

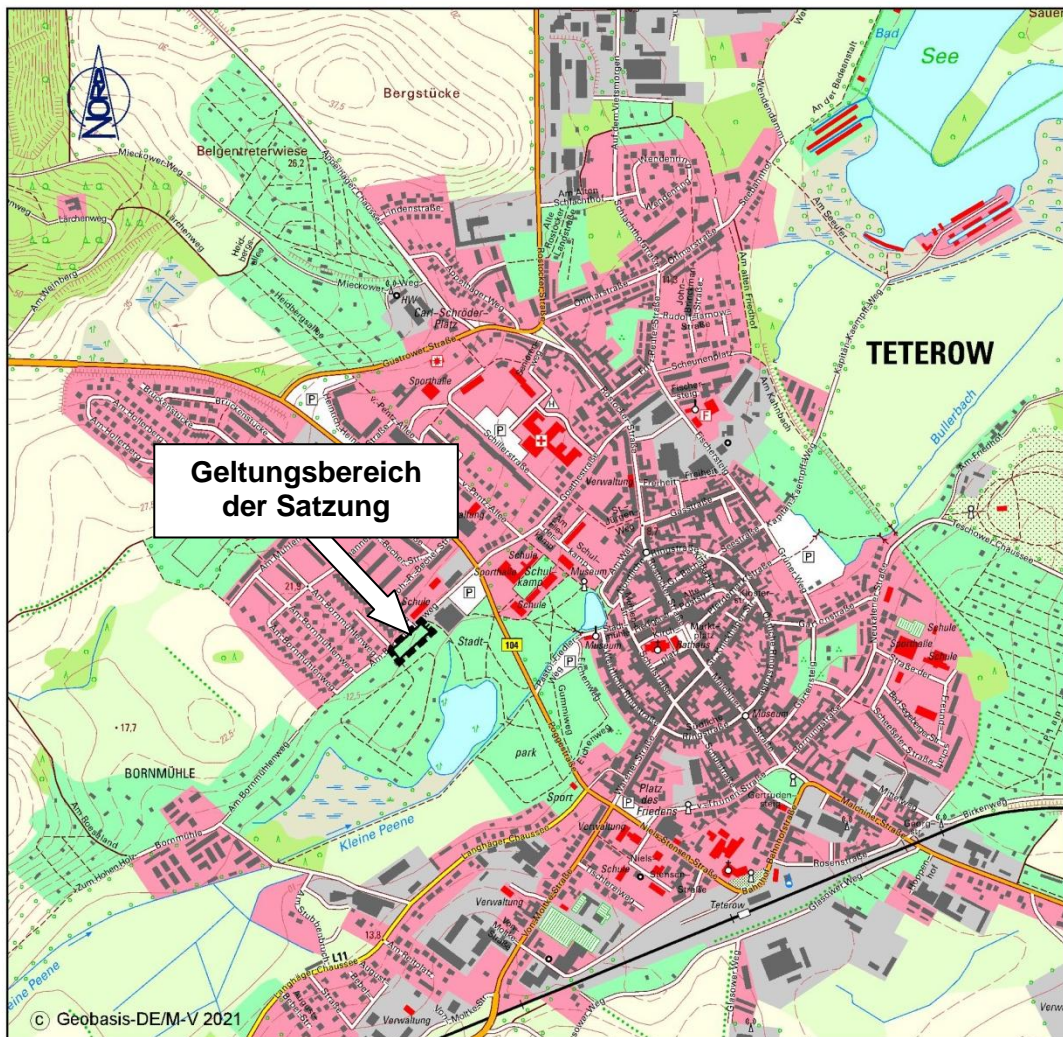
Stadt Teterow

Landkreis Rostock

Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

für das Gebiet südöstlich der Straße 'Am Bornmühlenweg', südwestlich des Netto-Marktes, nordöstlich der Zufahrt zu der Kleingartenanlage, nordwestlich Kleingärten

Begründung



Stand: Entwurf, 18. Februar 2021

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtliche Grundlagen	3
2.	Verfahren	3
3.	Übergeordnete Planungen	4
	3.1 Landesplanerische Vorgaben	4
	3.2 Flächennutzungsplanung.....	5
	3.3 Landschaftsplan.....	6
4.	Angaben zum Bestand	6
5.	Planungsrechtliche Situation und Ziel der Planung	7
6.	Inhalte der Satzung	7
	6.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	7
	6.2 Ergänzungssatzung	7
7.	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	8
8.	Verhältnis der bauplanungsrechtlichen Satzung zum Naturschutzrecht	10
	8.1 Allgemeines	10
	8.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs	11
	8.4 Geplante Maßnahme für die Kompensation	14
	8.5 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung.....	16
	8.6 Artenschutz.....	16
9.	Hinweise / weitere Fachbelange	17
10.	Kosten	18

1. Rechtliche Grundlagen

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind:

- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern - Teil 1 Gemeindeordnung - vom 13.07.2011, GVOBl. M-V S. 777, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467),
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1063),
- das Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706),
- das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- die Landesbauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682).

2. Verfahren

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungsbeschluss	
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	
Öffentliche Auslegung	
Satzungsbeschluss	

Die Aufstellung der Innenbereichssatzung zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen südöstlich der Straße 'Am Bornmühlenweg' der Stadt Teterow erfolgt gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB. Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB sind entsprechend anzuwenden.

Die Satzungen nach § 34 BauGB (Innenbereichssatzungen) bedürfen keiner Umweltprüfung und daher keines Umweltberichts. Voraussetzung für die Aufstellung einer solchen Satzung ist es, dass die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Anlage 1 zum LUVPG nicht begründet wird (§ 34 Abs. 5 Satz 1

Nr. 2 BauGB) und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BauGB). Diese Voraussetzung ist im Satzungsgebiet gegeben.

Bei der Entwicklungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB) entfällt die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Dies kommt im hiesigen Satzungsverfahren aber nicht zur Geltung, da es sich nicht um eine Entwicklungssatzung handelt. Bei der Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) kommt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 34 Abs. 5 Satz 4) dagegen zur Anwendung. Daher ist für das hiesige Satzungsverfahren eine Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung für die auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogene Fläche erforderlich.

Das Artenschutzrecht der §§ 44 ff. BNatSchG ist vollumfänglich auf alle Satzungsvarianten anzuwenden.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Landesplanerische Vorgaben

Laut Landesverordnung LEP M-V vom 27. Mai 2016 gehört die Stadt Teterow der Planungsregion 'Region Rostock' an. Der Stadt Teterow ist die Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet.

„Im regionalen Kontext sind die Mittelzentren die wichtigsten Standorte für Wirtschaft, Handel, Dienstleistungen und Verwaltung. Hier konzentrieren sich Arbeitsplätze und Versorgungseinrichtungen, Dienstleister und Verwaltungen, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Bildungs- und Sozialeinrichtungen in zumutbarer Entfernung von den Lebens- und Wohnstandorten der Bevölkerung. Als Knotenpunkte des ÖPNV sind Mittelzentren in der Regel gut an das Verkehrsnetz angeschlossen und ermöglichen den Menschen ihres Einzugsbereiches eine angemessene gesellschaftliche Teilhabe. Starke Mittelzentren mit gut ausgebauter Infrastruktur und gut aufgestellten Wirtschaftsbetrieben sind ein wesentlicher Haltefaktor für (junge) Menschen in der Fläche, ein Garant für lebendige ländliche Räume und ein wesentlicher Faktor für die Zukunftsfähigkeit Mecklenburg-Vorpommerns. Um dies zu halten oder weiter zu entwickeln, bedarf es einer gezielten Unterstützung der Mittelzentren“ (LEP M-V 2016, Pkt. 3.3, Seite 29).

Zur Wohnbauentwicklung führt die Begründung unter Punkt 4.2 'Wohnbauflächenentwicklung' u. a. aus: "Der Wohnungsbau ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die zentralen Orte zu konzentrieren."

Der LEP M-V 2016 legt die Stadt Teterow als „Standort für die Ansiedlung klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen“ fest.

Im 'Regionalen Raumentwicklungsprogramm 'Mittleres Mecklenburg/Rostock' (RREP MMR-LVO M-V) vom 22. August 2011 als zweiter Ebene der Raumordnung ist ausgeführt, dass Teterow als 'Mittelzentrum' einen Entwicklungsschwerpunkt im ländlichen Raum darstellt und wie alle 'Mittel- und Grundzentren' als Raum mit günstiger wirtschaftlicher Basis festgelegt ist. Für diese festgelegten Räume gilt, dass sie in ihrer

Leistungskraft gestärkt werden sollen, um auch überörtliche Aufgaben für ihre teilräumlichen Verflechtungsbereiche erfüllen zu können.

Die Stadt Teterow zählt danach zu einem Tourismusschwerpunktraum im Binnenland: „In den als Tourismusschwerpunkträumen und Tourismusentwicklungsräumen festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen. [...] In Tourismusschwerpunkträumen des Binnenlandes soll die touristische Entwicklung schwerpunktmäßig durch den weiteren Ausbau und die Abstimmung der vorhandenen touristischen Angebote sowie durch eine verbesserte Vielfalt der Angebote erfolgen“ (RREP MM/R 2011 Punkt 3.1.3, Seite 21).

Zudem stellt der der RREP MM/R 2011 in Punkt Z 4.3 (1) die Stadt Teterow als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dar.

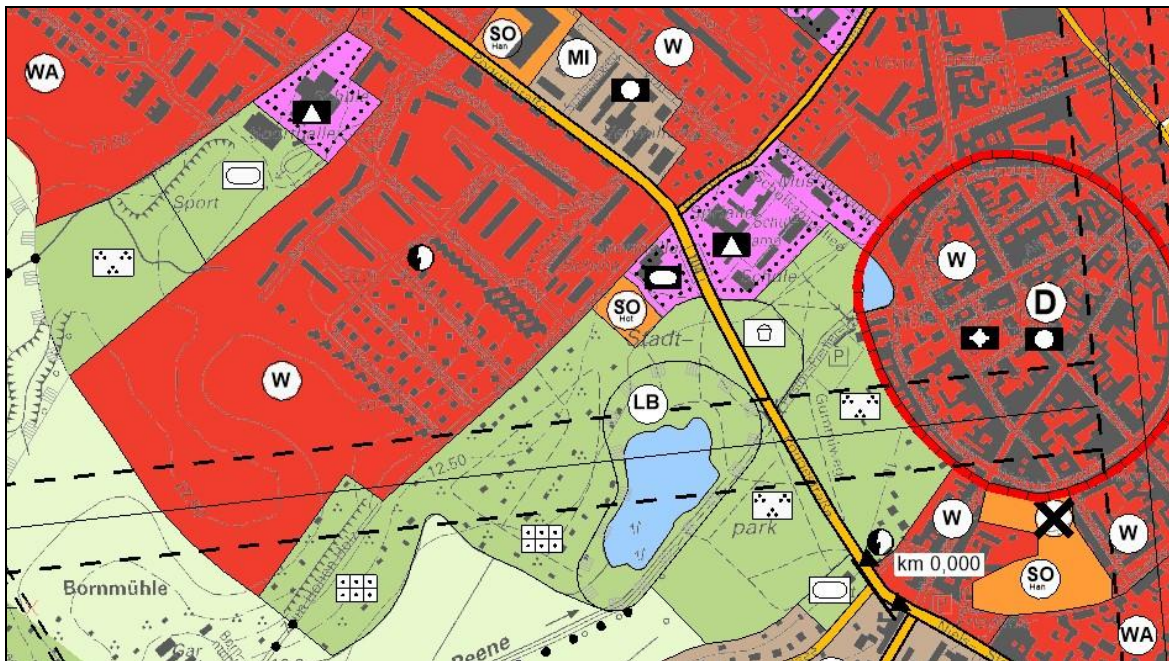
Bewertung der landesplanerischen Vorgaben für die Aufstellung der Satzung:

Die Aufstellung der Innenbereichssatzung steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen. Mit der Satzung werden keine Grundlagen für raumrelevante Entwicklungspotenziale oder Entwicklungshemmnisse gelegt, sondern lediglich Baurechte sehr kleinteilig ergänzt.

3.2 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als 'Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Dauerkleingärten' dar. Im Zuge einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sollte dann künftig das Plangebiet als 'Wohnbaufläche' (W) dargestellt werden.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



3.3 Landschaftsplan

Die Stadt Teterow hat bisher keinen Landschaftsplan aufgestellt. Die Aussage im 'Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan' (erste Fortschreibung 2007), dass die Stadt Teterow über einen fertiggestellten Landschaftsplan verfügt (vgl. Karte 12: Kommunale Landschaftsplanung), ist unzutreffend.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt im Westen des besiedelten Bereiches der Stadt Teterow und weist eine Größe von ca. 2.116 m² auf. Konkret handelt es sich um das Gebiet südöstlich der Straße 'Am Bormühlenweg', südwestlich des Netto-Marktes, nordöstlich der Zufahrt zu der Kleingartenanlage, nordwestlich Kleingärten.

Das Plangebiet wird gegenwärtig von einer Kleingartenanlage eingenommen, die sich aus Lauben mit entsprechenden Gartenflächen und kleineren Gehölzstrukturen zusammensetzt. Erschlossen wird das Plangebiet über die Straße 'Am Bormühlenweg'. Diese bindet östlich des Plangebietes an die B 104 an, die eine überörtliche Verbindung der Stadt Teterow mit den Nachbargemeinden und der Autobahn A 19 darstellt.

Umgeben ist das Plangebiet im Süden und im Westen ebenfalls von einer Kleingartenanlage. Im Norden ist Wohnbebauung anzutreffen, die sich im westlich Bereich vorwiegend aus lockeren Einfamilienhausstrukturen mit zugehörigen Hausgärten zusammensetzt. Die Bebauungsstruktur der nördlichen Wohnbebauung verdichtet sich in Richtung Osten und Stadtzentrum bis hin zu mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern. Im Nordosten schließt ein Lebensmitteldiscounter an das Plangebiet an.

5. Planungsrechtliche Situation und Ziel der Planung

§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB ermächtigt Gemeinden, durch eine Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegen (Klarstellungssatzung). Darüber hinaus ermöglicht § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB Gemeinden, einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (Ergänzungssatzung). Die Satzungen können miteinander verbunden werden.

Für das Plangebiet gibt es bis dato keine Innenbereichssatzung oder einen Bebauungsplan. Obwohl unmittelbar angrenzend an die vorhandene Bebauung und im engen räumlichen Zusammenhang mit dieser, ist das Plangebiet gegenwärtig dem Außenbereich zuzuordnen. Vorhaben sind nach § 35 BauGB zu beurteilen. Dies hat zur Folge, dass trotz guter Eignung für eine wohnbauliche Entwicklung die Errichtung von Wohngebäuden nach der gegenwärtigen Rechtslage im Plangebiet nicht möglich ist. Daher soll eine Ergänzungssatzung aufgestellt und das Plangebiet damit dem Innenbereich zugehörig gemacht werden. Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB schafft die Stadt eine verbindliche Vorgabe für die bauliche Entwicklung im Plangebiet.

Die Satzung soll Klarheit schaffen über bauliche Entwicklungsmöglichkeiten im Plangebiet auf der Grundlage des § 34 BauGB. Sie zielt ab auf einer kleinteiligen Erweiterung auf der Grundlage einer einheitlichen Rechtsanwendung. Durch die Einbeziehung einer vergleichsweise kleinen Ergänzungsfläche soll dem kurzfristigen Bedarf an Wohngrundstücken für den örtlichen Bedarf begegnet werden.

6. Inhalte der Satzung

6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt im Westen des besiedelten Stadtgebietes. Konkret handelt es sich um das Gebiet südöstlich der Straße 'Am Bornmühlenweg', südwestlich des Netto-Marktes, nordöstlich der Zufahrt zu der Kleingartenanlage, nordwestlich Kleingärten. Der Geltungsbereich dieser Satzung wird durch die Abgrenzungslinien in der Karte im Maßstab 1 : 1.000 festgelegt. Die Karte ist Teil der Satzung. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 2.116 m², die für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen sind. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung orientiert sich an den in der Örtlichkeit abzulesenden ortsbaulichen Zäsuren, die eine sinnhafte Grenzziehung ergeben.

6.2 Ergänzungssatzung

Die Stadt Teterow macht von der Ermächtigung des Gesetzgebers Gebrauch und bezieht gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB eine Außenbereichsfläche für eine wohnbauliche Nutzung in den im Zusammenhang bebauten Bereich ein mit dem Ziel, dort als planungsrechtliche Zulässigkeitsvorschrift § 34 BauGB anzuwenden.

Die ca. 2.116 m² große Fläche befindet sich im Westen der bebauten Bereiche der Stadt Teterow und wird gegenwärtig von einer Kleingartenanlage eingenommen, die sich aus Lauben mit entsprechenden Gartenflächen zusammensetzt. Durch die nördlich angrenzende Wohnbebauung und den östlich angrenzenden Lebensmitteldiscounter weist die Fläche eine bauliche Prägung auf.

Die Satzung wird hier entsprechend der vorhandenen Siedlungsstruktur mit dem Ziel der Arrondierung angepasst. Eine Erschließung der künftigen Baugrundstücke kann direkt über die Straße 'Am Bornmühlenweg' erfolgen. Insgesamt können bis zu vier Wohngebäude entstehen.

Begründung:

Die Fläche erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen zur Einbeziehung in den Innenbereich per baurechtlicher Satzung: Sie ist durch die bauliche Nutzung und Teilnahme an der Siedlungsstruktur der an sie angrenzenden Bereiche deutlich geprägt.

Für den Bereich der Ergänzungssatzung besteht zum jetzigen Zeitpunkt immer die Möglichkeit, dass Baugesuche gestellt werden, obwohl er eher dem Außenbereich zugeordnet ist. Diese werden in jedem Einzelfall die grundsätzliche Frage nach der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschrift aufwerfen. Dies soll nun geklärt werden. Zudem möchte die Gemeinde, dass auf dieser Fläche das Gebot des Einfügens nach Art und Maß der baulichen Nutzung verbindlich wird. Die Voraussetzung dafür ist die rechtssichere Zuordnung der Fläche zum Innenbereich gem. § 34 BauGB. Im Falle der Zuordnung eines Vorhabens gem. § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben wäre das Gebot des Einfügens hier unbeachtlich und auf die reine Rücksichtnahme begrenzt. Diese Entwicklung soll nicht eintreten.

Insgesamt wird damit eine Fläche von ca. 2.116 m² in die Ergänzungssatzung aufgenommen und damit dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB baurechtlich zugeordnet. Die einbezogene Fläche weist im Verhältnis zu den gesamten bebauten Bereichen der Stadt Teterow eine sehr geringe Größe auf und ordnet sich dem Bestand deutlich unter. Der einbezogene Bereich weist eine bauliche Prägung durch die angrenzenden Gebäude sowie einen Anschluss an das gemeindliche Siedlungsgefüge auf. Mit seiner Inanspruchnahme ergibt sich weder ein lokal noch regional geänderter Nutzungsschwerpunkt. Im Zusammenspiel mit dem vorhandenen baulich-räumlichen Siedlungsgerüst der Stadt Teterow handelt es sich beim Plangebiet um eine sich anbietende Innenbereichsfläche. Diese Situation berechtigt zur Inanspruchnahme der Möglichkeit, die vorgeprägte Fläche in den Innenbereich der Satzung einzubeziehen.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Die Satzung konzentriert sich auf den ortsplanerischen Kerninhalt zur Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich. Die Stadt Teterow behält sich vor, im Bedarfsfall Planungsinstrumente zur Steuerung von Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. zur Gestaltung einzusetzen. Im Rahmen dieser Satzung werden lediglich folgende Festsetzungen getroffen:

Grundfläche (GR):

Die Grundfläche (GR) von Wohngebäuden darf maximal 180 m² betragen. Die GR entspricht unter Berücksichtigung des Gebotes des Einfügens den vorhandenen locker bebauten baulichen Strukturen im Norden und korrespondiert mit der Größe der künftigen Baugrundstücke. Gleichzeitig wird ein verträglicher Übergang durch lockere Bauungsstrukturen zur südlich anschließenden Kleingartenanlage gewahrt. Im Ergebnis dürfen dann 180 m² je Hauptnutzung eingenommen werden. Die Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen ohne Überdachung direkt am Wohngebäude sind bei der Ermittlung der GR im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unberücksichtigt zu lassen, da von derartigen Flächen nicht die Wirkung wie von Gebäuden ausgeht. Die Satzung schließt die Möglichkeit zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht aus, so dass diese für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden darf. Die oben erwähnten Terrassen sind gleichfalls bei der GR i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO zu beachten.

Anzahl der Vollgeschosse:

Im Bereich der Ergänzungssatzung sind nur Gebäude mit einem Vollgeschoss zulässig. Dies schließt den Ausbau von Dachgeschossen nicht aus, soweit diese nicht nach der Definition des § 2 Abs. 6 der Landesbauordnung als Vollgeschoss angesehen werden müssen. Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m aufweisen. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.

Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass sich die neu hinzukommenden Gebäude entsprechend der nördlich anschließenden lockeren Einfamilienhausbebauung einfügen. Die Beurteilung nach § 34 BauGB und dem Gebot des Einfügens alleine ist aufgrund der differenzierten Gebäudestrukturen in der näheren Umgebung schwierig. Da im Plangebiet kein Geschosswohnungsbau entstehen soll, ist eine entsprechende Festsetzung notwendig.

Bauweise / Begrenzung der Wohneinheiten:

Die Ergänzungssatzung verfolgt insbesondere das Ziel, zusätzlich benötigten Wohnraum für den örtlichen und regionalen Bedarf zu generieren. Daher sind ausschließlich Wohngebäude zulässig. Ebenfalls zur Steuerung einer maßvollen Verdichtung wird festgesetzt, dass nur Einzelhäuser in offener Bauweise mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind. Dadurch wird sichergestellt, dass sich die neu hinzukommenden Gebäude entsprechend der nördlich anschließenden lockeren Einfamilienhausbebauung einfügen.

Baufenster:

Aufgrund der differenzierten Gebäudestruktur nördlich des Plangebietes, die sich sowohl aus lockeren Einfamilienhausstrukturen als auch aus Geschosswohnungsbau zusammensetzt, ist ein Baufenster festgesetzt, um eine straßenbegleitende Bebauung zu gewährleisten. Es soll ein lockerer und harmonischer Übergang zur südlich anschließenden Kleingartenanlage gewährleistet werden. Insgesamt können durch die Baufenster bis zu vier neue Wohngebäude entstehen.

Anpflanzung von Einzelbäumen:

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein einheimischer und standortgerechter Laub- oder Obstbaum (Stammumfang mindestens 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdreich) in der der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode anzupflanzen, insgesamt mindestens 4 Bäume (Pflanz- und Pflegehinweise: siehe Begründung).

Hinweise

Innerhalb der festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den Festsetzungen im Satzungsplan und den oben aufgeführten textlichen Festsetzungen, im Übrigen nach § 34 BauGB.

Die Umsetzung der Planung wird zur Beseitigung von Gebüsch und einzelnen Bäumen führen. Nach § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm geschützt. Ausnahmen zu ihrer Beseitigung müssen bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt werden.

Um nicht die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erfüllen, ist es erforderlich, dass die Gehölze außerhalb der Sperrfrist vom 01. März bis zum 30. September (gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG) beseitigt werden. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine geschützten Brutvögel oder Fledermäuse vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch die Bauherren der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen. Gleiches gilt in Verbindung mit evtl. vorgesehenen Gebäudeabrissen.

8. Verhältnis der bauplanungsrechtlichen Satzung zum Naturschutzrecht

8.1 Allgemeines

Die Satzung bereitet keine Zulässigkeit von Vorhaben vor, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht in Mecklenburg-Vorpommern begründen. Ebenso werden infolge der Satzung keine Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB berührt. Schutzgüter im Sinne der vorgenannten Regelung sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der 'Natura 2000-Gebiete' im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Insofern liegen die rechtlichen Voraussetzungen gemäß § 34 Abs. 5 Nr. 2 und 3 BauGB für die Aufstellung der Satzung vor.

In § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist geregelt, dass bei Satzungen, die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden, die Eingriffe zu ermitteln und auszugleichen sind. Eine Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß den 'Hinweisen zur Eingriffsregelung' ist daher durchzuführen.

Flächenaufstellung

Ergänzungsfläche 2.116 m²

Die vorliegende Satzung beachtet das Minimierungsgebot gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 2 BauGB, indem sie die dargestellten und einbezogenen Flächen auf das notwendige

Maß begrenzt. Die einbezogene Außenbereichsfläche ist so klein gewählt, wie es sich aus der örtlichen Situation anbietet und wie es die gewollte ortsplanerisch geordnete Entwicklung sinnvoll erscheinen lässt. Insbesondere findet keine isoliert wirkende Außenentwicklung auf naturschutzfachlich besonders relevante Flächen statt.

Im Plangebiet stocken Bäume. Gemäß § 18 des Naturschutzausführungsgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAGMV = Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes, vom 23.02.2010) sind Bäume, die einen Stammumfang von mindestens 100 cm aufweisen (gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden), gesetzlich geschützt.

Geschützte Biotope sind nicht vorhanden, weiterhin befindet sich der Bereich der Ergänzungssatzung auch in keinem Schutzgebiet.

8.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

a) Biotopwertestufung

Es wird eine Ergänzungsfläche in den Innenbereich mit aufgenommen. Es handelt sich bei der Fläche um Teile einer Kleingartenanlage. Sie besteht aus mehreren Lauben mit entsprechenden Gartenflächen und kleineren Gehölzstrukturen.

Die Fläche kann den Biotoptypen 'aufgelassene Kleingartenanlage' (PKU) und 'strukturarme Kleingartenanlage' (PKA) zugeordnet werden. Die Fläche weist durch die nordöstlich angrenzende Gewerbebebauung, die nordwestlich angrenzende Wohnbebauung sowie durch die sich weiter südlich anschließenden Kleingärten eine bauliche Prägung auf.

Die vorgenannten Nutzungen werden den folgenden Biotoptypen zugeordnet.

Biotoptyp	Flächengröße in m²	Wertstufe
'aufgelassene Kleingartenanlage' (PKU)	683	1
'strukturarme Kleingartenanlage' (PKA)	1.433	0
Gesamt	2.116	

Die Flächengrößen der betroffenen Biotoptypen insgesamt sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Wieviel Fläche davon durch die zukünftige Versiegelung betroffen ist, ist in b) Ermittlung der versiegelbaren Fläche errechnet.

Biotoptyp	Flächengröße des Eingriffs in m²	Wertstufe	Durchschnittlicher Biotopwert
'aufgelassene Kleingartenanlage' (PKU)	683	1	1,5

'strukturarme Kleingartenanlage' (PKA) Versiegelungsgrad: 5 %	1.433	0	0,95
Gesamt	2.116		

b) Ermittlung der versiegelbaren Fläche

In der Satzung wird eine Grundfläche (GR) von 180 m² festgesetzt. Eine Überschreitung der GR ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Flächengröße 4 Wohngebäude entstehen können.

4 Wohngebäude x GR 180 m² + 50 % Überschreitung

Zulässige Flächenversiegelung:	
4 x GR 270 m ² (180 m ² + 90 m ²)	1.080 m ²
Zulässige Versiegelung gesamt	1.080 m ²
<u>./. bereits vorhandene Versiegelungen</u>	<u>161 m²</u>
Zulässige Neuversiegelung	919 m ²

Summe der neu versiegelbaren Fläche 919 m²

Die entsprechende Betroffenheit der Biotoptypen wurde ins Verhältnis gesetzt, da sich die zukünftigen Gebäude auf beide Biotoptypen beziehen können. Die Restfläche, die zukünftig nicht versiegelt wird, wird weiterhin Gartenland bleiben.

Betroffenheit der Biotoptypen

Biotoptyp	Flächengröße des Eingriffs in m ²	Wertstufe	Durchschnittlicher Biotopwert
'aufgelassene Kleingartenanlage' (PKU)	303	1	1,5
'strukturarme Kleingartenanlage' (PKA) Versiegelungsgrad: 5 %	616	0	0,95
Gesamt	919		

c) Ermittlung des Lagefaktors

Der Lagefaktor wird anhand des Abstandes von Störquellen ermittelt. Störquellen sind gemäß der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks.

Das Plangebiet befindet sich direkt im Stadtbereich Teterows oder grenzt daran an. Störquellen befinden sich demnach in weniger als 100 m Entfernung. Diese Entfernung

führt gem. der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ zu einem Lagefaktor von 0,75.

d) Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Das Eingriffsflächenäquivalent errechnet sich durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor:

Fläche des Biotoptyps in m ²	Durchschnittlicher Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent
(PKU) 303	1,5	0,75	341
(PKA) 616	0,95	0,75	439
Gesamt			780

e) Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

In den „Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ wird dazu Folgendes ausgeführt:

„Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biotoptypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2 / 0,5 zu berücksichtigen.“

Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt:“

Überbaubare Fläche (vgl. b) $919 \text{ m}^2 \times 0,5$ für Vollversiegelung = **460 m²**

f) Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Der multifunktionale Kompensationsbedarf errechnet sich aus den Ergebnissen d) und e).

$$780 \text{ m}^2 + 460 \text{ m}^2 = 1.240 \text{ m}^2$$

Der multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt 1.240 m²

Kompensationsmindernde Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

8.4 Geplante Maßnahme für die Kompensation

a) Bewertung der Ausgangsbiotope

Es wird festgesetzt, dass pro Wohngebäude jeweils ein Einzelbaum auf dem Grundstück zu pflanzen ist. Je Einzelbaum ist gem. der HzE eine Grundfläche von 25 m² anzusetzen. Bei vier neu anzupflanzenden Bäumen ist daher eine Grundfläche von 100 m² betroffen (4 x 25 m²).

Der restliche Ausgleich soll durch die Nutzung des Ökokontos LRO-008 erbracht werden. Die Maßnahmenflächen des Ökokontos liegen im Landkreis Rostock, Rothenmoor und Dahmen. Es handelt sich um die Flurstücke 217, 218, 221 der Flur 5 in der Gemarkung Dahmen. Eigentümer der Fläche ist Herr Freiherr Helmut von Maltzahn. Das Ökokonto wurde von dem Ingenieur- und Planungsbüro LANGE GbR, Moers/Nordrhein-Westfalen, aufgestellt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Ziel ist die Anlage und der dauerhafte Erhalt von Grünlandflächen bei Dahmen.

Dem Ökokonto werden **1.140 m²** zugeordnet. Über diesen Flächenanteil wird eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Eigentümer des Ökokontos, Herrn Helmut von Maltzahn, und der Stadt Teterow geschlossen.

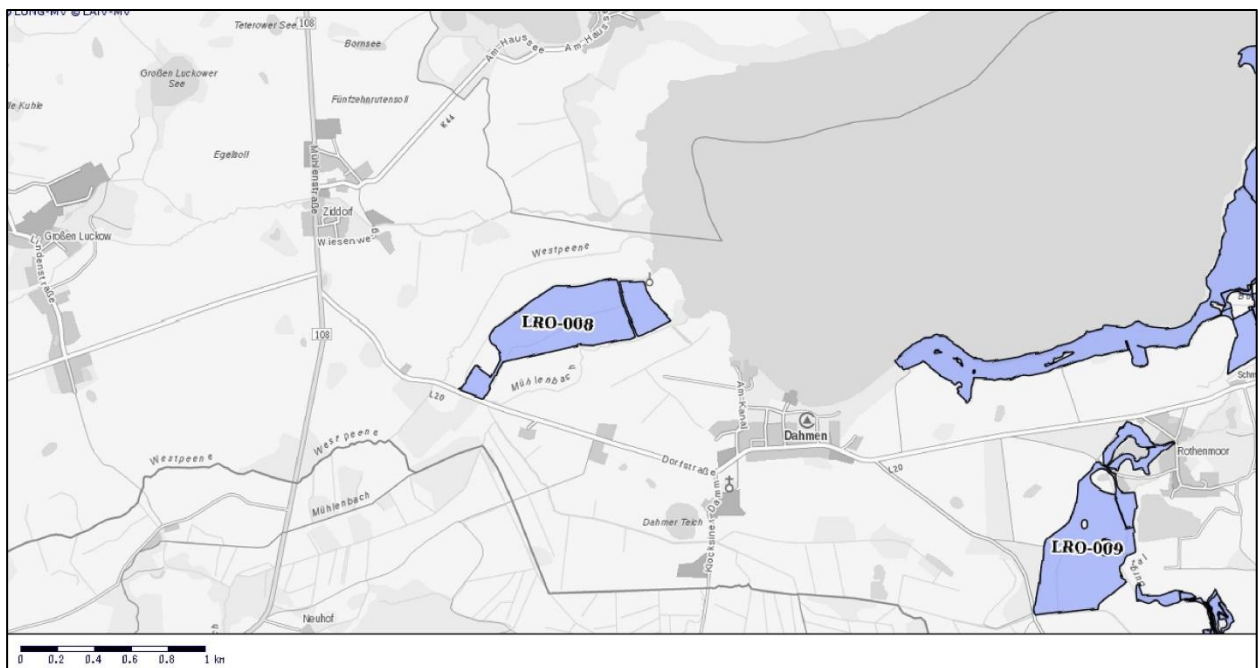


Abb.: Lageplan des Ökokontos LRO-008 (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)

b) Beschreibung der geplanten Kompensationsmaßnahmen

Anpflanzung von Einzelbäumen

Als Ausgleich wird festgesetzt, dass pro entstehendem Wohnhaus auf dem jeweiligen Grundstück ein Einzelbaum anzupflanzen ist.

In dem Teil II der Anlage 6, Maßnahme 6.22 der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ sind die Anforderungen der Maßnahme für eine Anerkennung beschrieben:

"- Verwendung standortheimischer Baumarten aus möglichst gebietseigenen Herkünften, Verwendung nichtheimischer Baumarten nur, wenn dies aus historischen Gründen sinnvoll erscheint

• Pflanzvorgaben:

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht und der Pflanzgrube entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften, Lockerung des Grubengrundes vor der Pflanzung
- dauerhaftes Freihalten von unterirdischen und oberirdischen Leitungen und sonstigen baulichen Anlagen bzw. Einbau langfristig wirksamer Wurzelschutzmaßnahmen
- Pflanzgruben der Bäume: vertikal 1,5facher Ballendurchmesser, horizontal doppelte Ballenhöhe
- Baumscheibe: mindestens 12 m² unversiegelte Fläche (mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigem Belag)
- unterirdisch verfügbarer Raum für Durchwurzelung mit mindestens 16 m² Grundfläche und 0,8 m Tiefe
- Mindestbreite von ober- und unterirdisch unbefestigten Pflanzstreifen 2,5 m
- Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe bzw. des Baumstreifens vor Verdichtung
- bei Bedarf Baumscheibe mulchen
- Pflanzqualität: Verwendung von Hochstämmen mit Stammumfang, mind. 16/18 cm, in stark frequentierten Bereichen 18/20 cm, Obstbäume 10/12 cm
- Dreibockanbindung und ggf. Wildverbisschutz

• Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

- Ersatzpflanzungen bei Ausfall
- Bäume bei Bedarf wässern im 1. - 5. Standjahr
- Instandsetzung der Schutzeinrichtung und Verankerung
- Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
- Abbau der Schutzeinrichtungen nach 5 Jahren
- 2 - 3 Erziehungsschnitte in den ersten 10 Jahren zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung"

Die Pflanzung von Einzelbäumen führt zu einer Aufwertung der bisherigen Flächen. Der Maßnahme wird die Wertstufe '1' zugeordnet. Als Kompensationswertzahl wird der Wert '1' festgelegt.

Biotoptyp	Flächengröße	Wertstufe	Kompensationswertzahl
Hecke bzw. Gebüsch im Siedlungsgebiet	100 m ²	1	1

Das Kompensationsflächenäquivalent berechnet sich aus der Flächengröße der Maßnahmenfläche und der Kompensationswertzahl:

$$100 \text{ m}^2 \times 1 = 100 \text{ m}^2$$

Es ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 100 m².

8.5 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

Es wurde ein Kompensationserfordernis von 1.240 m² ermittelt. Innerhalb des Plangebietes ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 100 m² durch die Anpflanzung von Einzelbäumen. Die restliche erforderliche Fläche wird über das Ökokonto LRO-008 erbracht. Ihm werden 1.140 m² zugeordnet. Insgesamt werden somit 1.240 m² Ausgleichsfläche erbracht. Die Ausgleichsmaßnahmen sind damit geeignet, die naturschutzrechtlichen Eingriffe vollständig auszugleichen. Die Baumpflanzungen, die sich innerhalb des Plangebietes befinden, werden gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB in der Satzung festgesetzt.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden vollständig den Eingriffen, die sich durch die vorliegende Planung ergeben, zugeordnet.

Die Baumpflanzungen sind Zug um Zug in der der jeweiligen Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

Der erforderliche Ausgleich für die verbleibenden 1.140 m² wird extern erbracht und dem Ökokonto LRO-008 zugeordnet.

8.6 Artenschutz

Die vorhandenen Biotoptypen können von verschiedenen Vogelarten als Bruthabitat genutzt werden. Alle im Plangebiet brütenden Vogelarten sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz als 'europäische Vogelarten' geschützt und artenschutzrechtlich relevant.

Es kommen Vogelarten vor, die im Siedlungsgebiet und dessen Umfeld geeignete Lebensbedingungen vorfinden. Es handelt sich hierbei um Arten, die nicht störungsempfindlich sind und sich durch die Nähe des Menschen nicht bedroht fühlen. Es sind euryöke Arten, die allgemein häufig und weit verbreitet sind. Der Verlust der Bruthabitate innerhalb des Satzungsbereiches wird keine Auswirkungen auf den guten Erhaltungszustand dieser Arten haben.

Die Umsetzung der Planung wird zur Beseitigung von Gebüsch und einzelnen Bäumen führen. Nach § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm geschützt. Ausnahmen zu ihrer Beseitigung müssen bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt werden. Um nicht die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erfüllen, ist es erforderlich, dass die Gehölze außerhalb der Sperrfrist vom 01. März bis zum 30. September (gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG) beseitigt werden. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb dieser Zeit bedarf eines gesonderten Nachweises, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine geschützten Brutvögel oder Fledermäuse vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch die Bauherren der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen. Gleiches gilt in Verbindung mit evtl. vorgesehenen Gebäudeabbrissen.

Ein Vorkommen von 'streng geschützten' Arten der Amphibien, Reptilien oder sonstigen Tierarten (Wirbeltiere und Wirbellose) kann ausgeschlossen werden. Das gleiche gilt für Pflanzenarten, die europarechtlich geschützt sind.

Fazit

Wenn die vorgenannte Auflage hinsichtlich der Sperrfrist eingehalten wird, ergeben sich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG. Die Durchführung von CEF-Maßnahmen oder von anderen Ausgleichsmaßnahmen ist aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht erforderlich.

9. Hinweise / weitere Fachbelange

Bodendenkmale

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

Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) in der Fassung vom 24. Februar 2012, zuletzt geändert am 04. April 2016, verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Landkreis Rostock, Umweltamt, Sachgebiet: Immissions- und Bodenschutz, anzuzeigen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden sollen, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

Baumschutz

Gemäß § 18 des Naturschutzausführungsgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAGMV = Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes, vom 23. Februar 2010) sind Bäume, die einen Stammumfang von mindestens 100 cm aufweisen (gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden), gesetzlich geschützt.

Eingriffsfristen

Um nicht die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erfüllen, ist es erforderlich, dass die Gehölze außerhalb der Sperrfrist vom 01. März bis zum 30. September (ge-

mäß § 39 Abs. 5 BNatSchG) beseitigt werden. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine geschützten Brutvögel oder Fledermäuse vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch die Bauherren der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen. Gleiches gilt in Verbindung mit evtl. vorgesehenen Gebäudeabrissen.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der erforderliche Ausgleich wird innerhalb des Plangebietes durch die Anpflanzung von Einzelbäumen sowie extern durch die Nutzung des Ökokontos LRO-008 erbracht.

10. Kosten

Die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Satzungsverfahrens wurden auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ermittelt. Der Grundstückseigentümer eines der im Plangebiet gelegenen Flurstücke trägt die Kosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens. Die Stadt Teterow hat im Vorfeld der Planung eine Kostenübernahmevereinbarung mit dem Grundstückseigentümer geschlossen.

Die Stadtvertretung der Stadt Teterow hat diese Begründung zur Innenbereichssatzung für das Gebiet südöstlich der Straße 'Am Bornmühlenweg', südwestlich des Netto-Marktes, nordöstlich der Zufahrt zu der Kleingartenanlage, nordwestlich Kleingärten in ihrer Sitzung am durch einfachen Beschluss gebilligt.

Teterow, den

.....
Andreas Lange
(Bürgermeister)