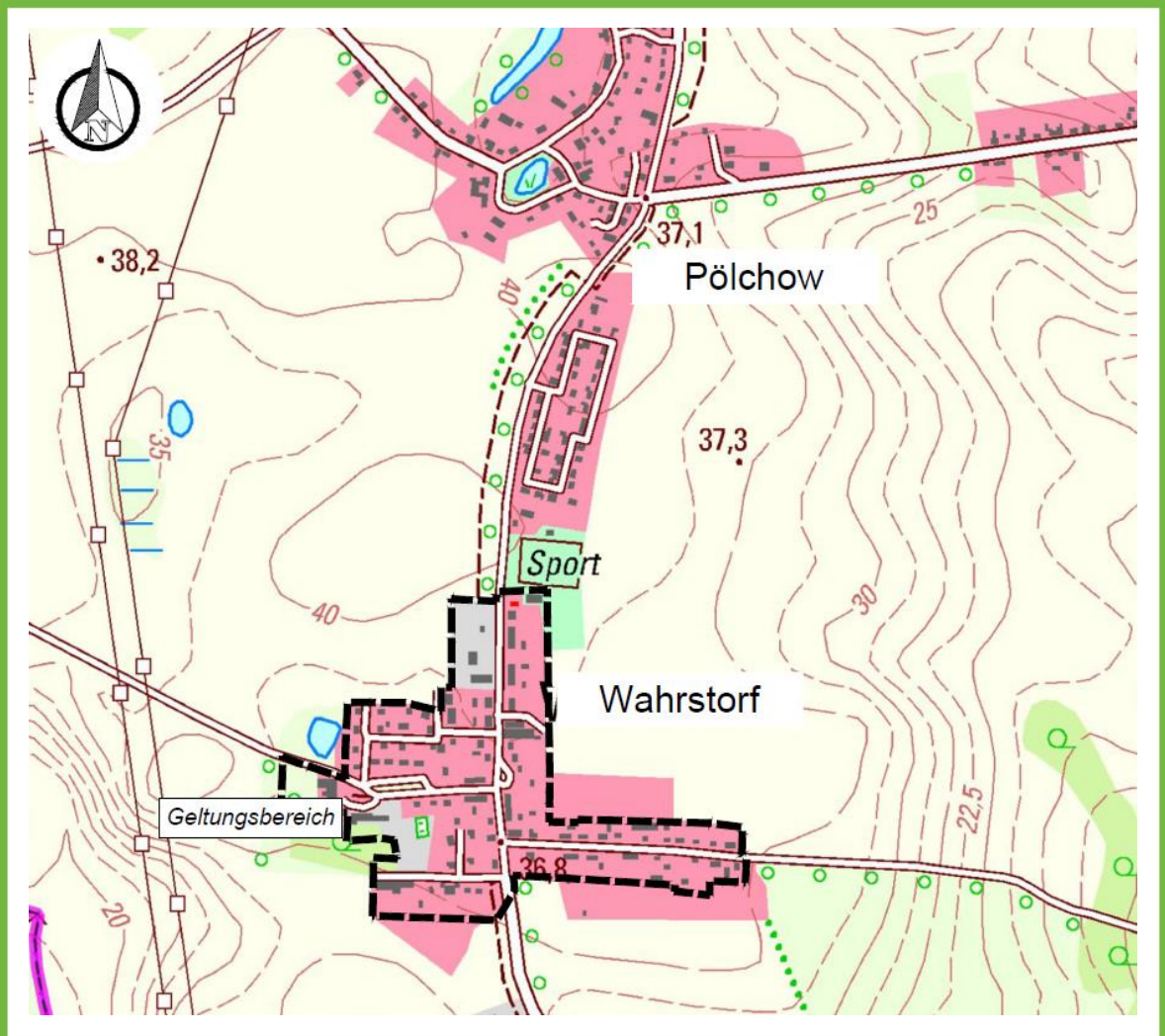


Satzung der Gemeinde Pölchow

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Wahrstorf im vereinfachten Verfahren



Begründung – Entwurf, September 2024

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	2
2. PLANUNGSBINDUNGEN	3
2.1 Rechtsgrundlagen	3
3. AUSGANGSSITUATION	4
3.1 Charakter des Planungsraumes.....	4
4. PLANINHALT UND PLANUNGSZIELE.....	8
4.1 Städtebauliches Konzept	8
4.2 Bauliche Nutzung	9
4.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	9
5. AUSWIRKUNG DER PLANUNG	13

1. Anlass und Ziel der Planung

Planungsziel ist vornehmlich die Einbeziehung von bisherigen Außenbereichsflächen auf den Flurstücken 11 und 12, Flur 2, Gemarkung Wahrstorff in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wahrstorff zur Absicherung bestehender Nutzungen sowie zur Schaffung von Wohnbauflächen.

Die Gemeinde Wahrstorff nutzt hierzu entsprechend das planungsrechtliche Instrument der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB.

Dieser Satzungstyp ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Flächen, geprägt sind.

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.

Vorliegend ist dieser Bebauungszusammenhang für den bewohnten Ortsteils Wahrstorff klar erkennbar. Das städtebauliche Gewicht reicht hier deutlich über das einer Splittersiedlung im Sinne von § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB hinaus. Die vorliegende Satzung ermöglicht entsprechend die Erweiterung der Grenzen dieses bebauten Ortsteils als Grundlage von behördlichen Zulassungsentscheidungen.

Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen unterliegen keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

2. Planungsbindungen

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **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 Artikel 2 des Gesetzes vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Pölchow** in der aktuellen Fassung

3. Ausgangssituation

3.1 Charakter des Planungsraumes

Der Ergänzungsbereich befindet sich im Norden der Ortslage Wahrstorf und umfasst bereits bebaute Flächen. Der südliche Bereich der Ergänzungsfläche ist durch ein Wohnhaus mit einem angrenzenden Elektrotechnikbetriebs geprägt. Der nördliche Bereich ist mit einer Garage bebaut, die sich in einem schlechten Erhaltungszustand befindet. Die Ergänzungsfläche wird durch die anliegende Huckstorfer Straße erschlossen.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich weitere Wohnnutzungen sowie die örtliche Feuerwehr.



Abbildung 1: Virtual CityMap, Quelle [GDI-MV - GAIA-MV 6.6.2 \(geoportal-mv.de\)](https://geoportal-mv.de)

Nationale und Europäische Schutzgebiete befinden sich nicht im Planungsraum.

Das Europäische Vogelschutzgebiet DE 2137-401 „Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz“ befindet sich östlich des Planungsraumes in einem Abstand von ca. 840 m.

Das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 2138-302 „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“ befindet sich westlich des Planungsraumes in einem Abstand von ca. 960 m.

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 Regelungen der Raumordnung 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.

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R)** beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.

Grundsätzlich hat die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen Vorrang vor der Neuausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Städte und Gemeinden insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Für die Ortslage Wahrstorf in der Gemeinde Pölchow ist festzustellen, dass die Bauflächen für die Wohnbebauung im Innenbereich vollständig erschöpft sind. Auch in den weiteren Ortsteilen Pölchow und Huckstorf ist festzustellen, dass sich keine größeren Baulücken aufzeigen.

Mit der in Rede stehenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von bis zu 2 Wohnhäusern in der Ortslage Wahrstorf geschaffen werden.

Da sich die Rede stehende Fläche direkt an die vorhandene Siedlungsstruktur anschließt, handelt es sich aus Sicht der Gemeinde Wahrstorf vorliegend um einen idealen Standort zur Entwicklung von Wohnbauflächen.

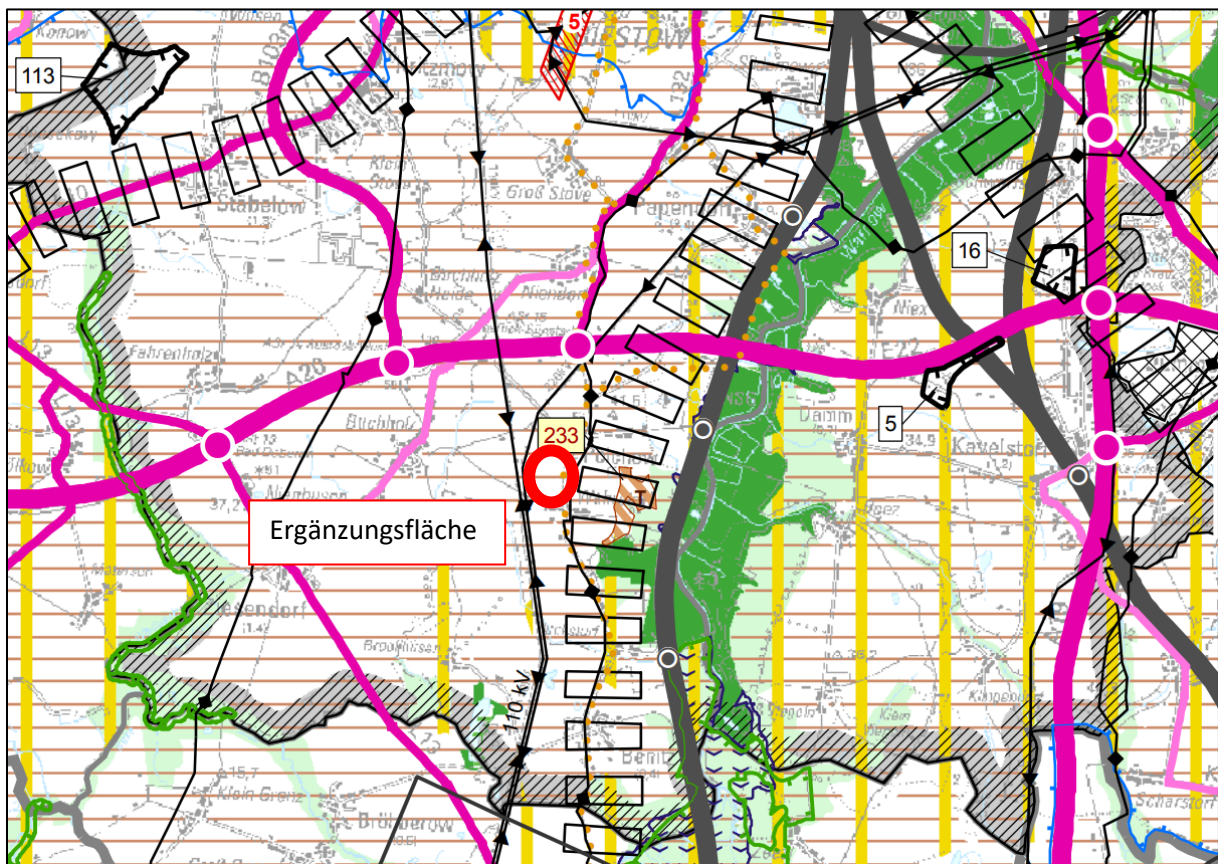


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RREP MM/R

Gemäß der Festlegungskarte des Regionales Raumentwicklungsprogrammes MM/R befindet sich die Ergänzungsfläche innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft.

Die Ergänzungsfläche wird derzeit als Wohngrundstück mit Gewerbe genutzt und ist nördlich mit einer Garage bebaut. Es werden somit keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Gleichzeitig sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur in einem notwendigen Umfang umgenutzt werden (§ 1a Abs. 2 S. 2 BauGB). Diese Grundsätze sollen in die abwägende Entscheidung einbezogen werden.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Pölchow für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wahrstorf im vereinfachten Verfahren erscheint mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

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.

Für den Ortsteil Wahrstorf existiert eine seit dem 10.09.1996 rechtskräftige Innenbereichssatzung. Diese entspricht jedoch nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten. Insoweit hat sich die Gemeinde Wahrstorf entschlossen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pölchow eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aufzustellen, um den Innenbereich klar abzugrenzen und darüber hinaus eine Außenbereichsfläche für eine zukünftige Bebauung mit in den Innenbereich einzubeziehen.

Gemäß dem Grundsatz „*lex posterior derogat legi priori*“ („das jüngere Gesetz geht dem älteren vor“) wird die Innenbereichssatzung aus dem Jahr 1996 durch den in Rede stehenden Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Wahrstorf teilweise verdrängt. Für die nicht überplanten Bereiche gilt weiterhin die ursprüngliche Innenbereichssatzung von 1996.

Ziel der Planung ist vornehmlich der Erhalt sowie die Festigung der Siedlungsstruktur der Ortslage Pölchow zur Stabilisierung der Einwohnerzahlen der Gemeinde Wahrstorf im Sinne der Siedlungsentwicklungsgrundsätze der Verordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MMR).

Die mittlerweile bebauten Ergänzungsflächen aus dem Jahr 1996 sollen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB klarstellend in den im Zusammenhang bebauten Bereich einbezogen werden.

Im Weiteren erfolgt mit der vorliegenden Aufstellung der Satzung die Einbeziehung einer Ergänzungsfläche nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im Bereich der Flurstücke 11 und 23, Flur 2, Gemarkung Wahrstorf.

Der Bereich um das örtliche Gutshaus mit Kindertagesstätte auf dem Flurstück 35 wurde nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB klarstellend in den im Zusammenhang bebauten Bereich einbezogen. Die festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft für diesen Bereich wurden aufgehoben. Ein Ausbau der Kita wäre aufgrund der festgesetzten Bauverbotszone nicht möglich. Dieser Sachstand soll mit der in Rede stehenden Planung geändert werden. Des Weiteren wurde die Fläche als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, sodass eine Wohnbebauung ausgeschlossen werden kann.

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 Ergänzungsbereiches 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 erfolgt die Einbeziehung von bisherigen Außenbereichsflächen auf den Flurstücken 11 und 12, Flur 2, Gemarkung Wahrstorff, um eine bestehende Nutzung planungsrechtlich abzusichern und Wohnbauflächen für die Errichtung von zwei Bauplätzen planungsrechtlich vorzubereiten.

Die Erschließung des Planungsraumes erfolgt über das Flurstück 55, Flur 2, Gemarkung Wahrstorff. Bei dem Wegeflurstück 55 handelt es sich um eine gemeindeeigene Fläche.

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.

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.

Die geplante Wohnbebauung innerhalb der in der Planzeichnung markierten Ergänzungsflächen ist zu bewerten und mit Kompensationsmaßnahmen zu belegen. Die betroffene Fläche für die Entwicklung von bis zu zwei Wohnbauflächen unterliegen einer unregelmäßigen Mahd und ist demnach dem Biotoptypen **10.1.3 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU; Wertstufen 2, Biotopwert 3)** 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

Eingriff Defizit/Konflikt	Kompensation Vermeidung/Minimierung/Ausgleich/Ersatz
Schutzgut Boden	
<ul style="list-style-type: none"> - Neubau von Wohnhäusern - Veränderung des Bodengefüges im Bereich der Neuversiegelungen 	<ul style="list-style-type: none"> - Baumpflanzungen - geordnete Wiederverwertung des anfallenden Oberbodens
Schutzgut Wasser	
<ul style="list-style-type: none"> - Verminderung der Grundwasserneubildung durch eingeschränkte Versickerung auf versiegelten Flächen - Veränderung der Versickerungs- und Kapillarwirkung durch Veränderung des Bodengefüges - Gefahr von Stoffeinträgen 	<ul style="list-style-type: none"> - Schaffung von Versickerungsmöglichkeiten im Randbereich der Neuversiegelungen - Minimierung der Baufahrzeugbewegungen außerhalb der Bauflächen - Verhalten bei Havarien mit Wasserschadstoffen
Schutzgut Klima/Luft	
<ul style="list-style-type: none"> - Schadstoffemission durch Baufahrzeuge - Veränderungen des Mikroklimas durch Schließen von Baulücken 	<ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung der kleinklimatischen Wirkungen durch die Pflanzung von mittelkronigen Bäumen
Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	
<ul style="list-style-type: none"> - Zerstörung von Lebensräumen durch die Neuversiegelung von Grünflächen - Beunruhigung, Belästigung durch Geräusche, Licht, Bewegungen 	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt/Aufwertung von Rückzugs- bzw. Ersatzlebensräumen durch biotopverbessernde Maßnahmen
Schutzgut Landschaftsbild, Erholung	
<ul style="list-style-type: none"> - optische Dominanz von Bauwerken 	<ul style="list-style-type: none"> - Neupflanzung von Bäumen

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

Baumschutz

Gemäß § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in 1,30 m über dem Erdboden generell, d. h. sowohl im Innen- wie im Außenbereich, gesetzlich geschützt. Dies gilt jedoch nicht für

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
- Obstbäume mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich,
- Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des § 1 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes.

Das Fällen von Bäumen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG grundsätzlich nur in der Zeit vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 01. März des Folgejahres möglich. Die betrifft jedoch nicht Bäume auf gärtnerisch genutzten Grundflächen, also Bäume in Haus- und Kleingärten. Diese Bäume können auch innerhalb der Schonzeit gefällt werden, wenn sichergestellt werden kann, dass sich in ihnen keine Lebensstätten besonders geschützter Arten befinden (z. B. Niststätten von Vögeln).

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 eine einzelne Teilfläche vorzunehmen.

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.

6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

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 Biototyps, dem Biotopwert des Biototyps und dem Lagefaktor.

Als Flächenansatz dient eine Flächenversiegelung von 100 m², die entsprechend je Bauvorhaben vervielfacht werden kann.

Biototyp	Fläche in m ²	Biotopwert	Lagefaktor	Fläche * Biotopwert * Lagefaktor =	EFÄ in m ²
RHU	100	3	0,75	100 * 3 * 0,75 =	225

Als **Flächenäquivalent für die Kompensation** von Neuversiegelungen sind rund **225 m² 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 m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von **0,2** zu berücksichtigen.

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

Versiegelung in m ²	Zuschlag Teil-/Vollversiegelung	Versiegelung * Zuschlag	EFÄ
100	0,5	100 * 0,5	50
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente (EFA):			50

2. Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf **275 m² Kompensationsflächenäquivalenten**.

Geplante Ausgleichsmaßnahmen

Für Eingriffe innerhalb der Ergänzungsfläche gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist durch den Eingriffsverursacher auf den Grundstücken der Ergänzungsfläche **je angefangene 25 m² 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 m² 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 m² 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.¹ Der städtebauliche Vertrag setzt insoweit keine bauplanungsrechtlichen Festsetzungen voraus, er macht sie entbehrlich.² 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.³

Gehölzschutz

Grundlage für die landesweit einheitliche Kompensationspraxis bei der Beseitigung geschützter Bäume bildet die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz über den Baumschutzkompensationserlass vom 15. Oktober 2007.

Einzelbäume im Sinne des Erlasses sind Bäume mit einem Stammumfang von 50 cm, gemessen in einer Höhe 130 cm über dem Erdboden. Der Kompensationsbedarf ist nach Maßgabe der nachstehenden Tabelle zu berechnen:

Stammumfang	Kompensation im Verhältnis
50 cm bis 150 cm	1: 1
> 150 cm bis 250 cm	1: 2
> 250 cm	1: 3

Die Ausgleichspflanzungen erfolgen mit heimischen und standortgerechten Baumarten nach Möglichkeit auf dem von der Baumabnahme betroffenen Grundstück oder in unmittelbarer Umgebung. Die Lage der Ausgleichspflanzungen wird im Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB geregelt.

Für die Fällung geschützter Bäume ist gemäß § 18 NatSchG M-V separat eine Naturschutzgenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

¹ Reidt in Mitschang: Bauen und Naturschutz: S. 57

² Vgl. bereits BVerwGE 104, 353)

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