

AUSLEGUNGSEXEMPLAR

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Ausgehängt am: 16.09.2021

Abzunehmen am: 16.10.2021

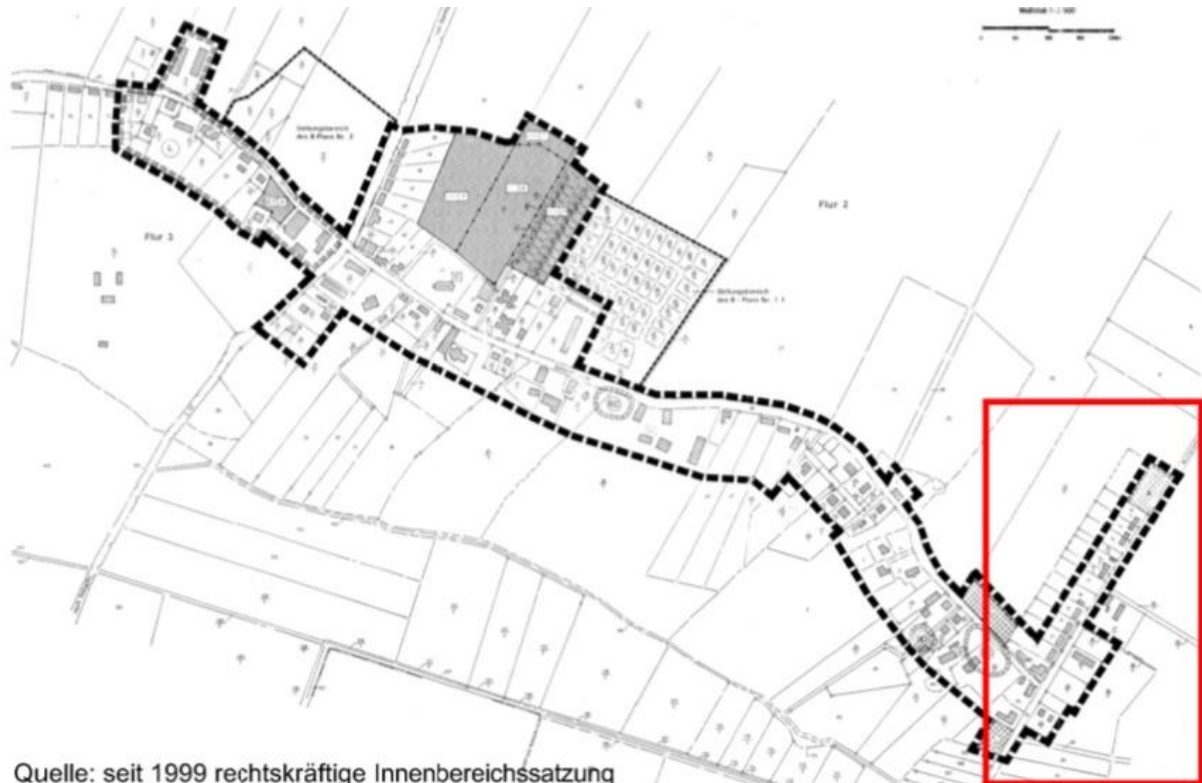
Abgenommen am:

Siegel

Unterschrift

Siegel

Unterschrift



Quelle: seit 1999 rechtskräftige Innenbereichssatzung

Gemeinde Börgerende-Rethwisch

Amt Bad Doberan-Land
Landkreis Rostock
Land Mecklenburg-Vorpommern

BEGRÜNDUNG

zur 3. Änderung der Innenbereichssatzung
für die Ortslage Rethwisch

(Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.1 und 3 BauGB)

ENTWURF

Arbeitsstand: 02.07.2021

Börgerende-Rethwisch

Siegel

Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1. PLANUNGSANLASS	3
2. ALLGEMEINES	5
2.1 PLANVERFAHREN	5
2.2 VORAUSSETZUNG FÜR DIE AUFSTELLUNG EINER EINBEZIEHUNGSSATZUNG	5
2.3 EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	5
3. ÄNDERUNGSBEREICHE	7
3.2 ÄNDERUNGSBEREICH 1	7
3.1 ÄNDERUNGSBEREICH 2	9
3.1.1 KLARSTELLUNG	9
3.1.2 FESTSETZUNG DER AUSGLEICHSMABNAHMEN	9
4. EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT	10
4.1 SCHUTZGEBIETE	10
4.2 EINGRIFFSERMITTLUNG	11
4.3 ÄNDERUNGSBEREICH 1	11
4.4 ÄNDERUNGSBEREICH 2	13

ANLAGE: Luftbild mit Grenze der rechtskräftigen Innenbereichssatzung und beiden
Änderungsbereichen

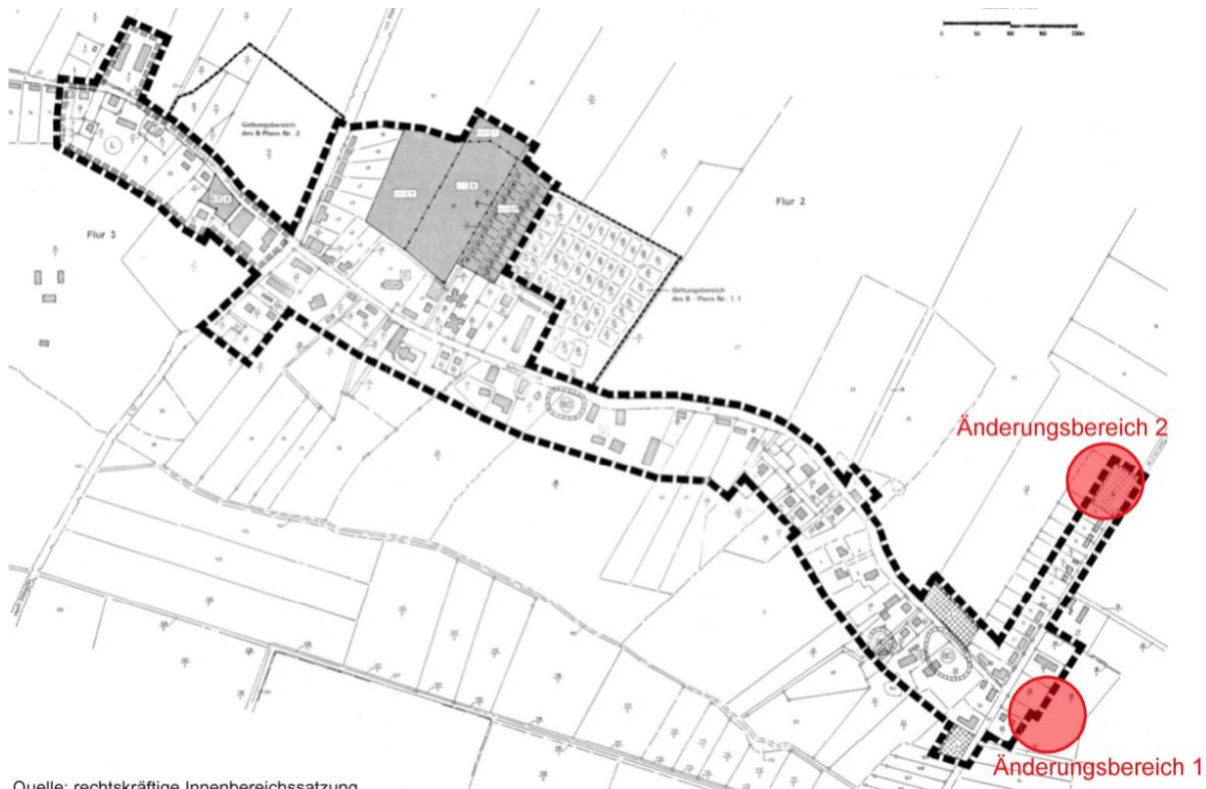
1. Planungsanlass

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 u.a. Abrundungsflächen (A) auf dem damaligen Flurstück 13/2 (Flur 2, Gemarkung Rethwisch).

Das Verfahren zur 2. Änderung der Innenbereichssatzung wird zurzeit durchgeführt und voraussichtlich in diesem Frühjahr mit dem Satzungsbeschluss und der Inkraftsetzung abgeschlossen.

Die Gemeinde beabsichtigt, die Innenbereichssatzung erneut zu ändern.

Gegenstand der erneuten Änderung sind zwei Änderungsbereiche im östlichen Teil der Ortslage.



Quelle: rechtskräftige Innenbereichssatzung

Abb.1 Kennzeichnung der Änderungsbereiche in der rechtskräftigen Innenbereichssatzung

Änderungsbereich 1

Die Gemeinde plant die Neuerrichtung ihres Bauhofs mit Sozial- und Verwaltungsgebäude, Werkstatt- und Fahrzeughalle, Waschplatz und Tankstelle für den Eigenbedarf sowie Containern für Grünschnittannahme, Schrott- und Abfalllager. Die Errichtung ist auf dem Flurstück 59/7 und Teilen des Flurstücks 59/15, Flur 3, Gemarkung Rethwisch geplant. Beide Flurstücke liegen nur teilweise innerhalb der rechtskräftigen Innenbereichssatzung. Für die geplanten Nutzungen sind die innerhalb der rechtskräftigen Innenbereichssatzung liegenden Flächen nicht ausreichend.

Die Gemeinde plant auf Grundlage von § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB, eine ca. 1.310 m² große Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen. Die Einbeziehungsfläche erstreckt sich auf Teile der Flurstücke 59/7 und 59/15, Flur 3, Gemarkung Rethwisch.

Änderungsbereich 2

Innerhalb der Abrundungsfläche A am Ortsausgang von Rethwisch in Richtung Admannshagen wurde das ehemalige Flurstück 13/2 (Flur 2, Gemarkung Rethwisch) in die Flurstücke 13/3, 13/6, 13/8, 13/9, 13/10 und 13/13 geteilt. Die Flurstücke 13/8, 13/9 und 13/10 liegen teilweise innerhalb der Abrundungsfläche A am Mühlenweg und sind für Wohnbebauung vorgesehen. Die Flurstücke 13/3 und 13/6 liegen ebenfalls teilweise innerhalb der Abrundungsfläche A und dienen der Erschließung der Flurstücke 13/8, 13/9, 13/10 und 13/13. Das Flurstück 13/13 wird als Ackerland genutzt. Die Abrundungsfläche A erstreckt sich über die Wohnzwecken dienenden Flurstücke hinaus auf das Flurstück 13/3, das weiterhin als Ackerfläche genutzt wird. Mit der 3. Änderung der Innenbereichssatzung wird die Abrundungsfläche um ca. 615 m² reduziert und klargestellt, dass die Grenze der Innenbereichssatzung entlang der nordöstlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 13/10 verläuft.

In der rechtskräftigen Innenbereichssatzung ist laut § 4 (1) Nr.1 das Anpflanzen einer 5,0 m breiten, dreireihigen Hecke aus heimischen Gehölzen als Ausgleichsmaßnahme für die mit der Abrundungsfläche am Mühlenweg verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehen. Zeichnerisch ist die Lage der zu pflanzenden Hecke am äußeren Rand der Abrundungsfläche festgesetzt. Da die Wohnzwecken dienenden Flurstücke 13/8, 13/9 und 13/10 weit über die Abrundungsfläche A hinaus gehen, zerteilt die zu pflanzende Hecke die Flurstücke.

Mit der Änderung der Innenbereichssatzung wird beabsichtigt, die Lage der zu pflanzenden Hecke an die nordwestlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 13/8, 13/9, 13/10 zu verschieben und die Festsetzungen zu Breite und den zu verwendenden Gehölzen zu streichen. Für den erforderlichen Ausgleich ist eine alternative Lösung zu finden.

2. Allgemeines

2.1 Planverfahren

Für die Änderung der Innenbereichssatzung sind gemäß § 34 Abs. 6 BauGB 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.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung der ursprünglichen Innenbereichssatzung im Jahr 1999 waren die Flurstücke innerhalb der Abrundungsfläche A am Mühlenweg (Änderungsbereich 2) noch nicht gebildet. Die nordöstliche Flurstücksgrenze des mittlerweile entstandenen Flurstücks 13/10 entspricht nicht der 1999 festgesetzten Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Mit der 3. Änderung der Innenbereichssatzung kann diesbezüglich eine Klarstellung vorgenommen werden. Die Abrundungsfläche reduziert sich um ca. 615 m².

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann die Gemeinde die Grenzen für in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil verbindlich festlegen. Wie in der Kommentierung zum Baugesetzbuch¹ ausgeführt, hat die Gemeinde dabei kein planerisches Ermessen. Die Klarstellungssatzung zeichnet lediglich den tatsächlichen Verlauf des Innenbereichs nach. Damit wird Klarheit über die behördeninterne Beurteilung des Verlaufs der tatsächlichen Grenze zwischen Innen- und Außenbereich geschaffen.

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.

¹ Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO, Hrsg. Rixner, Biedermann, Charlier,

Börgerende-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 Börgerende-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.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde sind die Flächen als Mischbaufläche M6 (Änderungsbereich 1) und als Wohnbaufläche W11 (Änderungsbereich 2) dargestellt.

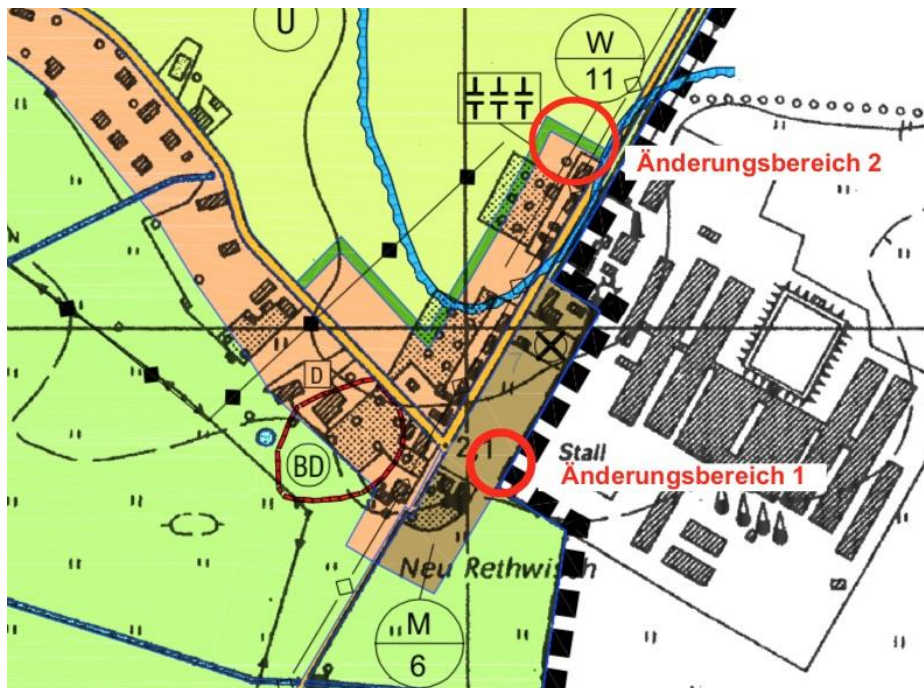


Abb.2 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde (ohne Maßstab)

3. Änderungsbereiche

3.2 Änderungsbereich 1

Die Einbeziehungsfläche liegt am südöstlichen Rand der rechtskräftigen Innenbereichssatzung für die Ortslage Rethwisch und erstreckt sich auf Teile der Flurstücke 59/7 und 59/15, Flur 3, Gemarkung Rethwisch. Beide Flurstücke liegen an einer öffentlichen Straße (Mühlenweg) und sind im Eigentum der Gemeinde. Die für die Einbeziehung vorgesehene Fläche liegt entsprechend der rechtskräftigen Innenbereichssatzung im Außenbereich.

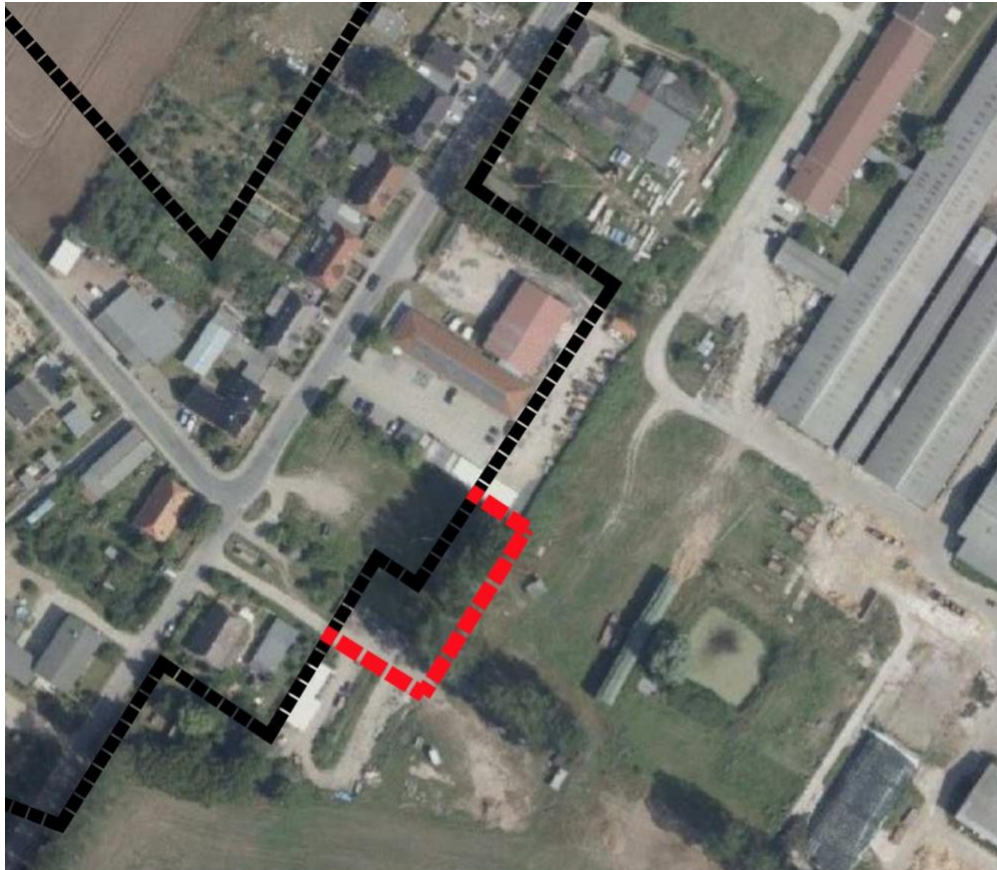


Abb.3 Grenze der rechtskräftigen Innenbereichssatzung und geplante Einbeziehungsfläche
(Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2021 und eigene Bearbeitung; ohne Maßstab)

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.

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 ca. 1.310 m² groß. Teile des Flurstücks 59/15 werden bereits als Lagerfläche durch den Bauhof genutzt. Auf den angrenzenden Flurstücken ist ein Gewerbebetrieb (Innenbereich) und ein landwirtschaftlicher Betrieb (Außenbereich) vorhanden.

Bauliche Anlagen sind auf der einzubeziehenden Fläche nicht vorhanden. An der südöstlichen Grenze der einzubeziehenden Fläche befindet sich eine Pappelreihe. Ansonsten wird durch regelmäßige Mahd der Aufwuchs von Gehölzen verhindert.

Bei den Pappeln handelt es sich um ca. 60 Jahre alte Hybridpappeln, die auf Grund ihres Alters als bruchgefährdet gelten und aus Verkehrssicherungsgründen abgängig sind. Im Zuge des Bauantrags für das geplante Vorhaben des Bauhofs der Gemeinde werden entsprechende Fällgenehmigungen beantragt. Über den erforderlichen Ausgleich ist im Rahmen des Fällantrags zu entscheiden.



Abb.4 Pappelreihe in Änderungsbereich 1

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 *Dorfgebiet* gemäß § 5 BauNVO. Gemäß § 5 Abs.2 BauNVO dienen *Dorfgebiete* der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Die Überbauung und Versiegelung der Grundstücke im angrenzenden Innenbereich liegt bei ca. 70% der Grundstücksflächen und entspricht damit der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 in Dorfgebieten bzw. deren nach § 19 Abs.4 Satz2 BauNVO zulässigen Überschreitung bis maximal 0,8. Unter Berücksichtigung der Gegebenheiten im angrenzenden Innenbereich ist auf der Einbeziehungsfläche die Errichtung der notwendigen Anlagen des Bauhofs zulässig.

Ausgehend von der Eigenart der näheren Umgebung, die sich als *Dorfgebiet* gemäß § 5 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.

Für die Einbeziehungsfläche wird analog zu den Abrundungsflächen in der rechtskräftigen Innenbereichssatzung die Pflanzung einer Hecke entlang der äußeren Grenze zeichnerisch und textlich festgesetzt (P4). Die zu pflanzende Hecke ist Gestaltungsgrün.

Im Bereich der zu pflanzenden Hecke entlang der südöstlichen Grenze der Einbeziehungsfläche befinden sich alte Pappeln. Auf Grund ihres Alters ist davon auszugehen, dass sie bruchgefährdet sind. Die Einbeziehung in die zu pflanzende Hecke wird deshalb nicht erwogen.

3.1 Änderungsbereich 2

3.1.1 Klarstellung

Die Abrundungsfläche A am Mühlenweg liegt am nordöstlichen Rand der rechtskräftigen Innenbereichssatzung für die Ortslage Rethwisch. Sie hat laut rechtskräftiger Innenbereichssatzung eine Fläche von ca. 3.450 m².

Nach vollzogener Teilung des Flurstücks 13/2 weicht die nordöstliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 13/10 um ca. 10 m in Richtung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ab. Mit der jetzt geplanten Änderung der Innenbereichssatzung wird klargestellt, dass die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils an der nordöstlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 13/10 liegt.

Die nordwestliche Grenze der Abrundungsfläche wird unverändert übernommen. Die Abrundungsfläche reduziert sich von 3.450 m² um ca. 615 m² auf 2.835 m².

3.1.2 Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

Für die Abrundungsflächen wurden in der rechtskräftigen Innenbereichssatzung Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Als Abgrenzung zur offenen Landschaft wurde die Pflanzung einer 5 m breiten, dreireihigen Hecke entlang der nordöstlichen und nordwestlichen Grenzen der Abrundungsfläche festgesetzt. Da die Bebauung auf der Abrundungsfläche A am Mühlenweg erst jetzt realisiert wird, wurde die in der rechtskräftigen Innenbereichssatzung festgesetzte Ausgleichsmaßnahme bislang nicht umgesetzt.

Die neu gebildeten Flurstücke 13/8, 13/9, 13/10 haben eine Tiefe von ca. 75 m. Die innerhalb der Abrundungsfläche der Innenbereichssatzung liegende Baulandfläche hat eine Tiefe von ca. 35 m, die restliche Fläche der Flurstücke ist als Gartenland nutzbar. Die in der rechtskräftigen Innenbereichssatzung als Ausgleichsmaßnahme festgesetzte zu pflanzende Hecke teilt die Flurstücke quer und trennt damit die Baulandfläche von der Gartenlandfläche. Die festgesetzte Lage der zu pflanzenden Hecke schränkt die Nutzung der Gartenfläche erheblich ein und entspricht nicht dem Anliegen, mit der Hecke eine Abgrenzung des Siedlungsbereichs zur offenen Landschaft zu schaffen.

Mit der 3. Änderung der Innenbereichssatzung wird die zu pflanzende Hecke an die äußeren Flurstücksgrenzen verschoben und als Gestaltungsgrün festgesetzt (P3). In der Festsetzung entfallen die Vorgaben zur Breite der Hecke und die Vorgabe der zu verwendenden Arten wird auf den Ausschluss von Koniferen reduziert. Damit wird auf der einen Seite dem planerischen Ziel, eine Abgrenzung des Siedlungsbereichs zur offenen Landschaft zu schaffen, entsprochen und auf der anderen Seite den Eigentümern mehr Freiraum für individuelle Gestaltung ihrer Gärten gegeben.

Mit der Festsetzung der zu pflanzenden Hecke als Gestaltungsgrün kann das Pflanzgebot nicht mehr als Ausgleich für die Einbeziehungsfläche herangezogen werden. Der Ausgleich

wird alternativ durch Inanspruchnahme eines Ökokontos erbracht. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist Kapitel 4.3 zu entnehmen.

An der nordöstlichen Flurstücksgrenze von Flurstück 13/10 schränkt die festgesetzte 5 m breite, dreireihige Heckenpflanzung das ca. 19 m breite Flurstück in seiner Nutzbarkeit erheblich ein. Trotzdem ist es sinnvoll, nicht nur als optische Abgrenzung zur offenen Landschaft, sondern auch als Windschutz, hier eine Heckenpflanzung zu realisieren.

Mit der 3. Änderung der Innenbereichssatzung wird die Länge der zu pflanzenden Hecke auf den Bereich hinter der genehmigten Bebauung (Wohnhaus und Carport) beschränkt. Die Reduzierung des Anpflanzgebots an der nordöstlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 13/10 ist vertretbar, da die Hecke nicht mehr als Ausgleichsmaßnahme angerechnet werden kann.

Die Abrundungsfläche A der rechtskräftigen Innenbereichssatzung hat eine Fläche von ca. 3.450 m². Mit der Klarstellung der Grenze des Innenbereichs reduziert sich die Abrundungsfläche um ca. 615 m² auf ca. 2.835 m².

4. Eingriffe in Natur und Landschaft

im Verfahren zur Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind § 1a Abs.2 und 3 sowie § 9 Abs.1a BauGB zu berücksichtigen. In der beizufügenden Begründung sind Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr.1 BauGB zu machen.

4.1 Schutzgebiete

Innerhalb oder in unmittelbarer Umgebung der beiden Änderungsbereiche sind keine gesetzlich geschützten Biotop vorhanden.

Das europäische Schutzgebiet „*Conventer Niederung*“ (Flora-Fauna-Habitat, DE 1837-301) liegt westlich von Rethwisch in einer Entfernung von ca. 1.500 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 im Änderungsbereich 1 geplante Einbeziehung der Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gesehen werden.

Das Landschaftsschutzgebiet *Kühlung* grenzt südwestlich an die Ortslage Rethwisch. Beide Änderungsbereiche liegen außerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebiets *Kühlung*. eine Beeinträchtigung durch die Umsetzung der Planung kann ausgeschlossen werden.

4.2 Eingriffsermittlung

Grundlage der Eingriffsermittlung sind die Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE)². 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 1 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)

Tab. 1 Quelle: Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern 2018

Als Korrekturfaktor werden die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotope in wertvollen und ungestörten Räumen sowie Vorbelastungen durch Zu- und Abschlüge 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.

4.3 Änderungsbereich 1

Mit der Einbeziehung einer bislang baulich nicht genutzten Außenbereichsfläche in den Innenbereich ist durch die künftig zulässige Errichtung baulicher Anlagen und Versiegelung ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden.

Die einzubeziehende Außenbereichsfläche im Änderungsbereich 1 ist größtenteils unversiegelt und durch Ruderalvegetation geprägt. Regelmäßige Mahd hat den Aufwuchs von Gehölzen verhindert. Der als Lagerfläche bereits genutzte Teil des Flurstücks 59/15 ist stark verdichtet, aber ebenfalls unversiegelt.

Die einzubeziehende Außenbereichsfläche hat eine Größe von 1.310 m² und entspricht einer Wertstufe von 0 (Anlage 3 der HzE: Nr. 14.11.2 *Brachfläche der Dorfgebiete*, OBD). In der einzubeziehenden Außenbereichsfläche gibt es keine baulichen Anlagen oder Versiegelungen. Der naturschutzfachlichen Wertstufe entspricht ein Biotopwert von 1,5 (siehe Tabelle 1).

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Standort am Rande eines Siedlungsbereichs außerhalb des LSG (ca. 115 m). Der Abstand zu vorhandenen Störquellen (*Mühlenweg*) beträgt weniger als 100 m. In der Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents wird ein Lagefaktor von 0,75 berücksichtigt.

² Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE), Neufassung 2018
herausgegeben vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern

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)
1.310	x	1,0	x	0,75	=	983

Tab.2 Ermittlung EFÄ für Veränderung von Biotopen nach HzE

Abgeleitet aus der Prägung der unmittelbaren Umgebung, deren Versiegelungsgrad durch Überbauung inklusive Nebenanlagen bei ca. 70% liegt, ergibt sich für die einzubeziehende Außenbereichsfläche eine zu erwartende Vollversiegelung bzw. Überbauung von 917 m² (1.310 m² x 0,7). Die Vollversiegelung bzw. Überbauung von Flächen wird entsprechend der HzE Punkt 2.5 mit einem Zuschlag von 0,5 berücksichtigt:

potenziell versiegelte Fläche (m ²)	x	Zuschlag für Vollversiegelung (HzE Punkt 2.5)	x	Eingriffsflächenäquivalent für Vollversiegelung (m ² EFÄ)
917	x	0,5	x	459

Tab.3 Ermittlung EFÄ für potentielle Versiegelung nach HzE

Aus den Berechnungen der Tabellen 2 und 3 ergibt sich in der Summe ein Eingriffsflächenäquivalent von **1.442 m² EFÄ** (983 m² + 459 m²), das kompensiert werden muss.

Der Eingriff durch die Ausweitung der Innenbereichsfläche kann innerhalb der Einbeziehungsflächen nicht ausgeglichen werden. Es wird die Inanspruchnahme eines Ökokontos vorgeschlagen.

4.4 Änderungsbereich 2

In der rechtskräftigen Innenbereichssatzung ist die Pflanzung einer 5,0 m breiten, dreireihigen Hecke auf einer Länge von ca. 120 m festgesetzt.

$$120 \text{ m} \times 5 \text{ m} = \underline{600 \text{ m}^2}$$

Mit der 3. Änderung der Innenbereichssatzung wird die Pflanzung der Hecke an die äußeren Flurstücksgrenzen verschoben, so dass sich innerhalb der Innenbereichsfläche ein Zugewinn an bebaubarer Fläche von ca. 600 m² ergibt.

Mit der 3. Änderung der Innenbereichssatzung wird eine ca. 615 m² große Fläche aus dem Geltungsbereich der Innenbereichssatzung herausgenommen. Durch die Klarstellung der Grenze wird der tatsächliche Verlauf des Innenbereichs entsprechend der realen Flurstücksgrenze im Nordosten festgelegt.

Der Zugewinn an bebaubarer Fläche von ca. 600 m² gleicht sich mit der Herausnahme von ca. 615 m² bebaubarer Fläche aus dem Innenbereich aus, so dass für den Zugewinn an Baugebietsfläche kein Ausgleich zu erbringen ist.

Die zu pflanzende 5,0 m breite, dreireihige Hecke war in der rechtskräftigen Innenbereichssatzung als Ausgleichsmaßnahme für die Einbeziehung einer un bebauten Außenbereichsfläche in den Innenbereich festgesetzt. Für diese nicht realisierte Ausgleichsmaßnahme ist der Kompensationsbedarf zu ermitteln.

Die geplante, aber nicht realisierte Hecke wird als *Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen* betrachtet und auf Grundlage von Anlage 3 der Hinweise zur Eingriffsregelung mit einer naturschutzfachlichen Wertstufe von 1 bewertet (Anlage 3 der HzE: Nr. 13.2.3, PHZ). Dieser Wertstufe entspricht ein Biotopwert von 1,5 (siehe Tabelle 1).

In der Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents wird ein Lagefaktor von 0,75 berücksichtigt, weil der Abstand zu vorhandenen Störquellen (*Mühlenweg*) weniger als 100 m beträgt.

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)
600	x	1,5	x	0,75	=	675

Tab.4 Ermittlung EFÄ für Veränderung von Biotopen nach HzE

Da der Ausgleich nicht über Maßnahmen innerhalb der Einbeziehungsfläche erbracht werden kann, erfolgt die Kompensation über den Kauf von Ökopunkten. Es wird das Ökokonto in Anspruch genommen.

Weitere Umweltbelange sind im Änderungsbereich 2 nicht berührt. Es gibt keine mit der Änderung der Innenbereichssatzung verbundenen Eingriffe im Sinne von § 1a Abs.2 und 3 BauGB.



Luftbild mit Grenze der rechtskräftigen Innenbereichssatzung und beiden Änderungsbereichen (ohne Maßstab)