

AUSLEGUNGSEXEMPLAR

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Ausgehängt am:

Abzunehmen am:

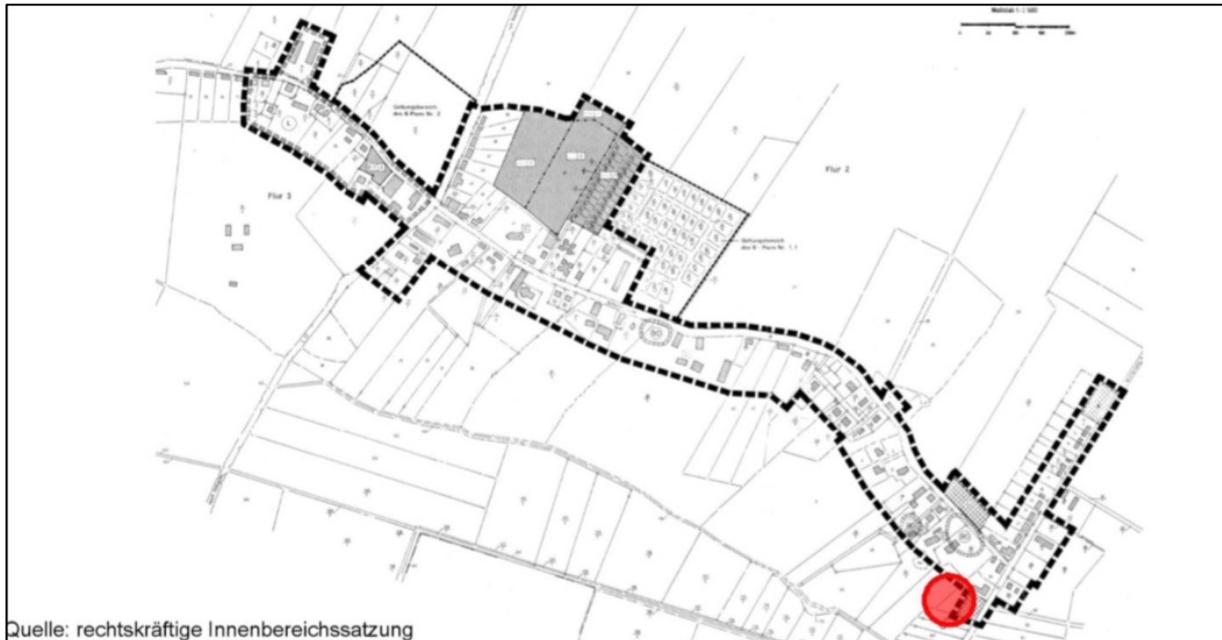
Abgenommen am:

Siegel

Unterschrift

Siegel

Unterschrift



Gemeinde Börgerende-Rethwisch

Amt Bad Doberan-Land
Landkreis Rostock
Land Mecklenburg-Vorpommern

BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung der Innenbereichssatzung
für die Ortslage Rethwisch

(Einbeziehung eines Teilbereichs in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rethwisch
gemäß § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.1 und 3 BauGB)

ENTWURF

Arbeitsstand: 23.10.2020

Börgerende-Rethwisch

Siegel

Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSANLASS	2
2.	ALLGEMEINES	3
2.1	PLANVERFAHREN	3
2.2	VORAUSSETZUNG FÜR DIE AUFSTELLUNG EINER EINBEZIEHUNGSSATZUNG	3
2.3	EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	3
3.	EINZUBEZIEHENDE AUßENBEREICHSFLÄCHE	5
3.1	EIGENART DER NÄHEREN UMGEBUNG	5
3.2	UMWELTVERTRÄGLICHKEIT	6
4.	UMWELTBELANGE	7
4.1	LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET <i>KÜHLUNG</i>	7
4.2	EINGRIFFSERMITTLUNG	8
4.3	KOMPENSATION	10

1. Planungsanlass

Die Gemeinde Börgerende-Rethwisch verfügt über eine Satzung über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 Abs. 4 BauGB (Innenbereichssatzung) für die Ortslage Rethwisch, die am 29.01.1999 in Kraft getreten ist und am 07.05.2010 in einem Teilbereich geändert wurde. Die rechtskräftige Innenbereichssatzung beinhaltet Abrundungsflächen (A) auf den Flurstücken 13/11 und 53/3 (Flur 3, Gemarkung Rethwisch). Die Gemeinde beabsichtigt, die Innenbereichssatzung ein zweites Mal zu ändern. Ziel ist es, die Abrundungsfläche A auf dem Flurstück 53/3 auf das gesamte Flurstück, d.h. um eine ca. 1.360 m² große Außenbereichsfläche, auf der bereits bauliche Nebenanlagen (Garage, Schuppen, Hühnerstall) vorhanden sind, zu erweitern. Die einzubeziehende Außenbereichsfläche der beabsichtigten 2. Änderung der Innenbereichssatzung ist eine Teilfläche des Flurstücks 53/3 und wird mit A1 bezeichnet.

2. Allgemeines

2.1 Planverfahren

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen, wenn die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist. Mit der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil entsteht Baurecht. Das stellt einen Vorgang bodenrechtlicher Planung dar, der eine Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange voraussetzt.

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung entsprechend der eines vereinfachten Bebauungsplanverfahrens zu beachten. Das Verfahren richtet sich deshalb nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB.

2.2 Voraussetzung für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB dürfen Einbeziehungssatzungen nur aufgestellt werden, wenn

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

2.3 Einordnung in übergeordnete Planungen

Die Erfordernisse der Raumordnung für die Planung ergeben sich aus dem *Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V, 27. Mai 2016)* und dem daraus entwickelten *Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R, veröffentlicht am 21.08.2011)*

Im *LEP M-V* und dem daraus entwickelten *RREP MM/R* werden Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung genannt. Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben, Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherheit des Raumes, die in der Abwägung mit besonderem Gewicht zu beachten sind.

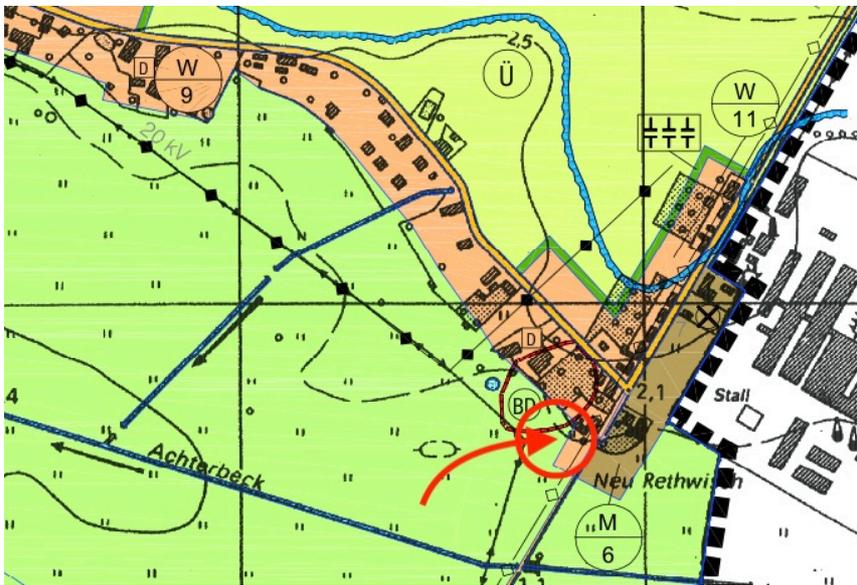
Bürgerende-Rethwisch ist lt. *LEP M-V* als Gemeinde dem Nahbereich des zentralen Ortes *Rostock* zugeordnet. Gemäß der Grundkarte der räumlichen Ordnung des *RREP MM/R* liegt Bürgerende-Rethwisch im Tourismusschwerpunktraum der Ostseeküste.

Gemäß *LEP M-V* Programmsatz 4.2 (1) **(Z)** ist die Wohnbauflächenentwicklung unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die zentralen Orte zu konzentrieren und *LEP M-V* Programmsatz 4.2 (2) **(Z)** legt fest, dass in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken ist, wobei in den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen ausnahmsweise abweichende Regelungen unter Berücksichtigung von örtlichen, regionalen und infrastrukturellen Besonderheiten und Nachfragen getroffen werden können.

Gemäß *LEP M-V* Programmsatz 4.6 (5) (**Z**) haben in den bereits intensiv genutzten Bereichen der Außenküste und der Inseln Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung Priorität. Tourismusschwerpunkträume sind lt. *LEP M-V* Programmsatz 4.6 (6) dabei die Räume, die sich innerhalb einer Gemeinde oder eines Erholungsgebietes durch eine überdurchschnittlich hohe touristische Nachfrage und ein überdurchschnittlich hohes touristisches Angebot auszeichnen und in denen eine gezielte raumordnerische Steuerung der Entwicklung notwendig ist. In diesen Gebieten sollen die Belange des Tourismus nicht durch andere Nutzungen beeinträchtigt werden. Im *RREP MM/R* wird der Grundsatz (**G**) formuliert, dass in Tourismusschwerpunkträumen an der Außenküste, die bereits intensiv touristisch genutzt werden, schwerpunktmäßig Maßnahmen der qualitativen Verbesserung und größeren Differenzierung des touristischen Angebotes und der Saisonverlängerung durchzuführen sind.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt auf der einzubeziehenden Außenbereichsfläche Fläche für die Landwirtschaft (Wiesen- und Weidefläche) dar:

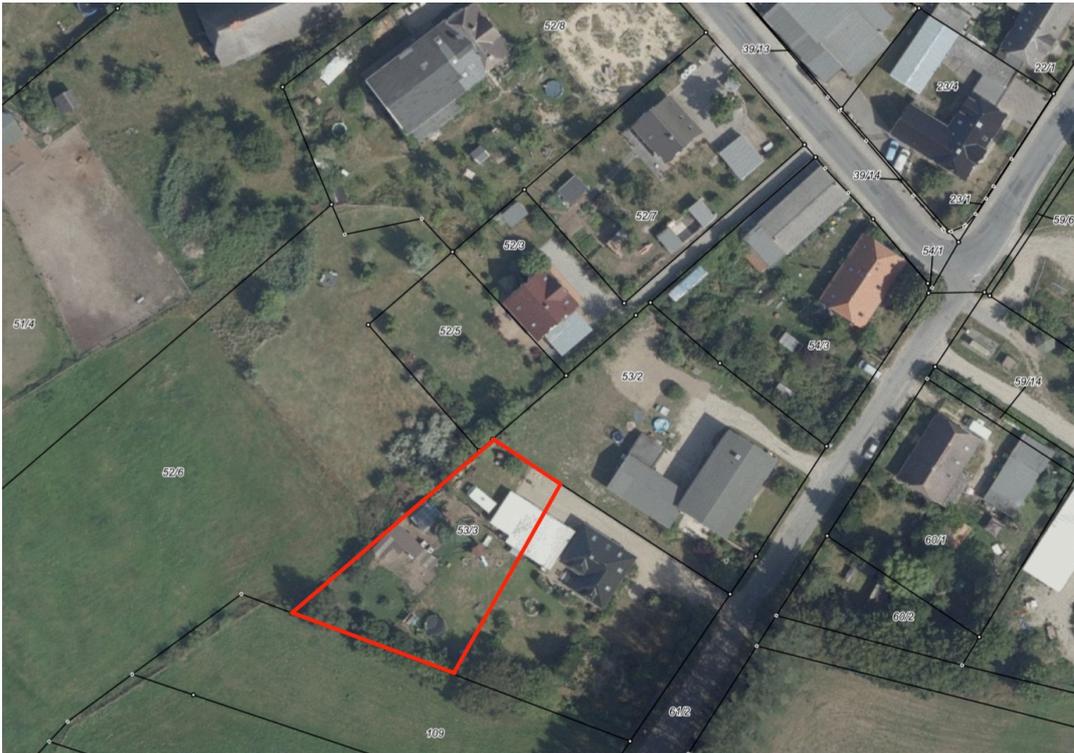


Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

Die Art der Darstellung im Flächennutzungsplan ist für eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB nicht von ausschlaggebender Bedeutung. Voraussetzung für eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB ist das Vorhandensein eines ausreichend prägenden bebauten Bereichs in der näheren Umgebung.

3. Einzubeziehende Außenbereichsfläche

Die Einbeziehungsfläche liegt am südöstlichen Rand der rechtskräftigen Innenbereichssatzung für die Ortslage Rethwisch. Es handelt sich um eine 1.360 m² große Teilfläche des Flurstücks 53/3 (Flur 3, Gemarkung Rethwisch). Die für die Einbeziehung vorgesehene Fläche liegt entsprechend der rechtskräftigen Innenbereichssatzung im Außenbereich. Es handelt sich um eine Fläche, auf der bereits bauliche Nebenanlagen (Garage, Schuppen, Hühnerstall) errichtet wurden und Bestand haben sollen. Das Flurstück 53/3 liegt an einer öffentlichen Straße (Kiebitzweg), die Erschließung gesichert.



geplante Einbeziehungsfläche (Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2020 und eigene Bearbeitung; ohne Maßstab)

In Hinblick auf die geringe Flächengröße von 1.360 m² und die gesicherte Erschließung ist es vertretbar, auf ein Bebauungsplanverfahren zu verzichten.

Bei der einzubeziehenden Fläche handelt es sich um ein eng umgrenztes Gebiet, das weder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans i.S.d. § 30 Abs.1 BauGB liegt, noch eine Überplanung von Innenbereichsflächen darstellt.

3.1 Eigenart der näheren Umgebung

Für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil kommen nur eng begrenzte Flächen in Frage, die durch die in unmittelbarer Nähe befindliche Bebauung ausreichend geprägt sind. Die mit dieser Satzungsänderung einzubeziehende Außenbereichsfläche ist 1.360 m² groß und als Hausgarten bereits genutzt. Aus der umgebenden Bebauung lässt sich eine ausreichende Prägung für die einzubeziehende Außenbereichsfläche ableiten.

Die einzubeziehende Außenbereichsfläche ist Teil eines Wohnbaugrundstücks, das mit einem Wohnhaus und den dazugehörigen Nebenanlagen, wie Garage und Schuppen, bereits bebaut ist. Der Neubau eines weiteren eingeschossigen Wohnhauses innerhalb der Abrundungsfläche A ist geplant. Die Baugenehmigung dafür liegt mit Datum 17.12.2019 vor.

Auf der Einbeziehungsfläche A1 sind neben den bereits vorhandenen Nebenanlagen und einem Hühnerstall, keine weiteren baulichen Anlagen geplant.

Der baulichen Nutzung der Umgebung kann ein Maßstab für die Einbeziehungsfläche entnommen werden, der als Grundlage für die Prägung der Einbeziehungsfläche herangezogen werden kann. Der angrenzende Innenbereich entspricht in seiner Eigenart einem *Allgemeinen Wohngebiet* gemäß § 4 BauNVO. Gemäß § 4 Abs.2 BauNVO sind Wohngebäude in *Allgemeinen Wohngebieten* allgemein zulässig. Die Überbauung und Versiegelung der Grundstücke im angrenzenden Innenbereich liegt bei ca. 30% der Grundstücksflächen und liegt damit unter der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Grundflächenzahl von 0,4. Unter Berücksichtigung der Gegebenheiten im angrenzenden Innenbereich kann auf der Einbeziehungsfläche Wohnbebauung in offener Bauweise und mit einer GRZ von 0,3 zugelassen werden.

Im Rahmen des Bauantrags für die Errichtung eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten und eines Carports wurde durch das Vermessungsbüro Hansch & Bernau folgender Nachweis der Grundflächenzahl geführt:

I	Grundfläche Haus (Bestand)		109,3 m ²			
I	Grundfläche Haus (Neubau)		181,3 m ²			
I	Grundfläche Terrasse (Bestand)		48,6 m ²			
II	Grundfläche sonstige baul. Anlagen (Bestand)		87,3 m ²			
II	Grundfläche sonstige bef. Anlagen		- m ²			
II	Grundfläche Garagen (Bestand)		85,9 m ²			
II	Grundfläche Carport		23,7 m ²			
II	Grundfläche Zufahrt/Zuwegung		350,7 m ²			
GRZ _I	=	<u>Summe aller Grundflächen (I)</u>	=	<u>339,2 m²</u>	=	0,12
		Grundstücksgröße		2.928 m ²		
GRZ _{II}	=	<u>Summe aller Grundflächen (I+II)</u>	=	<u>886,8 m²</u>	=	0,30
		Grundstücksgröße		2.928 m ²		

Die vorhandene Bebauung und Versiegelung auf dem Flurstück 53/3 erreicht bereits eine Grundflächenzahl von 0,3. Damit ist eine weitere Ausdehnung der baulichen Nutzung auf die Einbeziehungsfläche nicht möglich.

3.2 Umweltverträglichkeit

Ausgehend von der Eigenart der näheren Umgebung, die sich als *Allgemeines Wohngebiet* gemäß § 4 BauNVO darstellt, werden auf der einzubeziehenden Außenbereichsfläche keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, zulässig sein.

4. Umweltbelange

Innerhalb oder in unmittelbarer Umgebung der einzubeziehenden Außenbereichsfläche sind keine geschützten Biotop vorhanden.

Das europäische Schutzgebiet „*Conventer Niederung*“ (Flora-Fauna-Habitat, DE 1837-301) liegt westlich von Rethwisch in einer Entfernung von ca. 1.400 m. Innerhalb des FFH-Gebiets liegt das Naturschutzgebiet „*Conventer See*“ (MV_NSG_012). Die rechtskräftig festgesetzte Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Rethwisch liegt teilweise erheblich näher an den Grenzen des FFH-Gebiets und des Naturschutzgebiets, so dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete durch die Einbeziehung der Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gesehen werden.



Lage von FFH- und Naturschutzgebiet in der Umgebung (Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2020 und eigene Bearbeitung; ohne Maßstab)

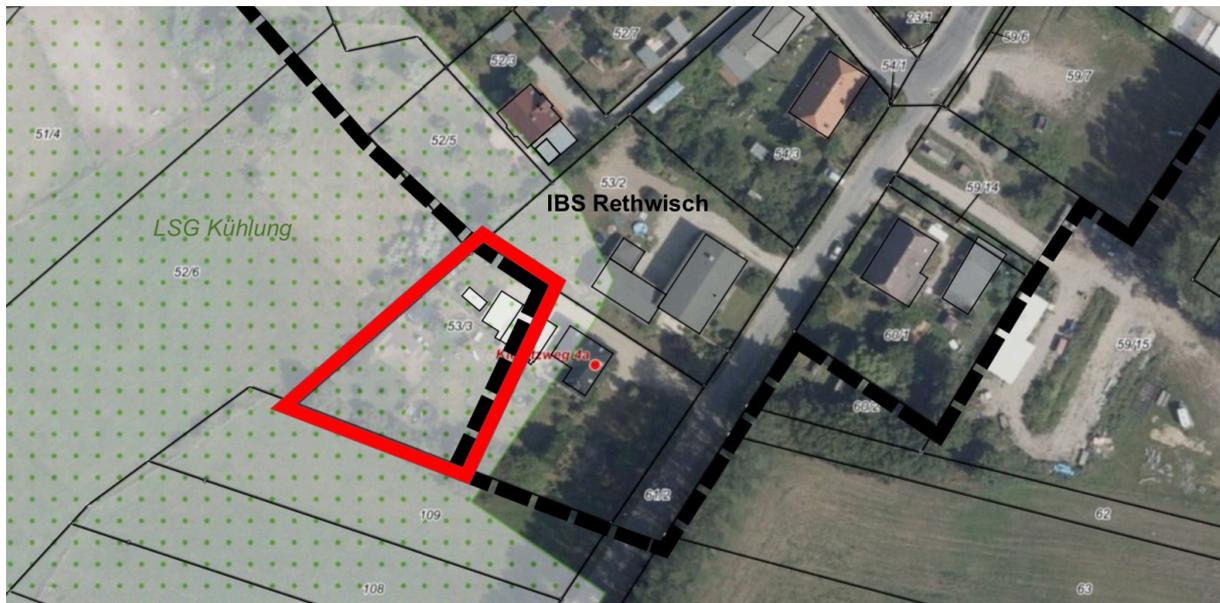
Innerhalb der Einbeziehungsfläche befindet sich kein gesetzlich geschütztes Biotop. Es handelt sich um einen privaten Garten mit baulichen Nebenanlagen.

4.1 Landschaftsschutzgebiet *Kühlung*

Die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet *Kühlung* wurde am 22. März 2000 erlassen. Die Innenbereichssatzung für die Ortslage Rethwisch war zu diesem Zeitpunkt bereits rechtskräftig (seit dem 29.01.1999). Die Flächen, die zum Landschaftsschutzgebiet *Kühlung* gehören, überschneiden sich nicht unerheblich mit dem Bereich des per Satzung festgelegten, im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Auch die Einbeziehungsfläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets *Kühlung*. Da die an die Einbeziehungsfläche angrenzenden Bereiche der rechtskräftigen Innenbereichssatzung ebenfalls im Landschaftsschutzgebiet *Kühlung* liegen, ist es nicht sinnvoll, eine Ausgrenzung aus dem LSG nur für die Einbeziehungsfläche vorzunehmen.

Ein Abgleich der Grenzen von Innenbereichssatzung und Landschaftsschutzgebiet sollte für den gesamten Ortsteil Rethwisch erfolgen, um den Widerspruch zwischen den Verboten gemäß Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet *Kühlung* und der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB nach § 34 BauGB innerhalb des Geltungsbereichs einer Innenbereichssatzung, auszuräumen. Für die Ausgrenzung von Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet ist durch die Gemeinde ein entsprechender Antrag beim Landkreis zu stellen.

Die Untere Naturschutzbehörde hat am 26.06.2020 in Ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf die Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet unter Berücksichtigung eines entsprechenden Ausgleichs in Aussicht gestellt.



LSG Kühlung und geplante Einbeziehungsfläche (Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2020 und eigene Bearbeitung; ohne Maßstab)

4.2 Eingriffsermittlung

Die einzubeziehende Außenbereichsfläche ist ein privater Garten. Auf der Fläche befinden sich bereits bauliche Nebenanlagen (Carport, Schuppen, Hühnerstall) sowie versiegelte Flächen. Die einzubeziehende Außenbereichsfläche ist insgesamt 1.360 m² groß, davon sind ca. 270 m² überbaut bzw. versiegelt. Eine weitere Bebauung ist auf der einzubeziehenden Außenbereichsfläche nicht möglich. Bereits die vorhandene Bebauung und Versiegelung inklusive des in Bau befindlichen Wohnhauses, für das eine Baugenehmigung vom 17.12.2019 vorliegt, erreicht den in der Umgebung vorhandenen Grad der baulichen Nutzung.

Grundlage der Eingriffsermittlung sind die Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE)¹. Demnach ist für jeden vom Eingriff betroffenen Biotoptyp aus der Anlage 3 der HzE die naturschutzfachliche Wertstufe zu entnehmen. Jeder Wertstufe ist, mit Ausnahme der Wertstufe 0, nach der folgenden Tabelle ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet (HzE, Punkt 2.1):

Wertstufe (nach HzE Anlage 3)	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 - Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3
3	6
4	10

*Bei Biotoptypen mit Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o.a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad)

Tabelle 1

Die einzubeziehende Außenbereichsfläche entspricht einer Wertstufe von 0 (Anlage 3 der HzE: Nr. 13.8.4 Nutzgarten, PGN). In der einzubeziehenden Außenbereichsfläche gibt es bauliche Nebenanlagen und Versiegelungen. Der Versiegelungsgrad beträgt ca. 20%.

¹ Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE), Neufassung 2018
herausgegeben vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern

Als Korrekturfaktor werden die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotope in wertvollen und ungestörten Räumen sowie Vorbelastungen durch Zu- und Abschläge berücksichtigt (Lagefaktor). Der Lagefaktor weist eine Spanne von 0,75 bis 1,50 auf. Zu den Störquellen zählen z.B. Siedlungsbereiche, Straßen, Gewerbe- und Industriestandorte u.ä.. Berücksichtigt wird auch die Lage innerhalb von Schutzgebieten, wie hier im Landschaftsschutzgebiet *Kühlung*. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Standort am Rande eines Siedlungsbereichs innerhalb des LSG. Der Abstand zu vorhandenen Störquellen (*Schulstraße*) beträgt weniger als 100 m, das bedeutet einen Lagefaktor 0,75, für die Lage im LSG ist ein Lagefaktor von 1,25 anzusetzen (HzE, Punkt 2.2). Gemittelt ergibt sich der Lagefaktor 1,0, der in der Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents Berücksichtigung findet.

Die Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents (EFÄ) für die Beseitigung und die Veränderung von Biotopen errechnet sich gemäß HzE, Punkt 2.3 folgendermaßen:

Fläche des betroffenen Biototyps (m ²)	x	Biotopwert des betroffenen Biototyps (HzE Punkt 2.1)	x	Lagefaktor (HzE Punkt 2.2)	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ)
1.360	x	0,80	x	1,0	=	1.088

Tabelle 2 Ermittlung EFÄ für Veränderung von Biotopen

Da auf Grund der bereits erreichten Grundflächenzahl von 0,3 auf dem Flurstück 53/3 keine weitere Bebauung auf der einzubeziehenden Außenbereichsfläche möglich sein wird, kann ein Zuschlag für Vollversiegelung entsprechend der HzE Punkt 2.5 unberücksichtigt bleiben.

Das Eingriffsflächenäquivalent von **1.088 m² EFÄ** muss kompensiert werden.

4.3 Kompensation

Für die Abrundungsflächen in der rechtskräftigen Innenbereichssatzung wurden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, die bislang unzureichend umgesetzt wurden.

Die erteilte Baugenehmigung für die Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und eines Carports auf dem Flurstück 53/3 (Teilfläche, die auf der Abrundungsfläche A innerhalb des durch Satzung festgesetzten im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt) beinhaltet als Auflage u.a. die Ausführung der in der rechtskräftigen Innenbereichssatzung festgesetzten Kompensationsmaßnahme (Anpflanzung einer 3-reihigen Hecke mit heimischen, standortgerechten Arten) an der hinteren Grundstücksgrenze. Diese Maßnahme wird als Anpflanzgebot per Festsetzung in die 2. Änderung der Innenbereichssatzung der Ortslage Rethwisch übernommen (P1). **Ausgespart wird dabei auf einer Länge von ca. 10 m der Bereich des vorhandenen Hühnerstalls. Dafür wird das Anpflanzgebot auch auf die südwestliche Grundstücksgrenze im Bereich der einbezogenen Außenbereichsfläche A1 ausgedehnt, so dass die Gesamtlänge der Hecke nicht nur ca. 55 m, sondern ca. 78 m betragen wird. Bereits vorhandene Gehölze können in die Hecke integriert werden.**

Die Kompensation für den durch die Einbeziehung der Außenbereichsfläche in die Innenbereichsfläche entstandenen Eingriff sind im Bereich der Einbeziehungsfläche nicht realisierbar. Als Ausgleich wird der Erwerb von Ökopunkten entsprechend dem Eingriffsflächenäquivalent vorgeschlagen.

Es wurden auf dem Ökokonto LRO-055 *Umwandlung von Acker in Dauergrünland mit Feldgehölzen als einschürige Mähwiese mit Beweidung* in Hinter Bollhagen 1.088 KFÄ verbindlich reserviert.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung:

	Kompensationserfordernis	1.088
	Kauf von Ökopunkten	1.088
(reserviert: Ökokonto LRO-055; <i>Umwandlung von Acker in Dauergrünland mit Feldgehölzen als einschürige Mähwiese mit Beweidung</i> , Hinter Bollhagen)		

Der Ausgleich über den Kauf von Ökopunkten wird mit der Nennung des Ökokontos als Festsetzung in die 2. Änderung der Innenbereichssatzung für die Ortslage Rethwisch übernommen. Vor Satzungsbeschluss ist der Unteren Naturschutzbehörde eine Reservierungsbestätigung des Vorhabenträgers für die als Ausgleich benötigten Flächenäquivalente aus dem Ökokonto LRO-055 vorzulegen. Die Abbuchung erfolgt erst nach Satzungsbeschluss.

Um die Durchführung der Maßnahmen rechtlich abzusichern, ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger abzuschließen.