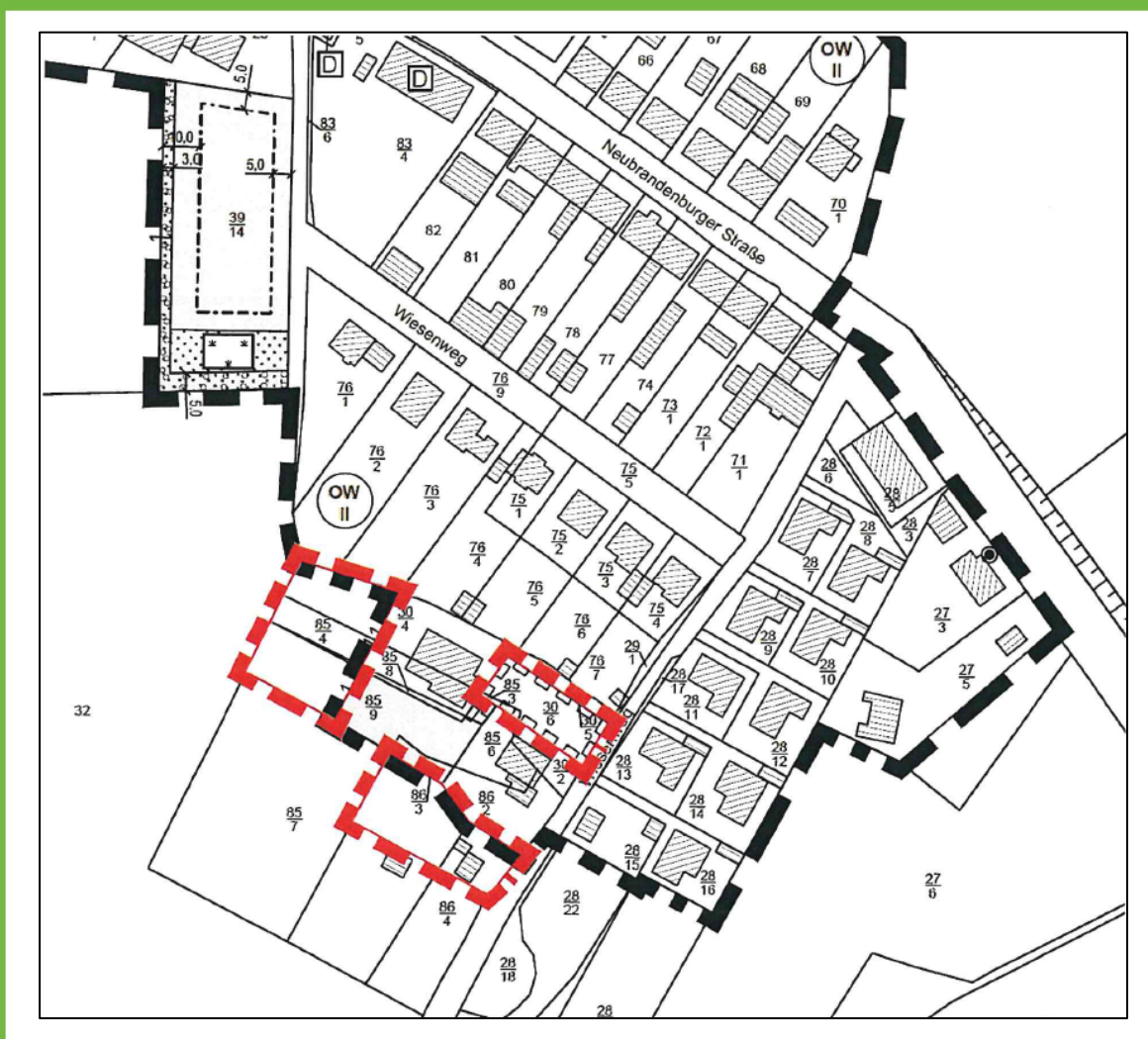


# Satzung der Gemeinde Dummerstorf

## 2. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kessin



**Begründung**  
Satzung, Mai 2023

## INHALTSVERZEICHNIS

|                                                                                                               |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG .....</b>                                                                   | <b>2</b>  |
| <b>2. RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>                                                                              | <b>3</b>  |
| <b>3. AUSGANGSSITUATION .....</b>                                                                             | <b>4</b>  |
| 3.1 Charakter des Planungsraumes .....                                                                        | 4         |
| 3.2 übergeordnete Planungen .....                                                                             | 5         |
| <b>4. PLANINHALT UND PLANUNGSZIELE.....</b>                                                                   | <b>6</b>  |
| 4.1 Städtebauliches Konzept.....                                                                              | 6         |
| 4.2 Bauliche Nutzung .....                                                                                    | 6         |
| 4.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und<br>Landschaft ..... | 8         |
| <b>5. AUSWIRKUNG DER PLANUNG .....</b>                                                                        | <b>13</b> |

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Planungsziel der vorliegenden Satzung über die 2. Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kessin ist die Einbeziehung von Außenbereichsflächen südlich des Wiesenweges, die durch ihre bestehende Nutzung bzw. die aktuelle bauliche Überprägung dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kessin zuzurechnen sind. Hierzu sollen allein der Kartenteil der Satzung (Planzeichnung) nicht jedoch die textlichen Festsetzungen geändert werden.

Ein Bebauungszusammenhang besteht dann, wenn tatsächlich eine aufeinanderfolgende und zusammenhängende Bebauung vorhanden ist (siehe dazu BVerwGE 31, 20; 41, 227; 75, 34 = NVwZ 1987, 406; NuR 1997, 548; NVwZ 2001, 70), die trotz Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt, die zur Bebauung vorgesehene Fläche an diesem Eindruck teilnimmt, also Bestandteil des Bebauungszusammenhangs ist und sich ihre Bebauung als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt. Der Bebauungszusammenhang wird durch sogenannte Baulücken, das heißt einzelne unbebaute oder der Bebauung entzogene Grundstücke nicht unterbrochen, soweit der Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit erhalten bleibt. Unberücksichtigt bleiben dabei jedoch landwirtschaftliche Gebäude bzw. Gebäude, die nicht dauerhaft dem Aufenthalt von Menschen dienen.

Vorliegend ist dieser Bebauungszusammenhang für den bewohnten Ortsteil Kessin auch aufgrund seines städtebaulichen Gewichtes klar erkennbar und entsprechend der rechtswirksamen Satzung vom Außenbereich abgegrenzt.

Für den Ortsteil Kessin innerhalb der Gemeinde Dummerstorf soll eine Anpassung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB und die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erfolgen.

Die Gemeinde Dummerstorf hat dazu in ihrer Sitzung am 23.03.2021 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst.

## 2. RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 GVOBl. M-V 2015, S. 344, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Dummerstorf** in der aktuellen Fassung

### 3. Ausgangssituation

### 3.1 Charakter des Planungsraumes

Der Ortsteil Kessin wird südöstlich des Wiesenweges durch eine Bebauung aus Einfamilienhäusern in erster und zweiter Baureihe gekennzeichnet. Die zu Wohnzwecken genutzten Anliegergrundstücke nordwestlich des Wiesenweges sind großzügiger angelegt. Der Übergang der den Wohnhäusern zugeordneten Nutzgärten zum Außenbereich ist teilweise fließend. Teilweise sind zur Abgrenzung Zäune vorhanden.



**Abbildung 1:** Auszug Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete; Quelle GDI-MV - GAIA-MV 6.6.2 (geoportal-mv.de)

Durch die Nähe zu den umliegenden Schutzgebieten im Einzugsgebiet der Warnow gewinnt jede Änderung der Nutzung eine besondere Bedeutung insbesondere durch die Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange des besonderen Artenschutzes und des Habitatschutzes.

Angrenzend sind das Europäische Vogelschutzgebiet DE 2137-401 „Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz“ sowie das GGB DE 2138-302 „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“ im Vernehmen mit dem Naturschutzgebiet NSG 224 „Unteres Warnowtal“ zu berücksichtigen.

### 3.2 übergeordnete Planungen

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz **LEP 4.1** fordert, dass die Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. **LEP 4.1 (5) (Z)**

Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. **LEP 4.1 (6) (Z)**

Unter Zersiedlung fallen die untergeordnete oder unzusammenhängende Bebauung, eine Bebauung, die durch ihren Umfang und ihre Lage die freie Landschaft und das Ortsbild nachteilig beeinflusst und einen Ansatzpunkt für eine weitere Besiedlung im Außenbereich bildet sowie das Zusammenwachsen von Siedlungen.

Laut dem Programmsatz sind die zentralen Orte die Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung. In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. **LEP 4.2 (1) und (2) (Z)**

Der Eigenbedarf orientiert sich dabei an der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, an den steigenden Wohnflächenansprüchen der Bevölkerung und an der Haushaltsstruktur. Bei der Festlegung des Wohnraumbedarfes durch die Regionalplanung sind sowohl regionale als auch örtliche Besonderheiten der Wohnungsnachfrage und die infrastrukturellen Voraussetzungen einer Gemeinde zu berücksichtigen. Die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen hat Vorrang vor der Neuausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen.

## **4. Planinhalt und Planungsziele**

### **4.1 Städtebauliches Konzept**

Die Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der Gemeinde sind so zu gestalten, dass sie dazu beitragen, gleichwertige Lebensbedingungen herzustellen und Abwanderungen zu vermeiden. Im Mittelpunkt der zukünftigen gemeindlichen Entwicklung soll grundsätzlich die Innenentwicklung stehen. Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu verhindern. Auf die Sanierung erhaltenswerter Bausubstanz und die Nutzung vorhandener innerörtlicher Siedlungsflächen ist ein besonderes Augenmerk zu lenken.

Durch bauliche Verdichtung sollen die im Zusammenhang bebauten Orte strukturell ergänzt und gestalterisch aufgewertet und damit ihre Attraktivität für die Bewohner und Besucher gleichermaßen gesteigert werden.

Die vorliegende Planung soll dazu beitragen, das städtebauliche Erscheinungsbild im Südosten der Ortslage Kessin im Bereich des Weidenweges klarstellend von den schutzbedürftigen Biotopstrukturen außerhalb der für die Wohnnutzung bestimmten Grundstücke abzugrenzen.

### **4.2 Bauliche Nutzung**

Innerhalb der durch die Satzung festgelegten Grenzen erfolgt die Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

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

Innerhalb des dargestellten Innenbereiches wird damit jedoch nicht automatisch jede unbebaute Fläche zum Baugrundstück. Vorschriften und Bestimmungen nach anderen Gesetzgebungen und Rechtsverordnungen wie der Naturschutz, der Denkmalschutz oder der Baumschutz bleiben von den Regelungen der Satzung unberührt.

Vorliegend werden Teilflächen innerhalb der Gemarkung Kessin, Flur 2, der Flurstücke 86/2 und 86/4 einbezogen, um bereits errichtete bauliche Anlagen planungsrechtlich zu legitimieren.

Auf dem Flurstück 86/2 ist eine etwa 60 m<sup>2</sup> große Garage entstanden. Die damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens zu bewerten und auszugleichen.

Für das Flurstück 86/4 ist ein Ferienhaus mit Nebengebäuden zu berücksichtigen. Hier umfasst die Eingriffsfläche etwa 90 m<sup>2</sup>.

Die Flurstücke 85/9, 85/4 und 30/4 sollen an der nördlichen Grenze eingezäunt werden, um z. B. Wildschweine als ungebetene Gartenbesucher fernzuhalten gleichzeitig den Kindern und Haustieren der betreffenden Anlieger einen sicheren Gartenaufenthalt zu ermöglichen. Um hier weitere bauliche Anlagen auszuschließen, soll eine Grünfläche im Umfang von rund 1.020 m<sup>2</sup> mit der Zweckbestimmung Nutzgärten festgesetzt werden.

Für das bebaute Grundstück der Flurstücke 85/9 und 86/3 der Flur 2 innerhalb der Gemarkung Kessin wurden bei der Aufstellung der Satzung Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt, die in der festgelegten Dimension nicht benötigt werden. Erforderlich bleibt dazu ein Streifen von etwa drei Metern.

Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen auf den oben benannten Flurstücken mit einer Größe von 464 m<sup>2</sup> im Bereich der Flurstücke 86/2 und 86/4 soll das Ortsbild sinnvoll abrunden.

Grundvoraussetzung für die Satzung ist die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Darüber hinaus darf keine Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG bzw. Landesrecht bedarf, begründet werden. Auch eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete darf durch die beabsichtigten Festsetzungen nicht zu befürchten sein.

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind“. Diese Prägung ist für die einzubeziehenden Flächen gegeben. Sie sind nach § 34 BauGB zu beurteilen, wenn durch das Satzungsverfahren die hinreichende Erschließung und Umweltverträglichkeit nachgewiesen und andere Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden konnten.

### **Hinweis:**

Entlang eines Gewässers II. Ordnung sind Bebauungen und Einfriedungen jeglicher Art innerhalb des Gewässerschutzstreifens von 5 m beidseitig der Uferkante unzulässig.



#### 4.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Hinsichtlich des o. g. Vorhabens werden Neu-, Aus- und Umbauten als Eingriff bewertet. Insbesondere stellt die Befestigung (Versiegelung) bisher unbefestigter Flächen einen Eingriff dar. Der Eingriffstatbestand ist fallweise zu prüfen.

Weiterhin sind die Grundsätze der Eingriffsregelung formuliert: Die Eingriffsvermeidung hat Vorrang vor der Minimierung, vor dem Ausgleich von Eingriffen und letztlich vor dem Ersatz der Eingriffsfolgen.

Insofern ist im Zuge der Planungen, insbesondere der landschaftspflegerischen Begleitplanung die Notwendigkeit der Maßnahmen bzw. die Notwendigkeit der Art der Umsetzung zu prüfen. Dabei werden vermeidbare Eingriffe bzw. deren Folgen ausgeschlossen. Unvermeidbare Eingriffe sind auf das notwendige Maß zu minimieren. Verbleibende Folgen des Eingriffs auf die Funktionen des Natur- und Landschaftshaushaltes sind auszugleichen bzw. im erforderlichen Umfang zu ersetzen.

Der Bau von Einzelhäusern einschließlich der üblichen Nebenanlagen und Erschließungen innerhalb der in der Planzeichnung markierten Ergänzungsflächen ist zu bewerten und mit Kompensationsmaßnahmen zu belegen.

Die betroffenen Flächen werden als Freiflächen der Siedlungsbereiche genutzt. Die Flächen sind dem Biotoptyp **13.3.4 PEU - Nicht oder teilversiegelte Freifläche (Wertstufen 1, Biotopwert 1,5)** zuzuordnen.

Der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen (bestehende Wohnnutzung) ist kleiner als 100 m. Damit beträgt der **Lagefaktor** für die o. g. Maßnahme **L = 0,75**.

Die Umsetzung der Satzung setzt eine vollständige Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe voraus. Die beeinträchtigten Funktionen der einzelnen Schutzgüter des Natur- und Landschaftshaushaltes sind gleichartig und gleichwertig sowie nachhaltig auszugleichen und wiederherzustellen.

Konfliktanalyse

| <b>Eingriff</b>                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Kompensation</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Defizit/Konflikt                                                                                                                                                                                                                                                                            | Vermeidung/Minimierung/Ausgleich/Ersatz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Schutzgut Boden</b>                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Neubau von Gebäuden und baulichen Anlagen</li> <li>- Errichtung der erforderlichen Nebenanlagen</li> <li>- Veränderung des Bodengefüges im Bereich der Neuversiegelungen</li> </ul>                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baumpflanzungen</li> <li>- Entwicklung von Saum- und Pufferzonen zu vorhandenen Gehölzen</li> <li>- geordnete Wiederverwertung des anfallenden Oberbodens</li> </ul>                                                                                                                                           |
| <b>Schutzgut Wasser</b>                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verminderung der Grundwasserneubildung durch eingeschränkte Versickerung auf versiegelten Flächen</li> <li>- Veränderung der Versickerungs- und Kapillarwirkung durch Veränderung des Bodengefüges</li> <li>- Gefahr von Stoffeinträgen</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung von Versickerungsmöglichkeiten im Randbereich der Neuversiegelungen</li> <li>- Minimierung der Baufahrzeugbewegungen außerhalb der Bauflächen</li> <li>- Verhalten bei Havarien mit Wasserschadstoffen</li> </ul>                                                                                    |
| <b>Schutzgut Klima/Luft</b>                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schadstoffemission durch Baufahrzeuge</li> <li>- Veränderungen des Mikroklimas durch Schließen von Baulücken</li> </ul>                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- zurückhaltende Verkehrserschließung der Wohnhäuser (Beschränkung auf unbedingt erforderliche Versiegelungen)</li> <li>- Verbesserung der kleinklimatischen Wirkungen durch die Pflanzung von mittelkronigen Bäumen</li> <li>- Erhalt bestehender Gehölzflächen einschließlich eines Pufferstreifens</li> </ul> |
| <b>Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften</b>                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zerstörung von Lebensräumen durch die Neuversiegelung von Grünflächen</li> <li>- Beunruhigung, Belästigung durch Geräusche, Licht, Bewegungen</li> </ul>                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt/Aufwertung von Rückzugs- bzw. Ersatzlebensräumen durch biotopverbessernde Maßnahmen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Schutzgut Landschaftsbild, Erholung</b>                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- optische Dominanz von Bauwerken</li> </ul>                                                                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Neupflanzung von Bäumen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                             |

Die Eingriffe bzw. Konflikte sind sowohl maßnahme- als auch schutzgutbezogen zu bewerten. Im Falle der vorliegenden Ergänzungssatzung wurden folgende Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf den Natur- und Landschaftshaushalt untersucht und bewertet:

- Baubedingte Auswirkungen
  - Lärm- und Schadstoffbelastung sowie Beunruhigung durch baubedingten Verkehr
  - Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Bauwege, Lagerflächen
  - Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge
- Anlagebedingte Auswirkungen
  - Flächenverlust durch Versiegelung
  - Auswirkungen auf die Bodenfunktionen und den Wasserhaushalt
  - kleinklimatische Auswirkungen
  - Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
- Betriebsbedingte Auswirkungen
  - derzeit nicht vorhersehbar

## Kompensationserfordernis aufgrund betroffener Biotoptypen

### 1.1 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigung)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Als Flächenansatz dient eine Flächenversiegelung von 100 m<sup>2</sup>, die entsprechend je Bauvorhaben vervielfacht werden kann.

| Biotoptyp | Fläche in m <sup>2</sup> | Biotopwert | Lagefaktor | Fläche * Biotopwert * Lagefaktor = | EFÄ in m <sup>2</sup> |
|-----------|--------------------------|------------|------------|------------------------------------|-----------------------|
| PEU       | 60                       | 1,5        | 0,75       | 60 * 1,5 * 0,75 =                  | 68                    |
| PEU       | 90                       | 1,5        | 0,75       | 90 * 1,5 * 0,75 =                  | 102                   |

Als **Flächenäquivalent für die Kompensation** von Neuversiegelungen sind rund **170 m<sup>2</sup> EFÄ** zu berücksichtigen.

### 1.2 Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Biotopbeeinträchtigungen im Randbereich der Ergänzungsflächen bzw. außerhalb der Satzung sind generell nicht zu erwarten.

### 1.3 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Es ist biotopunabhängig die teilversiegelte Fläche in m<sup>2</sup> zu ermitteln und mit einem Zuschlag von **0,2** zu berücksichtigen.

Der Zuschlag für Vollversiegelung beträgt **0,5**.

| Versiegelung in m <sup>2</sup>                                     | Zuschlag Teil-/Vollversiegelung | Versiegelung * Zuschlag | EFA       |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------|-----------|
| 170                                                                | 0,5                             | 170 * 0,5               | 50        |
| <b>Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente (EFA):</b> |                                 |                         | <b>85</b> |

### 2. Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf **255 m<sup>2</sup> Kompensationsflächenäquivalenten**.

#### Geplante Ausgleichsmaßnahmen

Für Eingriffe innerhalb der Ergänzungsflächen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist durch den Eingriffsverursacher auf den Grundstücken der Ergänzungsflächen **je angefangene 25 m<sup>2</sup> Eingriffsflächenäquivalent** ein heimischer und standorttypischer Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

Die Pflanzgüte der Bäume sollte H 2xV mit Ballen 10 - 12 cm nicht unterschreiten. Hinzu kommen der Bedarf an mehr als 12 m<sup>2</sup> unversiegeltem Wurzelraum und Abstände zwischen den Bäumen von mindestens 8 m.

Durch Mindestabstände zu Verkehrsflächen (> 2,5 m), ausreichende Pfahlsicherung, Wildverbisschutz aus Drahtosen oder Schälenschutz sowie eine den Anforderungen entsprechende Anwuchs- und Entwicklungspflege bis drei Jahre nach der Pflanzung ist der Erfolg der Baumpflanzungen abzusichern.

Oder auf dem Eingriffsflurstück außerhalb der Satzung ist je angefangene 50 m<sup>2</sup> Eingriffsflächenäquivalent je ein standortheimischer und gebietseigener Laubbaum zu pflanzen und entsprechend zu pflegen. Es sind Hochstämme mit Stammumfang mind. 16/18 cm zu verwenden. Bei Ausfall sind Ersatzpflanzungen zu tätigen. Die Verankerung der Bäume ist nach dem 5. Standjahr zu entfernen. Es ist eine freie Kronenentwicklung zu gewährleisten und keine Schnittmaßnahmen vorzunehmen.

Da die Störwirkung und die Einflussfaktoren geringer sind, beträgt der Kompensationswert für diese Maßnahme 2,0.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen als Baumpflanzungen enthalten aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezuges keine Festlegungen zur Erreichung des festgelegten Entwicklungsziels. Diese werden in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung näher erläutert und die für den Verursacher verpflichtende Sicherung der Maßnahmen erfolgt innerhalb des Städtebaulichen Vertrages. Hierzu heißt es im § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB, dass anstelle von planerischen Darstellungen und Festsetzungen im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 2 und 3 BauGB auch vertragliche Vereinbarungen gem. § 11 getroffen werden können.

In § 11 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB ist ausdrücklich bestimmt, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Durchführung des Ausgleiches i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB sein kann.<sup>1</sup> Der städtebauliche Vertrag setzt insoweit keine bauplanungsrechtlichen Festsetzungen voraus, er macht sie entbehrlich.<sup>2</sup> Die Gemeinde muss durch die vertragliche Regelung sicherstellen, dass der tatsächliche Erfolg der Kompensation hierdurch ebenso sichergestellt wird, wie durch eine ansonsten bauplanerische Festsetzung. (§ 11 Rn. 10-12). Der Vertrag muss zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Reidt in Mitschang: Bauen und Naturschutz: S. 57

<sup>2</sup> Vgl. bereits BVerwGE 104, 353)

<sup>3</sup> OVG Koblenz, ZfBR 2014, 261; Battis/ Krautzberger/Löhr/Battis § 1a Rn. 26 BauGB

## 5. Auswirkung der Planung

Als Satzung ist der Plan mit den darauf enthaltenen Darstellungen und Angaben anzusehen, die durch die vorstehende Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB die genannten Flächen einbezieht. Es wurde von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Einbeziehung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB allein für einzelne Teilflächen vorzunehmen.

Die damit in Verbindung stehenden Eingriffe wurden bereits vollzogen. Insofern sind keine zusätzlichen Auswirkungen der Planung vorhersehbar.

Zur Absicherung der nach §§ 1 a und 9 Abs. 1 a BauGB in Umsetzung des Bundesnaturschutzgesetzes geforderten und vorstehend ermittelten Ausgleichsmaßnahmen werden vertragliche Regelungen getroffen, die für alle Bereiche gleichermaßen verbindlich sind.

Generell wird die bauliche Entwicklung von Orten durch Gesetze und Vorschriften geregelt. Es bestand schon immer die Notwendigkeit, die gemeindlichen und privaten Interessen gegeneinander abzuwägen und ein verträgliches Einvernehmen herzustellen. Diese Aufgabe kommt insbesondere der Bauleitplanung zu, wobei hier zwischen der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan - und der verbindlichen Bauleitplanung – Bebauungsplan, vorhabenbezogener Bebauungsplan – unterschieden wird.

Bei der Inanspruchnahme kleinerer erschlossener Flächen, die sich in bestehende Ortslagen einfügen und von deren baulicher Ordnung bestimmt werden, kann mit dem vereinfachten Verfahren von Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen einzeln oder auch gemeinsam die Bebaubarkeit geprüft und die gesetzlich geforderte

- geordnete städtebauliche Entwicklung
- sozialgerechte Bodennutzung
- menschenwürdige Umwelt und
- der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen

gesichert werden.

Die Ergänzungsfläche wird mit dem Satzungsbeschluss Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Diese prinzipielle Möglichkeit zur Ausweisung von Ergänzungsflächen ist jedoch an Bedingungen gebunden:

- Die Ergänzung größerer Bereiche ist ausgeschlossen. Es kann sich nur um im Verhältnis zur Ortsgröße untergeordnete Flächen handeln.
- In der Nachbarschaft der Einbeziehungsfläche muss eine Bebauung vorhanden sein, durch die der gesamte Standort eindeutig baulich bestimmt wird.
- Die allgemeinen Bedingungen einer Bebaubarkeit von Innenbereichsstandorten nach § 34 Abs. 1 BauGB müssen erfüllt sein, d. h., eine Bebauung ist zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung der Bauweise und der Grundstücksflächen in die Eigenart der Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist (Straße, Elektro, Wasser, Schmutz-

und Regenwasser), gesunde Lebensverhältnisse bewahrt bleiben (z. B. Schutz gegen Schmutz, Lärm, Geruch) und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Durch die Integration der Satzungsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil regelt sich die Neubebauung weitgehend nach den Gegebenheiten der vorhandenen Bebauung, also nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

Im Bedarfsfall sind einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB möglich und sinnvoll. Darüber hinaus können lt. Landesbauordnung Regelungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen erlassen werden, was gesondert zu beschließen ist.

Grundsätzlich gilt für diese Satzungen ein zweistufiges Genehmigungsverfahren, d. h.,

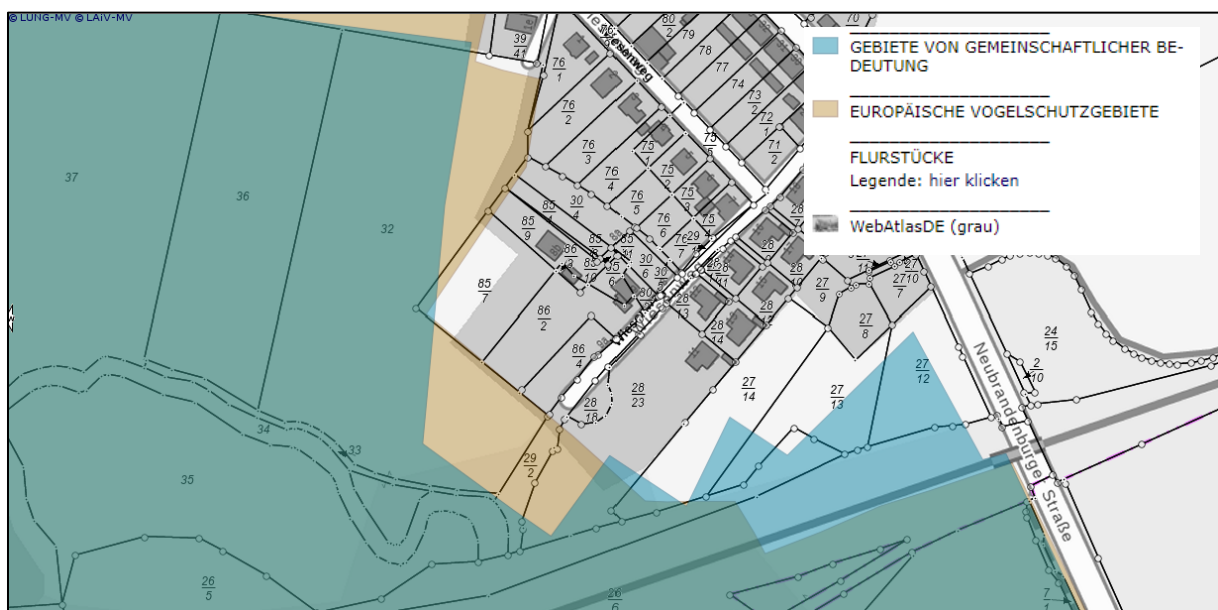
- mit der Satzung wird nach dem Bauplanungsrecht die grundsätzliche Eignung als Baufläche und zur Integration in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil geprüft und entschieden (1. Stufe),
- eine Neubebauung kann nur auf der Grundlage eines Bauantrages erfolgen. Dabei können weitere Festlegungen zu Art und Maß der Bebauung getroffen werden (2. Stufe).

Es ist deshalb hilfreich für den Bauantragsteller oder Käufer eines Baugrundstückes, wenn er sich frühzeitig über die Bedingungen zu einer Bebaubarkeit informiert.

## Auswirkung auf Schutzgebiete

### Natura-2000 Gebiete

Die möglichen negativen Auswirkungen auf Schutzgebiete wurden gemäß § 1 BNatSchG i.V.m. §§ 13, 32, 33 und 34 BNatSchG im Vorfeld der Aufstellung der 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung überschlägig geprüft.



**Abbildung 2:** Kartenausschnitt Kartenportal Umwelt Mecklenburg- Vorpommern des LUNG M-V

Im Ergebnis dieser überschlägigen Prüfung wurde festgestellt, dass das Vogelschutzgebiet DE 2137-401 „Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz“ und das FFH-Gebiet DE 2138-302 „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“ weder mittelbar oder unmittelbar beeinträchtigt werden.

Das Vogelschutzgebiet DE 2137-401 „Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz“ umfasst das Flusstalmoor der unteren Warnow mit angrenzenden Teilen der Grundmoränenlandschaft mit einer Gesamtgröße von 10.800 ha. Die Ergänzungsfläche, die sich nordwestlich befindet, tangiert den Randbereich marginal. Potentielle Lebensräume werden durch die Einbeziehung der Fläche als Grünfläche in den Innenbereich jedoch nicht in Anspruch genommen.

Gemäß der Liste der Vogelarten sowie Erhaltungsziele für das Vogelschutzgebiet kommen im Vogelschutzgebiet folgende zu schützenden Vogelarten vor:

Rohrdommel; Weißstorch; Wespenbussard; Schwarzmilan; Rotmilan; Seeadler; Rohrweihe; Fischadler; Tüpfelsumpfhuhn; Wachtelkönig; Kranich; Flußseeschwalbe; Eisvogel; Schwarzspecht; Mittelspecht; Heidelerche; Blaukehlchen; Sperbergrasmücke; Zwergschnepfer und Neuntöter sowie für Haubentaucher; Schnatterente; Krickente; Tafelente; Reiherente und Bekassine.

Das 6.480 ha große FFH-Gebiet DE 2138-302 „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“ umfasst das vermoorte Urstromtal der Warnow und bezieht auch kleinere Zuflüsse mit ein. Das FFH-Gebiet verfügt über ein repräsentatives Vorkommen von FFH-Lebensraumtypen auf. Dabei gehören zum reich strukturierten Biotopkomplex Gewässer, Wälder, Röhrichte, Grünland, Pfeifengraswiesen und kalkreiche Niedermoore, die eine Vielzahl wertvoller Arten aufweisen. Darüber hinaus liegen Güte und Bedeutung des Gebiets in großflächiger Komplexbildung und dem Vorhandensein von großflächigem, landschaftlichem Freiraum.

Innerhalb des FFH-Gebietes befinden sich 16 Lebensraumtypen (LRT) des Anhangs I, darunter 6 Wald-LRT (davon 3 prioritäre) und 10 Offenland-LRT, sowie 14 Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie mitgeteilt.

Baubedingte Wirkungen sind zeitlich befristet und auf die Dauer der Bau- bzw. Errichtungsphase eines Vorhabens beschränkt. Baubedingte Wirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten. Die Bauarbeiten sind bereits abgeschlossen. Damit in Verbindung stehenden Faktoren *Störung*, *Verdrängung* und *Habitatverlust* auf das faunistische Arteninventar, bedingt durch direkten oder indirekten Flächenverlust sind nicht zu befürchten.

Anlagebedingte Wirkfaktoren entstehen durch die bloße Existenz der baulichen Anlagen für den gesamten zeitlichen Bestand des Vorhabens. Das bestehende Arteninventar und Lebensraumtypen wird durch den Bestand und die umliegende zusammenhängende Bebauung bereits geprägt.



Betriebsbedingte Wirkungen sind vor allem stoffliche Immissionen, Lärmimmissionen und visuelle Störwirkungen, die in Abhängigkeit der Betriebsabläufe sowie der technischen Ausstattungsparameter und der damit verbundenen Immissionswirkung des Vorhabens zu Auswirkungen auf FFH-Lebensraumtypen oder prioritäre Arten führen können. Mit Umsetzung der Planung finden keine Errichtungen von Gebäuden oder ein erhöhtes Verkehrsaufkommen statt. Somit entstehen keine zusätzlichen nutzungsbedingten Lärmbelastungen oder Versiegelungen.

Die Entwicklungsmaßnahmen und -ziele zum Erhalt von europäischen Vogelarten sowie deren Lebensräume werden durch das Vorhaben unter Berücksichtigung der zu erwartenden Wirkfaktoren nicht erheblich beeinträchtigt.

Unter Berücksichtigung der bereits beschriebenen Wirkfaktoren aufgrund der bestehenden Nutzung der Fläche ist festzuhalten, dass sich vorhabenbedingte Wirkungen nicht ableiten lassen, die über das bisher vorhandene Maß hinausgehen. Insofern lassen sich keine vorhabenbedingten Wirkungen ableiten, die sich negativ auf die Schutzgebiete auswirken können.

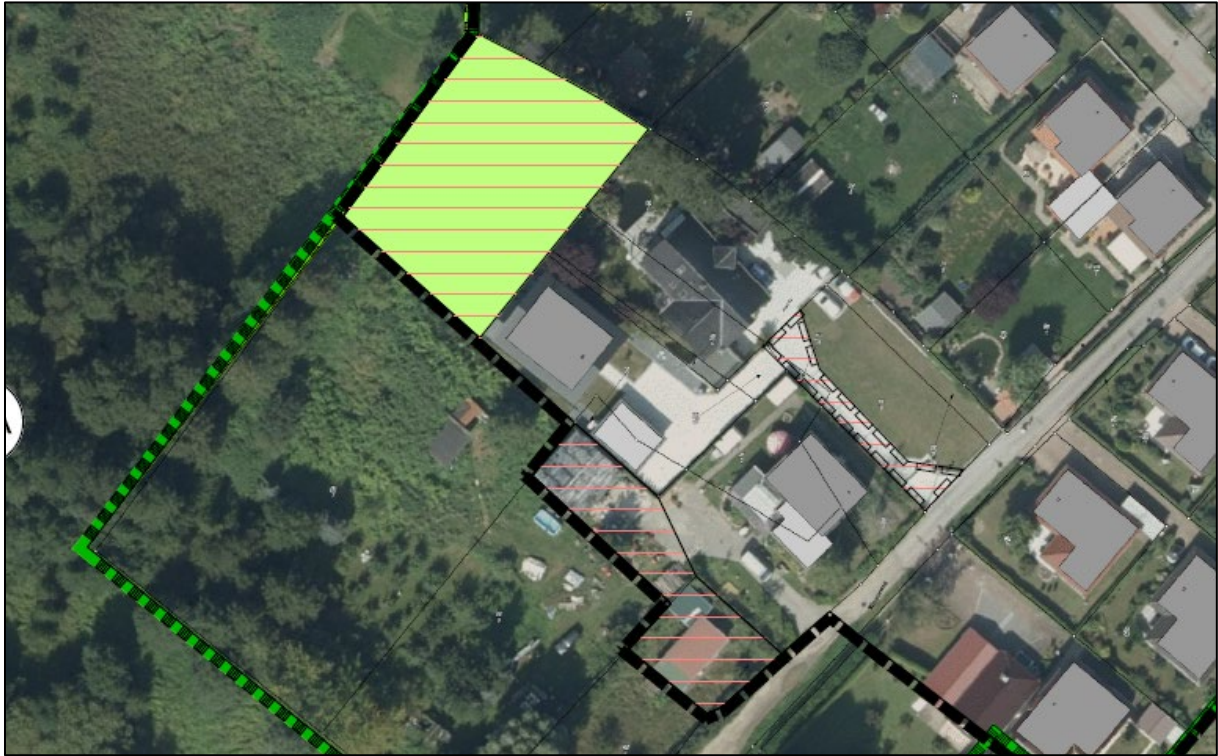
Aufgrund der ausbleibenden anlage- und betriebsbedingten Wirkungen und der geplanten Maßnahmen bestehen aus gutachtlicher Sicht keine Anhaltspunkte dafür, dass Beeinträchtigungen auf das Natura 2000-Gebiet vorhabenbedingt hervorgerufen werden könnten.

Den Schutz- und Erhaltungszielen des Vogelschutzgebietes (Schutz der aufgeführten Vogelarten des Gebietes sowie den Erhaltungszielen) wird mit der der Planung weder widersprochen, noch lassen sich Beeinträchtigungen ableiten.

Im Einflussbereich des Vorhabens sind keine weiteren Vorhaben bekannt, die einzeln oder im Zusammenwirken mit dem o. g. Vorhaben geeignet sind, erhebliche nachteilige Auswirkungen auf NATURA 2000-Gebiete zu erzeugen.

Insgesamt besteht weder durch die Änderung der Satzung noch durch ein kumulatives Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung von NATURA2000-Gebieten und seiner maßgeblichen Bestandteile.

Eine weitergehende Prüfung ist entsprechend nicht erforderlich.



**Abbildung 3:** Lage der Ergänzungsflächen (rot gestreift)

## Trinkwasserschutzzone „Warnow“

Die 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kessin befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „Warnow“ in der Schutzzone II.

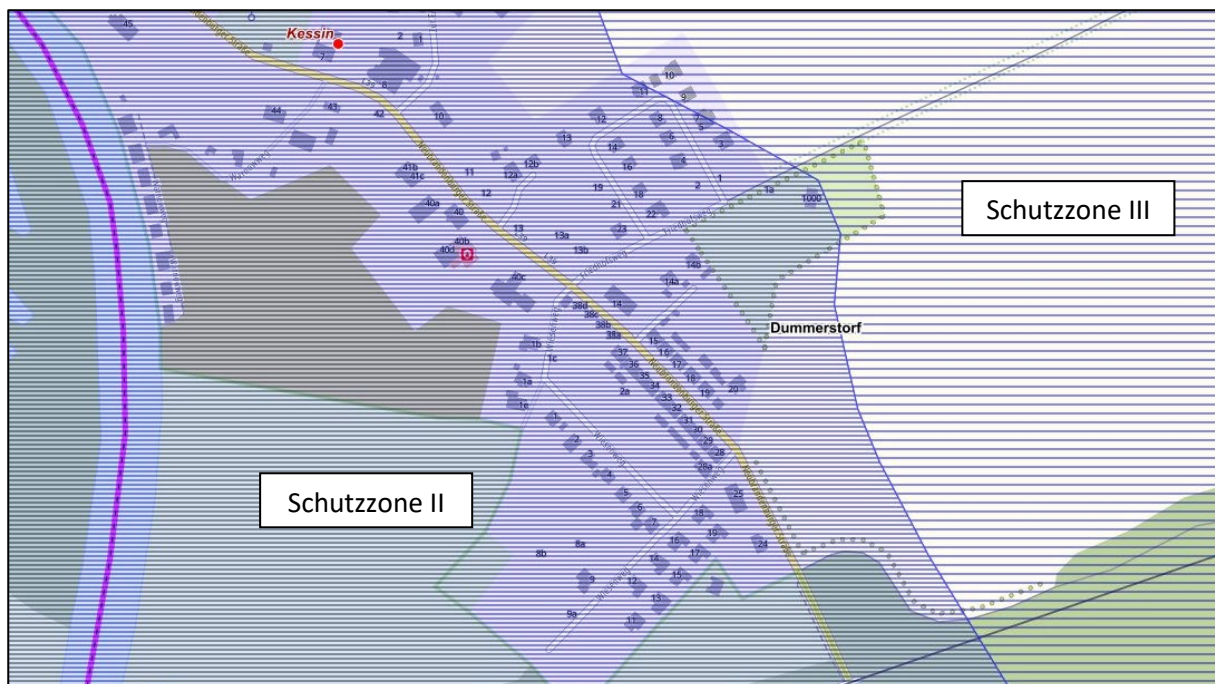
In dieser befindet sich der gesamte im Zusammenhang bebaute Ortsteil Kessin.

In der Schutzzonenordnung für das Trinkwasserschutzgebiet „Warnow“ (Beschluss des Bezirkstages Rostock Nr. 54-15/80 vom 27. März 1980) wird als Fassungszone (Schutzzone I) „die Warnow von der Eisenbahnbrücke bei Niex der Strecke Rostock - Kavelstorf sowie zur Eisenbahnbrücke der Strecke Rostock - Stralsund sowie ein 20-100 m breiter Streifen beiderseitig der Warnow und des Stichkanal einschließlich des Geländes zwischen dem Rückspülgraben und dem Entnahmekanal“ ausgewiesen.

Als engere Schutzzone (Schutzzone II) werden „die Warnow ab der Schleuse Bützow/ Unterhaupt bis zum Mühlendamm -Rostock, die Nebel ab Wehr Kölln / Güstrow bis zur Einmündung in die Warnow einschließlich:

- sämtlicher rechts- und linksseitiger Zuflüsse
- der hochwassergefährdeten Flächen an den Gewässern sowie
- der Uferschutzstreifen, Uferhänge sowie Flächen, die direkt in die Fassungszone entwässern“ ausgewiesen.

„Die Abgrenzung der Trinkwasserschutzzone einschließlich der Einteilung in die Schutzzeiten I -III ist in topographischen Karten darzustellen.“



**Abbildung 4:** Trinkwasserschutzgebiet Warnow, LUNG MV

Die in die vorliegende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung einbezogenen Flächen befinden sich in einem Abstand von mindestens 280 m zu dem Ufer der Warnow.

Gemäß des Geodatenportals des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V sowie dem Geodatenviewer des Landes Mecklenburg-Vorpommern GAIA M-V befinden sich die einbezogenen Flächen sowie die gesamte bebaute Ortslage Kessin innerhalb der Trinkwasserschutzzone II.

Gemäß § 12 WHG ist:

„(1) Die Erlaubnis und die Bewilligung sind zu versagen, wenn

1. schädliche, auch durch Nebenbestimmungen nicht vermeidbare oder nicht ausgleichbare Gewässerveränderungen zu erwarten sind oder
2. andere Anforderungen nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht erfüllt werden.

(2) Im Übrigen steht die Erteilung der Erlaubnis und der Bewilligung im pflichtgemäßen Ermessen (Bewirtschaftungsermessen) der zuständigen Behörde.“

Vorliegend sind durch die Inhalte der Planung keine schädlichen Gewässerveränderungen oder andere Anforderungen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht erfüllt werden, zu erwarten. Demnach ist die Ermessensentscheidung der zuständigen Behörde gemäß Abs. 2 über die planungsrechtliche Sicherung bereits bestehender Gebäude und die Errichtung einer Einfriedung von Privatgrundstücken aus sicherheitsbedingten Aspekten innerhalb des Bebauungszusammenhanges der Ortslage Kessin, positiv für die Planung zu bescheiden.

Die Wasserbehörde kann gemäß § 136 Abs. 3 LWaG auf Antrag von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen Ausnahmen zulassen, wenn sie dem jeweiligen Schutzziel nicht zuwiderlaufen oder eine Ausnahme im Interesse des Wohls der Allgemeinheit erforderlich ist.

Die Grundsatzanforderungen innerhalb der Schutzzonenordnung für das Trinkwasserschutzgebiet „Warnow“ (Rostocker Beschluss) beinhaltet unter dem Punkt 2.1 den Grundsatz, dass die Nutzung der Trinkwasserschutzzone so zu erfolgen hat, dass die Beschaffenheit, das für die Trinkwassergewinnung zu entnehmende Wasser, nicht nachteilig beeinflusst und Störungen des natürlichen Selbstreinigungsvermögens ausgeschlossen werden. Alle Einflüsse auf das Rohwasser, die zu einer Verunreinigung führen, sind auszuschließen.

Verboten ist in der engeren Schutzzone (Schutzzone II) dem Beschluss des Bezirkstages Rostock Nr. 54-15/80 vom 27. März 1980 nach unter anderem alles, was eine direkte oder indirekte Verunreinigung der Warnow hervorrufen kann. Dazu gehören u.a.:

- Errichtung von Betrieben infektiösen Abwässern
- Neubau von Bungalows, Bootshäusern, Wochenendsiedlungen und alle Maßnahmen, die den Zustrom von Besuchern fördern.

- Einleitung von Abwasser und landwirtschaftlichen Abprodukten wie Jauche, Gülle und Silosickersaft in die Warnow und ihre Zuflüsse.

- [...]

Nutzungsbeschränkungen in der engeren Schutzzone betreffen gemäß den in 3.2 angeführten Regelungen:

- Bestehende Hoch- und Tiefbauten sind so zu sanieren, dass keine Beeinträchtigung des Wassers erfolgen kann. Ist dies nicht möglich, sind sie abzurechen bzw. umzuverlegen.

- [...]

Die in Rede stehende 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kessin lässt keine Widerspruch mit den durch die Schutzzonenordnung definierten Grundsätze, Verboten und Beschränkungen erkennen und läuft den jeweiligen Schutzziele demnach nicht zuwider.

Die gesamte im Zusammenhang bebaute Ortslage Kessin befindet sich laut der Geodatenportale in der Trinkwasserschutzzone II ebenso wie die einbezogenen Flächen der vorliegenden Änderung der Satzung. Die Sicherung der Daseinsfürsorge von Trinkwasser ist demnach weder beeinträchtigt noch beeinflusst. Der Besorgnisgrundsatz ist demzufolge nicht anzuwenden.