

GEMEINDE DECHOW

AMT REHNA – LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG

**1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
für den Ortsteil Dechow
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB**

Begründung

September 2010

**Begründung zur
1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde
Dechow für den Ortsteil Dechow
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB**

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass	3
2. Änderungen	4
3. Ausgleichsmaßnahmen	5
4. Hinweise	8

1. Anlass

Die Satzung für die Gemeinde Dechow über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dechow ist seit dem 22.03.1994 rechtskräftig. Die ursprüngliche Satzung besteht aus der Planzeichnung im Maßstab 1: 2.000 für die bebaute Ortslage, der Legende, den textlichen Festsetzungen, den Verfahrensvermerken sowie aus der Begründung.

Mit der 1. Änderung der Satzung für den Ortsteil Dechow beabsichtigt die Gemeinde den Innenbereich in seinem Bestand klarzustellen. Ziel ist dabei alle bebauten Flächen bzw. Funktionsflächen für Gebäude und Nebenanlagen in den Innenbereich einzubeziehen. Eine westlich angrenzende Teilfläche des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes soll zudem als Ergänzungsfläche einbezogen werden. Damit wird eine Außenbereichsfläche in den Bebauungszusammenhang integriert.

Grundlage für die Aufstellung der 1. Änderung der Satzung bilden § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

Der § 34 Abs. 5 BauGB gibt die materiellen Voraussetzungen für die 1. Änderung der Satzung vor:

- Die 1. Änderung der Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im genannten Bereich vereinbar.
- Es ergeben sich keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erforderlich machen.
- Die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgebiete – hier geprägt durch die Lage im Biosphärenreservat Schaalsee, im Landschaftsschutzgebiet, zu den benachbarten FFH- und SPA-Gebieten sowie zu den angrenzenden Biotopen – werden von der Klarstellung räumlich nicht direkt betroffen. In der Planzeichnung wurde die Abgrenzung der Schutzgebiete nachrichtlich übernommen.

Der § 34 Abs. 6 BauGB regelt das Verfahren für diese Änderung.

In der Begründung werden die Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen dargelegt.

Hierzu erfolgen die Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange i.V.m. dem vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB. Auf die Satzung wird außerdem § 13 Abs. 3 BauGB angewendet, d.h. es wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

Mit der Novellierung des BauGB 2004 und der Anpassung an das europäische Recht sind die Umweltbelange stärker in die Bauleitplanungen der Gemeinden einzustellen. Bei der Aufstellung von Planungen sind neben dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, die städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten und zu entwickeln. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind zu beachten. Als wichtiges Ziel dieser korrigierten Abgrenzung ist für die Gemeinde in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde die Festlegung des bebaubaren Innenbereiches innerhalb des Biosphärenreservates Schaalsee.

Aufbauend auf diese Prämissen beschloss die Gemeindevertretung am 03.11.2009 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung der Satzung für den Ortsteil Dechow.

Für den Bereich von Dechow erfolgte hierzu eine Neuzeichnung der Satzung auf Grundlage der aktuellen digitalen Liegenschaftskarte von 2009 vom Katasteramt des Landkreises

Nordwestmecklenburg. Der Gebäudebestand wurde durch Begehung und aus Luftbildern ergänzt.

Der beabsichtigte Änderungsbereich der 1. Änderung ist rot hervorgehoben. Hierzu wurden gesonderte Festsetzungen aufgenommen.

2. Änderungen

Die Ortslage von Dechow ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dechow von 1997 überwiegend als gemischte Baufläche und teilweise als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die 1. Änderung des F-Planes von 2000 (Änderungen der Nutzung in der Ortslage Groß Thurow zum Wohngebiet) und die 2. Änderung von 2002 (Ausweisung einer Sonderbaufläche für einen Imbiss an der B 208) beeinflussten diese Darstellungen nicht.

Änderung des Klarstellungsbereiches

Mit den neu einbezogenen Flächen sollen die bestehenden Gebäude mit ihren Grundstücksflächen dem Innenbereich zugeordnet werden.

Das betrifft:

1. am nördlichen Ortsrand – die Teilflächen der Flur 3, Flst: 51; 55/2; 56; 57; 58; 66; 1/2 und 3/2
2. am östlichen Ortsrand – die Teilflächen der Flur 3, Flst: 12/4 und 13/3
3. am südöstlichen Ortsrand – die Teilflächen der Flur 4, Flst: 39/8
4. am südwestlichen Ortsrand – die Teilflächen der Flur 3, Flst: 26/2, der Flur 4, Flst. 1/1; 1/4 und der Flur 5, Flst: 43/4 und 43/5
5. am westlichen Ortsrand – die Teilflächen der Flur 3, Flst: 31; 32/1; 33; 34/2; 35 und 36/3.

zu 1:

Die einbezogenen Flächen enthalten Wohngebäude, Nebenanlagen und Hofflächen, die schon langjährig als solche genutzt werden. Mit Aufstellung der Satzung sind diese aufgrund fehlender korrekter Kartengrundlagen nicht dargestellt gewesen. Das wird hiermit nachgeholt.

zu 2:

Hier werden in den Geltungsbereich die Hofflächen einbezogen, die aufgrund der auf den Grundstücken vorgenommenen Pferdehaltung benötigt werden. Dechow hat sich seit Jahren zu einem beliebten Tourismusmagnet entwickelt. Neben Ferienwohnungen gehört auch das Reiten zu den Attraktionen im Dorf. Die Bewohner nutzen deshalb vielfach ihre rückwärtigen Grundstücke für Unterställe und Pferdeauslauf. Aufgrund der besonderen Situation (Lage im Biosphärenreservat) soll die rückwärtige Grenze Klarheit für die Eigentümer schaffen.

zu 3:

Die landwirtschaftlichen Nutzungen innerhalb der Fläche bestehen bereits über Jahre. Die Gleichbehandlung der übrigen Flächen im Geltungsbereich erfordert diese Einbeziehung.

zu 4:

Hier werden in den Geltungsbereich Flächen einbezogen für die u.a. eine genehmigte Bauanfrage (Flst. 43/5) des Bauordnungsamtes des LK NWM vorliegt. Die zusätzlichen Flächen dienen der Arrondierung bestehender Wohnnutzungen für Nebenanlagen. Auch hier soll die rückwärtige Grenze vor allem der Klarstellung des Naturraumes dienen. Das auf den Grundstücken 25/1 und 26/1 denkmalgeschützte Fachwerkgebäude mit Durchfahrtteil ist aufgrund der fehlenden Flächen für Nebengelass und Freifläche nicht verkäuflich und bildet im jetzigen Zustand einen Schandfleck im Dorf. Auf den geplanten Flächenerweiterungen sind unter Berücksichtigung des Baumbestandes Entwicklungen sinnvoll.

zu 5:

Die einbezogenen Flächen enthalten Nebenanlagen und Hofflächen, die schon langjährig als solche genutzt werden. Mit Aufstellung der Satzung sind diese aufgrund fehlender korrekter Kartengrundlagen nicht dargestellt gewesen. Das wird hiermit nachgeholt. Auf den Flurstücken 31 und 32/1 sind zusätzliche Nebenanlagen für das Unterstellen und den Auslauf von Pferden vorgesehen.

Die vorgenommenen Änderungen berühren die Grundzüge der Planung, da der Geltungsbereich erweitert wird. Schwerpunkt ist die Klarstellung der rückwärtigen Grundstücksnutzung, die auch Flächen für Arrondierungspflanzungen enthält.

Einbeziehung der Ergänzungsfläche Dechow Flur 3, Flst. 37 anteilig

Auf der südwestlichen Ergänzungsfläche befinden sich derzeit zwei leerstehende Gebäude. Diese sollen rückgebaut und das Flurstück als Wohngrundstück genutzt werden.

Gemäß den Möglichkeiten nach § 34 Abs. 4 BauGB sind einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB für die einbezogene Ergänzungsfläche getroffen worden, die den städtebaulichen Zusammenhang zur bestehenden Bebauung herstellen soll. Im Textteil der Satzung wurde deshalb festgesetzt, dass innerhalb dieser Fläche nur ein straßenbegleitendes Baugrundstück mit max. 800 m² zulässig ist.

In der Ergänzungsfläche richten sich ansonsten die planungsrechtlichen Zulässigkeiten von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Die zusätzlich dem Innenbereich zugeordnete Fläche ist nur noch zeitweilig Immissionsbelastungen durch die angrenzende Fläche für die Landwirtschaft ausgesetzt. Von der ehemaligen Milchviehanlage (Hauptsitz des Betriebes ist in Groß Molzahn) werden nur noch zwei südlich gelegene Ställe (Abstand ca. 80 m) zur Unterbringung von Kälbern genutzt. Die übrigen Stallungen stehen leer.

Der westlich angrenzende Stall ist bereits fremdgenutzt als Lagerfläche eines Baustoffunternehmens.

Die bebaute Ortslage von Dechow befindet sich insgesamt im Biosphärenreservat Schaalsee und im Landschaftsschutzgebiet L 65 „Biosphärenreservat Schaalsee“. Die Schutzgebiete wurden bei der Aufstellung der ursprünglichen Innenbereichssatzung nicht berücksichtigt. Für die Änderung der Satzung wird daher eine Befreiung von den Verboten des LSG beantragt. Da ja scheinbar bewusst die Ortslage in das LSG einbezogen wurde, wird nicht von der Möglichkeit der Herauslösung ausgegangen.

3. Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 18 des Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009, in Kraft seit dem 01.03.2010, ist bei der Aufstellung von Satzungen nach § 34 (4), Satz 1 bei zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. § 1a BauGB ist anzuwenden. Für die Ergänzungsfläche ist der Eingriff zu regeln. Auf der Fläche wird durch die geplanten Festsetzungen eine Bebauung mit zwei Wohngrundstücken (eins im Bestand vorhanden) ermöglicht, wobei durch die Versiegelung von Flächen der Naturhaushalt beeinträchtigt wird.

Ergänzungsfläche

Das anteilige Flurstück 37 (gesamte Fläche ca. 2.200 m², davon ca. 1.050 m² versiegelte Fläche), das zusätzlich in den Geltungsbereich als Baufläche einbezogen wird, ist ehemalige Lagerfläche mit Nebenanlagen und Grünfläche. Für die künftige Grundstücksnutzung wird eine max. Grundflächenzahl von 0,3 entsprechend BauNVO bei eingeschossiger Bauweise angenommen. Die restlichen Flächen werden als Hausgärten angesetzt.

Es wird angestrebt, den Ausgleich auf dem Grundstück und damit in unmittelbarer Nachbarschaft zu realisieren, um eine dorftypische Durchgrünung und eine Eingliederung der Bebauung in die Landschaft zu fördern.

Kompensationsberechnung nach dem Mecklenburger Modell

Von den Vorhaben sind ausschließlich Biotop von geringer und allgemeiner Bedeutung betroffen. Entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999, Stand der Überarbeitung 01.2002) bestimmt sich die Kompensation damit ausschließlich durch das Maß der Biotopbeeinträchtigung. Faunistische und abiotische Sonderfunktionen und qualifizierte landschaftliche Freiräume sind im vorliegenden Gebiet nicht zu berücksichtigen. Auswirkungsbereich ist der Geltungsbereich.

Anhand der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurden für die kartierten Biotop im Bereich der Ergänzungsfläche Biotopwertestufungen (BWE) vorgenommen. Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses (KE) wird in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ eine Bemessungsspanne vorgegeben. Aufgrund der Vorbelastung des Gebietes und der intensiven Nutzung wurden die Einstufungen im mittleren Bereich der Bemessungsspanne gewählt. Das ermittelte Kompensationserfordernis (KE) enthält zusätzlich jeweils in Abhängigkeit von der geplanten Art der baulichen Nutzung die angegebenen Zuschläge für Versiegelung (ZSV).

Die Ermittlung des Kompensationserfordernisses erfolgt durch Berechnung. Das Kompensationserfordernis, ausgedrückt als Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ), wird durch Multiplikation ermittelt:

$$KFÄ = \text{Biotopfläche} * KE * KF * WF$$

Den für die Entwicklung der Zielbiotop erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurde die in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ aufgeführte Wertstufe (WS) zugeordnet. Die Wertstufen drücken einen voraussichtlichen Biotopwert nach einer Entwicklungszeit von ca. 25 Jahren aus. Analog zur Ableitung des Kompensationserfordernis werden aus den Wertstufen Kompensationswertzahlen (KWZ), die innerhalb einer Bemessungsspanne liegen, abgeleitet. Die gewählten Kompensationswertzahlen für die Pflanzmaßnahmen liegen im mittleren Bereich der Spanne, da die geplanten Biotop trotz der erforderlichen Pflanzqualitäten erst nach einer längeren Entwicklungszeit ihr Wertpotenzial entwickeln können.

Die Leistungsfähigkeit der Kompensationsmaßnahmen wird in Abhängigkeit von einer zu erwartenden Beeinträchtigung der Biotopentwicklung im Siedlungsrandbereich mit 70 % zugrunde gelegt (Leistungsfaktor der Kompensationsmaßnahmen (LF) 0,7).

Der Umfang der Kompensationsmaßnahmen, ausgedrückt als Flächenäquivalent (FÄ), wird durch Multiplikation ermittelt:

$$FÄ = \text{Fläche der Maßnahme} * KWZ * LF$$

Eingriffsbilanzierung

Code ¹	Biotoptyp-Bestand	Fläche [m ²]		BWE ²	Baul. Nutzung	ZSV ³	KE ⁴	KF ⁵	WF ⁶	KFA ⁷
		G ⁸	Ü ⁹							
ODT	Tierprod.anlage Versiegelung / Gebäuderückbau	390	-	-	Ökopunkte Rückbau	-	-	-	-	0
ODT	Tierprod.anlage Versiegelung / Gebäuderückbau / Bestandsdurchlauf	660		0	Versiegelung GRZ 0,3	0,5	0,0	0,75	0	0
ODT	Tierprod.anlage Grünland	1.150		1	Gartenland	0,0	1,0	0,75	0,7	604
		2.200			Summe:					604

¹ Kodierung n. „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ (LAUN 1998)

² BWE = Biotopwertestufung (Erläuterung im Text)

³ ZSV = Zuschlag bei Vollversiegelung 0,5 und bei Teilversiegelung 0,2 (n. LUNG 1999)

⁴ KE = Kompensationserfordernis (u.V.v. LUNG 1999)

⁵ KF = Korrekturfaktor (u.V.v. LUNG 1999)

⁶ WF = Wirkungsfaktor (Erläuterung im Text)

⁷ KFA = Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)

⁸ G = Grundfläche

⁹ Ü = überschirmte Fläche

Aus der Tabelle ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 604.

Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen

Zum Ausgleich sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Entsiegelung vorhandener Bebauung, Rückführung auf GRZ 0,3.
- Anpflanzung von 5 Stück hochstämmigen Obstbäumen STU 10-12 cm
- Anpflanzung von 1 Stück einheimischen Laubbaum STU 16-18 cm (Verbesserung Landschaftsbild)

Für den geplanten Eingriff kommen Ersatzmaßnahmen unmittelbar im Bereich des Eingriffs in Betracht. Die Bewertung der Maßnahmen erfolgt wiederum durch Berechnung nach dem Mecklenburger Modell.

Fläche ¹	Biotoptyp-Bestand	Zielbiotope ²	Fläche [m ²]	WS ³	KWZ ⁴	LF ⁵	FA ⁶
Entsiegelung	Versiegelung	Gartenfläche, Rasen	390	1	1,5*	0,7	410
Anpflanzung von 5 Obstbaum-Hochstämmen, StU 10-12 cm, auf der Ergänzungsfläche	Siedlungsgrün	Obstbäume	5 x 25 = 125	2	2,5	0,6	188
							598

¹ Flächenbezeichnung

³ Wertstufe der Kompensationsmaßnahme

⁵ LF = Leistungsfaktor Kompensationsmaßnahme

* Hochbauzuschlag + 0,5

² Zielbiotope der Kompensationsmaßnahmen

⁴ KWZ = Kompensationswertzahl

⁶ FA = Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahme

Aus der Berechnung ergibt sich insgesamt ein Flächenäquivalent von 598.

Aus dem Vergleich von Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ = 604 Kompensationserfordernis) und Flächenäquivalent (FÄ = 598, Umfang der geplanten Kompensationsmaßnahmen) ergibt sich, dass der mit der Satzung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert werden kann.

Beschreibung der Maßnahmen

Aufgrund des Landschaftsbildes ist für die Ergänzungsfläche eine Begrünung der Flächen bis zum Standort des Landwirtschaftsbetriebes mittels typischen Obstgehölzen oder einer Hecke vorgesehen. Die neu zu pflanzenden Obstbäume und ein für das Landschaftsbild wichtiger einheimischer Laubbaum werden der Ergänzungsfläche entsprechend den Festsetzungen im § 3.1 zugeordnet. Die Realisierung der Maßnahmen hat auf dem Grundstück zu erfolgen.

Artenliste für Obstgehölze

standortgerechte einheimische Obstbäume:

- Apfelsorten: „Gravensteiner“, „Hasenkopf“, „Mecklenburger Orangenapfel“, „Rheinische Schafsnase“, „Roter Boskoop“
- Weitere Obstgehölze: Birne, Süßkirsche, Pflaume
- Anforderungen: Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, StU mind. 10-12 cm

4. Hinweise

Bodendenkmalpflege

Es sind folgende bodendenkmalpflegerische Belange zu berücksichtigen:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff, zuletzt geändert am 22.11.2001) die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Versorgungsunternehmen

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung und der Flächen der 1. Änderung befinden sich Leitungstrassen von Versorgungsunternehmen (ZV Radegast, Wemag, eon Hanse, Deutsche Telekom), deren Verlauf nicht bekannt ist, die jedoch bei Bauarbeiten zu beachten sind.

Dechow, den 15.02.2011


.....
Der Bürgermeister