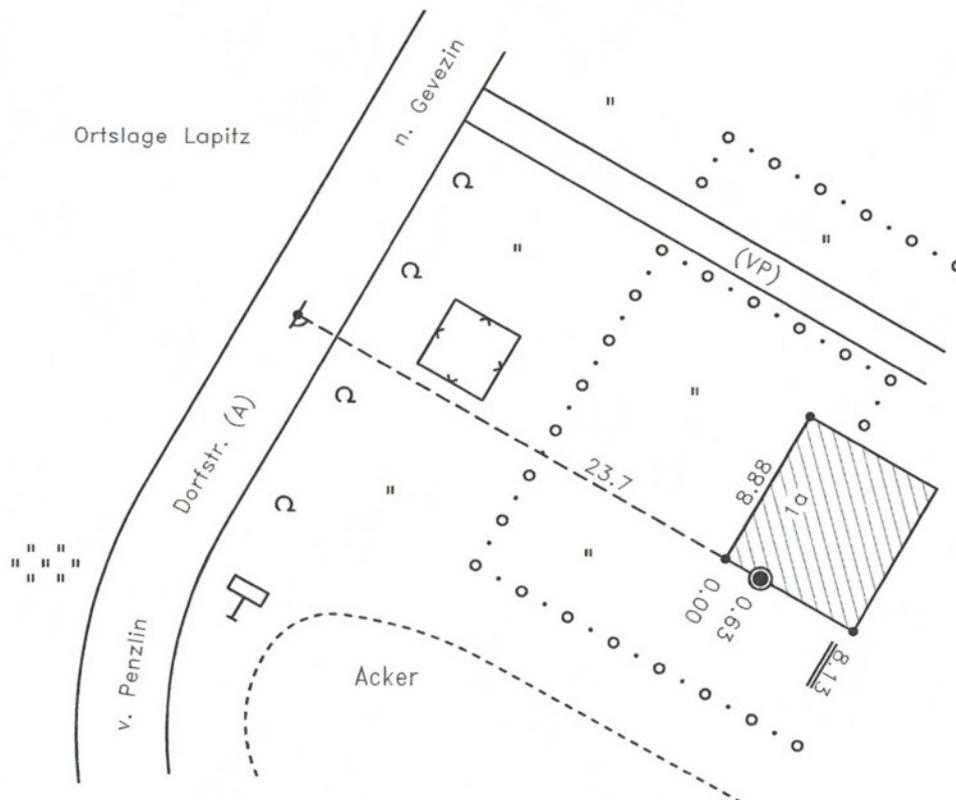
Einzelnachweis Höhenfestpunkt **244404210**

Erstellt am: 15.04.2016

Auszug aus dem amtlichen Festpunktinformationssystem

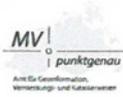
Punktvermarkung Mauerbolzen, horizontal eingebracht (mit Inschrift)	Klassifikation Ordnung NivP(3) - Nivellementpunkt 3. Ordnung
Überwachungsdatum 04.01.2005	Lage System ETRS89_UTM33 Messjahr 2004 East [m] 33 373323,000 North [m] 5934403,000 Genauigkeitsstufe
Gemeinde	Höhe System DE_DHHN92_NH Messjahr 2004 Höhe [m] 58,784 Genauigkeitsstufe
Übersicht DTK25 	Bemerkungen

Lage-/Einmessungsskizze/Ansicht





Amt für Geoinformation, Vermessungs- und
Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern
Lübecker Str. 289 19059 Schwerin 0385 - 588 56030



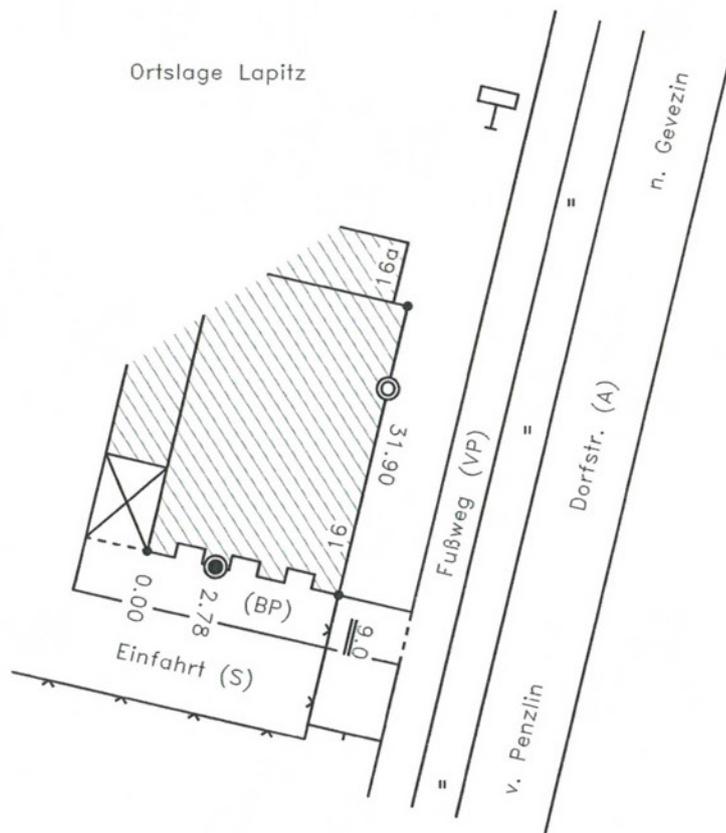
Einzelnachweis
Höhenfestpunkt
244404140

Erstellt am: 15.04.2016

Auszug aus dem amtlichen Festpunktinformationssystem

Punktvermarkung Mauerbolzen, horizontal eingebracht (mit Inschrift)	Klassifikation Ordnung NivP(3) - Nivellementpunkt 3. Ordnung
Überwachungsdatum 04.01.2005	Lage System ETRS89_UTM33 Messjahr 2004 East [m] 33 373437,000 North [m] 5934912,000 Genauigkeitsstufe
Gemeinde	Höhe System DE_DHHN92_NH Messjahr 2004 Höhe [m] 56,234 Genauigkeitsstufe
Übersicht DTK25 	Bemerkungen

Lage-/Einmessungsskizze/Ansicht





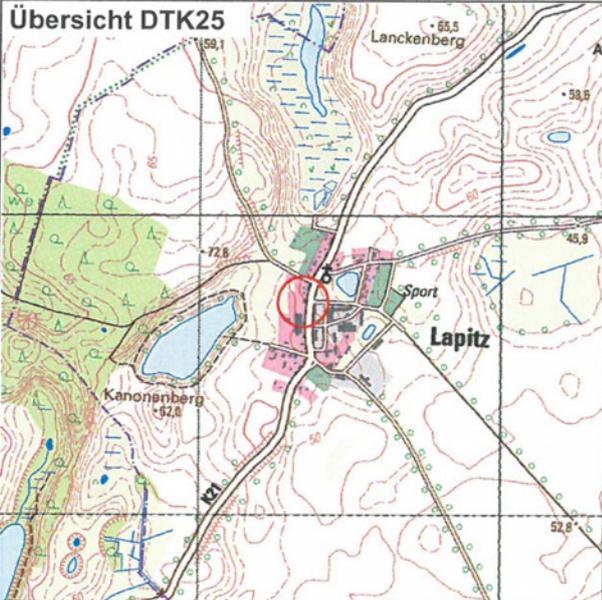
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und
Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern
Lübecker Str. 289 19059 Schwerin 0385 - 588 56030



Einzelnachweis
Höhenfestpunkt
244404130

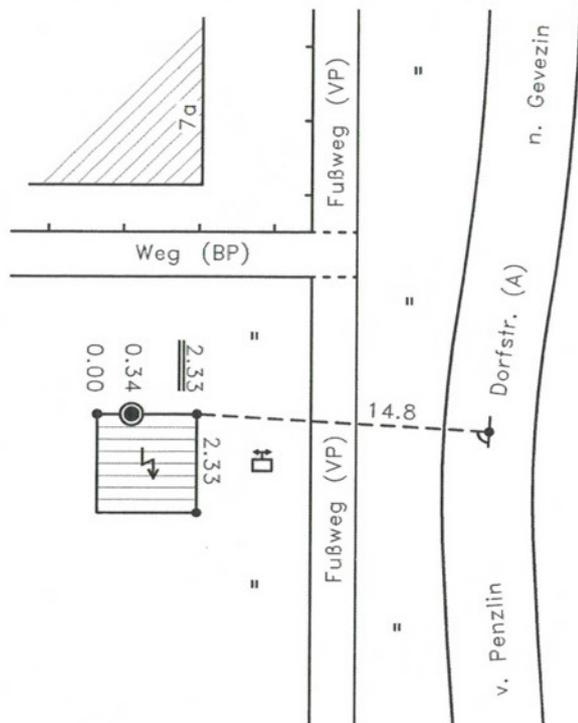
Erstellt am: 15.04.2016

Auszug aus dem amtlichen Festpunktinformationssystem

Punktvermarkung Mauerbolzen, horizontal eingebracht (mit Inschrift)	Klassifikation Ordnung NivP(3) - Nivellementpunkt 3. Ordnung
Überwachungsdatum 04.01.2005	Lage System ETRS89_UTM33 Messjahr 2004 East [m] 33 373345,000 North [m] 5934706,000 Genauigkeitsstufe
Gemeinde	Höhe System DE_DHHN92_NH Messjahr 2004 Höhe [m] 60,351 Genauigkeitsstufe
Übersicht DTK25 	Bemerkungen

Lage-/Einmessungsskizze/Ansicht

Ortslage Lapitz





Amt für Geoinformation, Vermessungs- und
Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern
Lübecker Str. 289 19059 Schwerin 0385 - 588 56030



**Einzelnachweis
Lagefestpunkt
87102000**

Erstellt am: 01.10.2015

**Auszug aus dem amtlichen
Festpunktinformationssystem**

Punktvermarkung

Festlegung 2. bis 5. Ordnung, Kopf 16x16 oder
12x12 cm, Bezugspunkt Platte 30x30 cm

Klassifikation

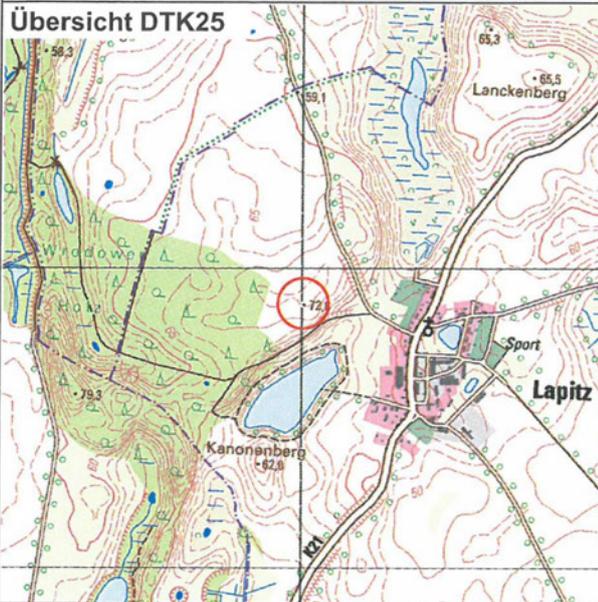
Ordnung **TP (2) - Trigonometrischer Punkt 2. Ordnung**
Hierarchiestufe
Wertigkeit

Überwachungsdatum

01.04.1999

Gemeinde

Übersicht DTK25



Lage

System **ETRS89_UTM33**
Messjahr **1963** East [m] **33 373006,678** North [m] **5934876,812**
Genauigkeitsstufe **Standardabweichung S <= 3 cm**

Höhe

System **DE_DHHN92_NH**
Messjahr **1963** Höhe [m] **71,943**
Genauigkeitsstufe **Standardabweichung S <= 10 cm**

Pfeilerhöhe [m] 0,900

Messjahr **1999**

Bemerkungen

Lage-/Einmessungsskizze/Ansicht

