

Hansestadt Demmin
- Der Bürgermeister -

Satzung der Hansestadt Demmin über
die Ergänzung der im Zusammenhang
bebauten Ortslage Deven im Bereich
der nördlichen Ortsrandlage

Begründung

Demmin, 28.03.2001



Wellmer
Bürgermeister



Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage
2. Rechtsgrundlagen der Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils
3. Begründung der Satzung über die Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage Deven in Bereich der südwestlichen Ortsrandlage
4. Ermitteln des Eingriffs und Definition der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

1. Ausgangslage

- 1.1. Für die Zulässigkeit von Vorhaben (entsprechend § 29 BauGB) ist die Abgrenzung des Innenbereiches vom Außenbereich von wesentlicher Bedeutung. Der Innenbereich ("im Zusammenhang bebauter Ortsteil") ist grundsätzlich nach Maßgabe des § 34 Abs. 1 bis 3 bebaubar; im Außenbereich (§ 35 BauGB) soll sich dagegen eine bauliche Entwicklung grundsätzlich nicht vollziehen. Dort sind nur im begrenzten Maße Bauvorhaben zulässig.
- 1.2. Für die Zulässigkeit von Bauvorhaben am Ortsrand ist daher die Abgrenzung des Innenbereiches vom Außenbereich, gegebenenfalls mit Ergänzung des Innenbereiches durch Abrundung, besonders wichtig.
- 1.3. Bei der Abgrenzung des Innenbereiches vom Außenbereich sind allein die tatsächlichen Verhältnisse maßgeblich. Dazu gehört insbesondere die vorhandene Bebauung.
- 1.4. Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil ist jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein städtebauliches Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Wesentlich ist, daß eine angemessene Fortentwicklung der Siedlungsstruktur innerhalb des gegebenen Bereiches möglich ist. Nicht zwangsläufig erforderlich ist eine einheitliche Bebauung, die Wahrung eines bestimmten städtebaulichen Ordnungsbildes oder das der Ortsteil Schwerpunkt der gemeindlichen Entwicklung eines Gemeinwesens ist. Ausschlaggebend ist letztlich, welches städtebauliche Gewicht dem Ortsteil zukommt.

- 1.5. Dem Kommentar zum Baugesetzbuch von Brüggelmann (Stand: 33. Lieferung, Februar 1997, Verlag W. Kohlhammer, Stuttgart Berlin Köln) ist bezüglich der Abgrenzung Innenbereich - Außenbereich unter § 34 Rn. 11 - 13 folgendes zu entnehmen:

"3. Abgrenzung Innenbereich - Außenbereich

- 11 Die Grenze des Anwendungsbereiches des § 34 gegenüber dem des § 35 liegt dort, wo der Bebauungszusammenhang endet. Die genaue Ermittlung dieser Grenzlinie ist in der baurechtlichen Praxis von größter Bedeutung, weil ein Innenbereichsgrundstück grundsätzlich Baulandqualität hat, ein Außenbereichsgrundstück aber in aller Regel nicht. Die Abgrenzung Innenbereich/Außenbereich bereitet aber zum Teil beträchtliche Schwierigkeiten, weil es häufig an eindeutigen Kriterien fehlt.*

Ein solches eindeutiges Abgrenzungsmerkmal wäre gegeben, wenn man auf die Grundstücksgrenzen abstellen könnte. Dies wird aber zu Recht allgemein abgelehnt (BVerwG Urt. v. 21.11.1980 - 4 B 142.80 - BRS 36 Nr. 65; Urt. v. 6.11.1968 - IV C 2.66 - BVerwGE 31, 20 = DVBl. 1969, 262 = DÖV 1969, 645 = BRS 20 Nr. 35; OVG Bremen Urt. v. 12.3.1985 - 1 BA 92/84 - BauR 1985, 538 = BRS 44 Nr. 50). Dies ergibt sich schon daraus, daß der für den Bebauungszusammenhang maßgebliche Eindruck der Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit (siehe dazu oben Rn. 7) nicht von dem für den Betrachter gar nicht erkennbaren Verlauf der Grundstücksgrenzen abhängen kann.

Aus demselben Grund kann auch nicht auf die im Flächennutzungsplan festgesetzte Grenze von Bauflächen oder die Grenze eines Landschaftsschutzgebietes abgestellt werden (OVG Bremen Urt. v. 12.3.1985 a.a.O.; Urt. v. 3.12.1985 - 1 BA 66/85 - BRS 44 Nr. 52 = BauR 1986, 184).

12 *Der Bebauungszusammenhang endet also unabhängig von den Grundstücksgrenzen grundsätzlich unmittelbar hinter dem letzten Gebäude, das noch zur zusammenhängenden Bebauung gehört (BVerG Urt. v. 29.11.1974 - IV C 10.73 - DVBl. 1975, 509 = BRS 28 Nr. 28 = BauR 1975, 106; Urt. v. 13.2.1976 - IV C 72.74 - DÖV 1976, 562 = BRS 20 Nr. 39 = BauR 1976, 188 = NJW 1976, 1855; OVG Saar Urt. v. 27.5.1998 - 2 R 513/85 - BRS 48 Nr. 51 = BauR 1989, 56; VGH BaWü Urt. v. 23.11.1989 - 8 S 3050/89 - BRS 50 Nr. 79). Dabei kommt es nicht darauf an, ob das letzte Haus sich in die vorhandene Bebauung einfügt, auch ein sog. Fremdkörper (s. dazu unten Rn. 20) ist zu berücksichtigen (OVG Saar Urt. v. 27.5.1988 - a.a.O.); das gleiche gilt auch für landwirtschaftliche Gebäude sowie Sportanlagen (VGH BaWü Urt. v. 23.11.1989 - 8 S 3050/89 - BRS 50 Nr. 74). Ein Bebauungszusammenhang ist i.d.R. nicht mehr gegeben, wenn zwischen zwei Baugebieten keine optische Verbindung mehr besteht. Nur ausnahmsweise kann dies anders sein, etwa wenn die Verbindung durch einen Tunnel hergestellt wird (BVerG Beschl. v. 27.5.1988 - 4 B 71.88 - BRS 47 Nr. 45 = BauR 1988, 444 = NVwZ-RR 1989, 4 = DÖV 1988, 840).*

Ein Bauvorhaben, das jenseits der durch die vorhandenen Gebäude gebildeten Grenzlinie liegt und daher den Bebauungszusammenhang erweitert, ist planungsrechtlich nach § 35 zu beurteilen (OVG Bremen, Urt. v. 12.3.1985 - 1 BA 92/84 - BRS 44 Nr. 50 = BauR 1985, 538; OVG Saar Urt. v. 16.10.1985 - 2 R 143/84 - BRS 44 Nr. 51, wobei von einer "breiartigen" Ausweitung der Ortslage die Rede ist). Dabei kann bei einer unregelmäßigen Bebauung des Ortsrands auch nicht etwa eine Grenzlinie entlang der beiden am weitesten in den Außenbereich hineinragenden Gebäude gezogen werden und die gesamte Fläche diesseits (vom Ort aus gesehen) dieser Grenzlinie dem Innenbereich zugeordnet werden. Vielmehr ist die Grenzlinie grundsätzlich entlang jedes einzelnen Hauses zu ziehen, auch wenn sich dadurch eine verwinkelte Abgrenzung ergibt. Daher zählt ein Grundstück nicht schon deswegen zum Innenbereich, weil es beidseitig von bebauten Grundstücken umgeben ist (BVerG Urt. v. 22.06.1990 - 4 C 6.87 - BRS 50 Nr. 84 =

BauR 1990, 689 = NVwZ 1991, 64 = ZfBR 1990, 293 = UPR

1990, 439). Anders ist die Situation freilich, wenn die Freifläche zwischen zwei in den Außenbereich hineinragenden Gebäuden als Baulücke (s. dazu Rn. 8) anzusehen ist, die Verkehrsanschauung also diese Freifläche als einen noch zum Innenbereich gehörenden Bauplatz ansieht.

Die Feststellung, daß der Außenbereich unmittelbar hinter dem letzten Vorhaben des Innenbereichs beginnt, bedarf freilich in einem Punkt der Klarstellung. Unter Vorhaben sind nicht nur die Hauptgebäude (Wohnhaus, landwirtschaftlicher Hof, Gewerbebetrieb) zu verstehen, sondern auch Nebenanlagen, die häufig im hinteren Teil des Grundstücks errichtet werden, etwa Gartenhäuser, Hühnerställe, Schuppen, Spiel- oder Sportanlagen (OVG Saar Urt. v. 2.10.1981 2 Z 2/80 - BRS 38 Nr. 73; Urt. v. 27.1.1982 - 2 R 22/81 - BRS 39 Nr. 60). Falls dieser hintere Grundstücksbereich nicht ebenfalls dem Innenbereich zugeordnet würde, wären derartige Anlagen i.d.R. nach § 35 planungsrechtlich unzulässig. Freilich kann in dem so in den Innenbereich einbezogenen hinteren Grundstücksteil nur ein Vorhaben verwirklicht werden, das der speziellen Funktion dieses Bereichs als Ergänzung der Nutzung des Hauptgebäudes entspricht (so OVG Saar Urt. v. 2.10.1981 a.a.O.).

Zum Innenbereich zählt schließlich auch eine sich an das letzte Gebäude noch anschließende Freifläche, die als Garten, Hof oder in ähnlicher Weise "bebauungsakzessorisch" (so OVG Saar Urt. v. 27.5.1988 - a.a.O) genutzt wird.

- 13 Ausnahmsweise sind ferner solche Grundstücke zum Innenbereich zu zählen, die zwar hinter dem letzten Grundstück des Bebauungszusammenhang liegen, aber von der freien Landschaft durch ein deutlich sichtbares Hindernis (Straße, Fluß, Eisenbahn, hohe Böschung) getrennt sind, so daß diese Fläche zwischen dem letzten Gebäude und dem Hindernis von der Verkehrsanschauung noch zum Innenbereich gezählt wird. Voraussetzung ist freilich, daß es sich bei dieser Freifläche nur um einige wenige Grundstücke von der Größe einer Baulücke, nicht etwa um*

ein eigenständiges Baugebiet handelt (BVerG Urt. v. 26.5.1978 - 4 C 9.77 - BVerGE 55, 369 = BauR 1978, 276 = ZfBR 1978,31 = DVBl. 1978, 815 = BRS 33 Nr. 36 = NJW 1978, 2564; VGH BaWü Urt. v. 18.5.1990 - 5 S 2400/89 - BRS 50 Nr. 71 = BauR 1990, 576). Eine Straße zwischen der letzten Häuserzeile und der freien Landschaft zählt i.d.R. schon zum Außenbereich (BVerG Beschl. v. 16.2.1988 - 4 B 19.88 - BRS 47 Nr. 44 = BauR 1988, 315 = NVwZ-RR 1989, 6 = ZfBR 1988, 144). Dagegen soll der Verkehrslärm einer Straße für die Abgrenzung Innenbereich/Außenbereich nicht von Bedeutung sein (BVerG Urt. v. 12.12.1990 - 4 C 40.87 - BRS 50 Nr. 72 = BauR 1991, 308 = NVwZ 1991, 879). Bei einer bandartigen Bebauung entlang nur einer Straßenseite zählen nur die Grundstücke dieser Seite der Straße zum Innenbereich (VGH BaWü Urt. v. 23.11.1989 - 8 S 3050/89 - BRS 50 Nr. 74)."

2. Rechtsgrundlagen der Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils

2.1. Der § 34 Abs. 4 BauGB ermöglicht es den Städten und Gemeinden,

1. vermittels Satzungen die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Innenbereich) gegenüber dem Außenbereich festzulegen;
2. bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind;
3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind.

Es wird darauf hingewiesen, daß die einzelnen Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauGB miteinander verbunden werden können.

2.2. Die durch die Hansestadt Demmin entwickelte Satzung über die Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage Deven im Bereich der nördlichen Ortsrandlage entspricht damit einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Seitens der Hansestadt Demmin wurde darauf verzichtet, diese Satzung mit einer Satzung entsprechend § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB zu koppeln.

3. Begründung der Satzung über die Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage Deven im Bereich der nördlichen Ortsrandlage

- 3.1. Die überplante Fläche ist am nördlichen Ortsrand, unmittelbar angrenzend an vorhandene Bebauung von Deven gelegen und hat eine Fläche von 1.350 qm, wobei 250 qm dem erschließenden Straßenraum zuzuordnen sind. Aufgrund der Größe der Fläche, aber auch im Hinblick auf die örtlichen Gegebenheiten ist davon auszugehen, daß es in diesem Bereich möglich ist, maximal zwei einzelne Bauvorhaben zu realisieren.
- 3.2. Die Abgrenzung der den Innenbereich ergänzenden Fläche erfolgte in Weiterführung der bereits gegebenen Grenzen des Innenbereiches. Dies bedeutet, daß ein Herausplanen aus dem Ortsgefüge, ein Überplanen des Ortsrandes nicht erfolgte.
- 3.3. Die ergänzende Fläche ist an einem befestigten öffentlichen Weg (Plattenweg) gelegen. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist damit gesichert. Seitens der Hansestadt Demmin wird darüber hinaus davon ausgegangen, daß auch die technische Versorgung durch die einzelnen Versorgungsträger gesichert werden kann.

Bezüglich der Sicherung der technischen Erschließung für den Standort ist den im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen folgendes zu entnehmen:

Trinkwasser

Eine Trinkwasserversorgung am Standort ist möglich. Das Plangebiet wird im Bereich des öffentlichen Weges durch eine Trinkwasserleitung (DN 100 AZ) gequert, die die Ortslage Drönnewitz mit Trinkwasser versorgt. Andernfalls ist eine Versorgung aus dem Ortsnetz Deven ebenfalls möglich.

Löschwasser

Bei Entnahme aus dem Ortsnetz Trinkwasserversorgung (DN 80) kann der Feuerlöschbedarf von 48 m³/h nicht gedeckt werden. Jedoch wird seitens der freiwilligen Feuerwehr der Hansestadt Demmin darauf verwiesen, daß die Befüllung der Löschfahrzeuge ausreichend ist. Zusätzlich kann über lange Wege (300 m) zusätzlich Wasser bereit gestellt werden.

Abwasser

Im Bereich der Ergänzung des Innenbereichs anfallendes Regenwasser ist vor Ort zu versickern. Bezüglich der Schmutzwasserentsorgung ist einzuschätzen, daß die Ortslage Deven derzeit noch nicht an die Kläranlage Demmin angeschlossen ist. Entsprechende Absichten bestehen auch nicht. Dies bedeutet, daß hinsichtlich der Schmutzwasserentsorgung Einzellösungen umzusetzen sind.

sonstige technische Versorgung (Strom, Gas, Telekommunikation)

In ihren Stellungnahmen haben die Versorgungsträger deutlich gemacht, daß eine entsprechende Versorgung gewährleistet werden kann. Hier sind Einzelverträge zwischen dem/den Bauherren und dem jeweiligen Versorgungsträger zu schließen.

-
- 3.4. Bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung der Hansestadt Demmin wurde die mittels des vorliegenden Entwurfes der Satzung zum Innenbereich erhobene Fläche (wie die gesamte Ortslage Deven) als Wohnbaufläche ausgewiesen.
- 3.5. In § 34 Abs. 4 BauGB wird formuliert, daß die Satzungen nach Satz 1 Nr. 2 und 3 mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein müssen und daß in ihnen einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB (Inhalt des Bebauungsplanes) getroffen werden können bzw. § 9 Abs. 6 BauGB entsprechend anzuwenden ist. Zusätzlich wird formuliert, daß für die Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 ergänzend die §§ a und 9 Abs. 1a und 8 BauGB entsprechend anzuwenden sind.
- 3.6. Zusammenfassend bedeutet dies, daß im Rahmen der Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, Festsetzungen wie bei einem Bebauungsplan getroffen werden können und das im Rahmen des Planverfahrens der baubedingte Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild beurteilt und ausgeglichen werden muß.
- 3.7. Im Rahmen der Satzung hat die Hansestadt Demmin weitestgehend darauf verzichtet, planzeichnerische Festsetzungen bzw. textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB in das Planwerk aufzunehmen. Trotzdem wurde nicht gänzlich auf entsprechende Festsetzungen verzichtet.

Im folgenden sollen die einzelnen getroffenen Festsetzungen erläutert werden.

a) Definition einer Grundflächenzahl

Mit der Definition einer Grundflächenzahl soll sichergestellt werden, daß nur ein bestimmter Anteil des Baugrundstückes einer Versiegelung zugeführt wird. Entsprechend der Lage des Satzungsgebietes im Bereich einer Fläche, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen worden ist, wurde in Übereinstimmung mit der Baunutzungsverordnung die für allgemeine Wohngebiete geltende Höchstgrenze der baulichen Verdichtung (GRZ 0,4) als Anhaltspunkt für die Ausweisung der GRZ im Satzungsgebiet herangezogen. Dies bedeutet, daß 40 % des Baugrundstückes für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Zusätzlich wurde definiert, daß bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche und damit der Grundflächenzahl die Flächen von Nebenanlagen mit einzubeziehen sind. Außerdem wurde festgesetzt, daß die definierte Grundflächenzahl durch die Grundfläche der Nebenanlagen nicht überschritten werden darf. Somit ist sichergestellt, daß keine übermäßige Versiegelung realisiert werden kann.

b) Auf die Definition von Mindestgrundstücksbreiten wurde verzichtet. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes wird jedoch davon ausgegangen, daß im Bereich der Ergänzung des Innenbereiches maximal zwei Bauvorhaben (Einzelhäuser) realisiert werden können.

c) Zusätzlich aufgenommen in die planzeichnerischen bzw. textlichen Festsetzungen wurden Maßnahmen der Grünordnung. So wurde festgesetzt, daß als rückwärtige Grundstücksbegrenzung eine 3-reihige Hecken aus einheimischen Laubgehölzen zu pflanzen ist. Um die Qualität der Pflanzung zu sichern, wurde ein Pflanzschema mit Artenliste und Mindestqualitäten der zu pflanzenden Gehölze definiert. Aus dem Pflanzschema ist zu entneh-

men, daß die Fläche, die für die Heckenpflanzung in Anspruch genommen werden soll, eine Breite von 5 m hat. Zusätzlich wurde definiert, daß im Bereich dieser Fläche 5 einheimische Laubbäume bzw. hochstämmige Obstbäume zu realisieren sind. Auf die Definition einer Artenliste wurde verzichtet, da keine zusätzliche Einschränkungen der Bauherren erfolgen soll. Die Pflanzung ist unmittelbar in Zusammenhang mit der zu realisierenden Bebauung zu sehen, so daß die Pflanzung durch den Bauherren auf seinem Grundstück zu realisieren ist.

3.8. Neben den textlichen Festsetzungen wurden auch Hinweise in das Planwerk der Satzung aufgenommen. Folgende Hinweise sind Bestandteil der Satzung:

a) Bodendenkmalpflege

Zur Sicherung möglicher Bodendenkmale wurde in das Planwerk der Hinweis aufgenommen, daß die Bauvorhaben mind. 2 Wochen vor Baubeginn beim Landkreis Demmin, Untere Denkmalschutzbehörde verbindlich anzuzeigen sind. Gleichfalls wurde im Planwerk auf das richtige Verhalten bei eventuellen Funden hingewiesen.

b) Baumschutz

Da unmittelbar im Bereich des erschließenden Weges bzw. im Zufahrtsbereich zur Fläche, die vermittels der vorliegenden Satzung zum Innenbereich erhoben werden soll, eine Vielzahl von Bäumen und Sträuchern situiert sind, soll mit Hinweis auf unterschiedliche Normen bzw. mit Hinweis auf die Baumschutzsatzung des Landkreises Demmin gesichert werden, daß diese Bäume und Sträucher weitestgehend erhalten bleiben und auch in der Bauphase geschützt werden.

c) Begrünung der Privatgrundstücke

Hier wird auf die gesetzliche Regelung der Landesbauordnung hingewiesen, die eine Begrünung der nicht für eine Bebauung zu nutzenden Grundstücksteile vorsieht. So soll gesichert werden, daß 60 % der Baugrundstücke aber auch die Flächen, die als Fläche für Pflanzungen ausgewiesen worden sind und die nicht unmittelbar für die festgesetzten Hecken- bzw. Baumpflanzungen benötigt werden, innerhalb eines überschaubaren Zeitrahmens einer Begrünung zugeführt worden sind. Zusätzlich wird darauf verwiesen, daß reich strukturierte Hausgärten zu entwickeln sind. In diesen Zusammenhang steht auch der Hinweis bezüglich der Anlage eines Feuchtbiotops (z.B. für die Regenwassersammlung) bzw. einer Wiesenfläche.

d) Leitungsbestand der e.dis Energie Nord AG

Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange wurde seitens der e.dis Energie Nord AG darauf verwiesen, daß im Bereich des Plangebietes eine Freileitung des Versorgungsunternehmens gelegen ist (20 kV). Die im Entwurf der Satzung eingetragene 0,4 kV-Freileitung, die das Plangebiet im Bereich des Baufeldes querte, wurde in der Zwischenzeit zurückgebaut. Aus diesem Grunde konnte bei der Ausfertigung der Satzung auf die Darstellung dieser Leitung verzichtet werden. Da die 20 kV-Freileitung das Plangebiet nur peripher tangiert, ist davon auszugehen, daß eine Beeinträchtigung der Bebaubarkeit der Fläche, die ergänzend zum Innenbereich erhoben werden soll, durch diese Leitung nicht gegeben ist.

In der Stellungnahme der e.dis Energie Nord AG wurden zusätzlich Hinweise zum Verhalten im Bereich des Anlagenbestandes formuliert. Aufgrund der Relevanz dieser Hinweise wurden diese in das Planwerk unter Hinweise aufgenommen. Die unter diesem Punkt bereits im Entwurf der Satzung formulierten Hinweise wurden entsprechend ergänzt bzw. korrigiert.

- 3.9. Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange, die zum Entwurf der vorliegenden Satzung durchgeführt worden ist, haben einige Träger öffentlicher Belange zusätzliche Hinweise formuliert. Diese Hinweise wurden aufgrund ihrer Relevanz in die Begründung zur Ergänzungssatzung aufgenommen. Hier handelt es sich im einzelnen um Hinweise folgender Träger öffentlicher Belange:

Landesamt für Katastrophenschutz und Munitionsbergungsdienst

Entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern, Fachbereich Munitionsbergungsdienst, ist das Plangebiet der Satzung über die Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage im Bereich der nördlichen Ortsrandlage nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

Nach Erfahrungen des Landesamtes für Katastrophenschutz M-V ist jedoch nicht auszuschließen, daß während Bauarbeiten Einzelfunde auftreten. Aus diesem Grunde wird darauf hingewiesen, daß Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen sind. Gleichzeitig wird darauf verwiesen, daß beim Fund von kampfmittelverdächtigen Gegenständen oder Munition, aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen sind und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen ist. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern

Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange wurde seitens des Landesvermessungsamtes M-V mitgeteilt, daß in der Nähe des Plangebietes kein Lagefestpunkt des amtlichen geodätischen Grundlagentetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern gelegen ist. Dennoch wird in diesem Zusammenhang darauf hinge-

wiesen (Merkblatt), daß Vermessungsmarken nach § 7 des Gesetzes über die Landvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 21.07.1992 (GVOBl. M-V, S. 566) gesetzlich geschützt sind. Aus diesem Grunde

- dürfen Vermessungsmarken nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
- darf zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes eine kreisförmige Schutzfläche von 2 Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.
- dürfen der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
- hat derjenige, der notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern mitzuteilen.

Seitens des Landesvermessungsamtes wird darauf hingewiesen, daß ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen eine Ordnungswidrigkeit ist und mit einer Geldstrafe bis zu 10.000,00 DM geahndet werden kann.

Landkreis Demmin, Kataster- und Vermessungsamt

Neben dem Hinweis bezüglich des Erhalts von Vermessungsmarken wurde darauf hingewiesen, daß seitens des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Demmin empfohlen wird, vor Beginn der Bauarbeiten die Grenzen in der Örtlichkeit einmessen zu lassen.

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Geologischer Dienst

Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange wurden folgende fachspezifische Hinweise zur Fläche, die ergänzend zum Innenbereich erhoben werden soll, formuliert:

Nach der Geologischen Oberflächenkarte M. 1 : 100 000 stehen hier überwiegend bindige Böden des Pleistozäns (Geschiebemergel) an. Sie stellen grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund dar. Im Geländetiefsten kann der Geschiebemergel durch Abschlammungen bedeckt sein, die als Baugrund nicht oder nur bedingt geeignet sind. Für die geplanten Baumaßnahmen wird die Durchführung entsprechender Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Für das regional verbreitete obere Grundwasser im betrachteten Gebiet besteht nach der Hydrogeologischen Karte M. 1 : 50 000 (HK 50) keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe. Der Flurabstand des gespannten Grundwassers beträgt nach der gen. Karte > 10 m. Oberflächennah kann saisonbedingt Sicker-, Stau- bzw. Schichtwasser auftreten.

- 4. Ermitteln des Eingriffs sowie Definition der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**
- 4.1. Mit der Novellierung des BauGB im Jahre 1997 wurde dem Naturschutzrecht im Rahmen der Baugesetzgebung besonderer Vorrang eingeräumt. So wurden unter anderem § 1a (Umweltschützende Belange in der Abwägung) sowie § 9 Abs. 1a in das BauGB aufgenommen. Damit ist im Rahmen von Bauleitplänen sowie im Rahmen von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB der durch die Satzung vorbereitete Eingriff zu bewerten und darüber hinaus sind Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs festzusetzen.

4.2. Zur Bewertung des Eingriffs und zur Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde die von Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern im Jahre 1999 bekanntgemachten Hinweise zur Eingriffsregelung herangezogen.

4.3. Schutzgebiete

Das Plangebiet ist außerhalb geschützter Gebiete (Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Naturpark) gelegen. Aus diesem Grunde braucht eine gesonderte Auseinandersetzungen nicht erfolgen.

4.4. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Mit der Ergänzung des Innenbereiches an der Ortsperipherie wird die Bebauung eines vormals im Außenbereich gelegenen (und damit ursprünglich nicht bebaubaren) Grundstückes vorbereitet. Dieses Erheben des Baurechtes wird mit einem Eingriff gleichgesetzt, der bereits in der frühen Phase der Planung auszugleichen ist.

Mit dieser potentiellen Bebauung der Fläche verbunden, wären Beeinträchtigungen in folgenden Bereichen zu erwarten:

Boden	Verdichten, Abtrag, Versiegeln
Wasser	Erhöhung des Oberflächenabflusses, Verminderung der Grundwasserneubildungsrate
Flora/Fauna	Verlust und Veränderung von Tier- und Pflanzengesellschaften

4.5. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Zur Bewertung des Eingriffs und zur Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde auf ein für Mecklenburg-Vorpommern erarbeitetes Modell zur Eingriffsregelung, Stand Dezember 1999 zurückgegriffen.

4.5.1. *Kurzbeschreibung des eingriffsrelevanten Vorhabens*

Wie der Begründung zu entnehmen ist, soll am nördlichen Ortsrand von Deven eine ca. 1.350 qm große Fläche zum Innenbereich erhoben werden. Davon entfallen 250 qm auf den erschließenden Verkehrsraum, so daß 1.100 qm dann nach Maßgabe des § 34 Abs. 1 BauGB einer Innenbereichsbebauung zur Verfügung stehen. Entsprechend der Festsetzungen der Satzung ist es möglich, 40 % des Baugrundstückes einer Versiegelung zuzuführen.

4.5.2. *Abgrenzung der Wirkzonen*

Durch die geplante Maßnahme wird unmittelbar an den Ortsrand heran eine kleine Fläche zum Innenbereich (lediglich 1.100 qm bislang unbebauter Fläche) erhoben. Da hier maximal zwei Bauvorhaben (Bau von maximal 2 Einfamilienhäusern) umgesetzt werden können, wird davon ausgegangen, daß damit keine erhebliche Außenwirkung verbunden ist. Dies bedeutet, daß die Untersuchung von Wirkzonen vernachlässigt wird.

4.5.3. *Vorkommen spezieller störungsempfindlicher Arten*

Auch hier wird analog zur vorab geführten Darstellung davon ausgegangen, daß durch die so geringfügige Erweiterung des Ortsrandes keine zusätzliche Störung von im Umfeld eventuell vorhandenen störungsempfindlichen Arten erfolgt.

4.5.4. *Ermittlung des Störgrades des betroffenen Landschaftsraumes wie Abstand der maßgeblichen eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile von vorhandenen Störquellen und Störungsgrad*

Da es sich beim geplanten Vorhaben um die Erweiterung des Ortsrandes in einer Breite von etwa 34 m und einer Tiefe von etwa 36 m handelt, ist einzuschätzen, daß der Abstand der maßgeblichen eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile von vorhandenen Störquellen weniger als 50 m beträgt. Daraus ergibt sich ein Störungsgrad von 1 mit einem Korrekturfaktor 0,75.

4.5.5. *Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes*

Vorbemerkung

Voraussetzung zur Beurteilung eines Eingriffsvorhabens ist in jedem Fall die Erfassung und Bewertung der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen und (landschaftlichen) Freiräumen. Im vorliegenden Fall wurde sich auf die Analyse der betroffenen Biotoptypen beschränkt. Auf eine Biotopkartierung wurde verzichtet, da vom Eingriffsvorhaben keine Auswirkungen auf Wertbiotope zu erwarten sind.

Bei der Fläche, die für die Ergänzung des Innenbereiches in Anspruch genommen werden soll, handelt es sich um eine Grünlandfläche, die saisonal für die Beweidung mit Kleinvieh genutzt wird. Die Fläche wird zusammen mit den angrenzenden Bereichen dem Biotoptyp 12.4.1. "Fläche mit kleinräumigen Nutzungswechsel" zugeordnet.

Flächenbilanz

Bei der Bilanzierung der Größe des Kompensationsbedarfes wurde darauf verzichtet, die Fläche, die dem bereits vorhandenem Straßenraum zuzuordnen ist, zu bewerten. Hier wird davon ausgegangen, daß mit dem Einbeziehen dieser Flächen in den Innenbereich keine Erhöhung der Versiegelung notwendig wird. Demzufolge wird lediglich die Grünlandfläche (Größe 1.100 qm) bilanziert.

- | | | |
|----|-------------------------------------|--------|
| A) | versiegelte Bereiche (GRZ 0,4) | 440 qm |
| B) | unversiegelte Bereiche (Hausgärten) | 660 qm |

I. Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

A) Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Biotoptyp	Flächenverbrauch (qm)	Wertstufe	(Kompensationsfaktor + Faktor Versiegelung) x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation (qm)
Intensivgrünland, Mineralboden	440.000	1	$(0,6 + 0,5) \times 0,75 = 0,825$	363.0000
				<u>363.000</u>

Erläuterung zu den gewählten Kompensationsfaktoren:

Bei einer Werteinstufung 0, die aufgrund der Einstufung der Fläche entsprechend Biotoptypenkatalog M-V mit Bewertung und Status (Anlage 9 der Ausgleichsrichtlinie) ermittelt worden ist, wird der zu untersuchenden Fläche ein Kompensationserfordernis von 0,6 zugeordnet. Diese Einschätzung ist bedingt

durch den Umstand, daß es sich bei der Fläche, die über die Ergänzung zum Innenbereich erhoben werden soll, um eine eher artenarme Fläche mit hohem Anteil von Nutzgräsern handelt und damit das ökologische Potential der Fläche als gering einzustufen ist.

B) Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Flächenverbrauch (qm)	Wertstufe	Kompensationsfaktor x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Intensivgrünland, Mineralboden	660,00	1	$0,5 \times 0,75 = 0,375$	297,000
				<u>297,000</u>

Erläuterung zum Kompensationsfaktor:

- siehe oben -

C) Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen)

Biotoptyp	Flächenbeeinträchtigung (qm)	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation (qm)
entfällt					

Erläuterung zum Kompensationsfaktor: keine

- II. Berücksichtigung von qualifizierten (landschaftlichen) Freiräumen
- A) Vorkommen von (landschaftlichen) Freiräumen mit Wertstufe 4: /
- B) Vorkommen von (landschaftlichen) Freiräumen mit Wertstufe 3
und überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad: /
- III. Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen
- A) Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen: /
- B) Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen: /
- IV. Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen
- A) Boden: /
- B) Wasser: /
- C) Klima/Luft: /
- V. Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschafts-
bildes: /

Zusammenstellen des Kompensationsflächenbedarfes

Summe	I.	A:	363,0 qm
	I.	B:	297,0 qm
	I.	C:	-
	II.	A:	-
	II.	B:	-
	III.	A:	-
	III.	B:	-
	IV.	A:	-
	IV.	B:	-
	IV.	C:	-
	V.		-

Gesamtsumme: 660,0 qm

4.5.6. Maßnahmen für die Kompensation

Für die Kompensation des durch die Planung bedingten Eingriffs in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild werden drei unterschiedliche Arten von Kompensationsmaßnahmen angestrebt.

Während es sich erstens um eine 3-reihige Heckenpflanzung und zweitens um 5 Baumpflanzungen im Bereich der Fläche handelt, die unmittelbar angrenzend an die Fläche, die zum Innenbereich erhoben werden soll, als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen worden ist, ist es darüber hinaus notwendig, auch außerhalb des Satzungsgebietes Ausgleichsmaßnahmen zu realisieren. Dabei handelt es sich um die Pflanzung von weiteren 8 einheimischen Laubbäumen am Weg von Deven nach Drönnewitz, dessen Bepflanzung bereits auch für andere Ausgleichsmaßnahmen angestrebt wird.

Entsprechend des Modells Mecklenburg-Vorpommern sind sowohl die Heckenpflanzung als auch die Baumpflanzungen als Kompensationsmaßnahmen zu bewerten. Während der Heckenpflanzung und der Baumpflanzung entlang des Weges eine Wertstufe von 2 zugeordnet wird (die dafür notwendigen Mindestforderungen werden erreicht) wird den Baumpflanzungen in unmittelbarer Nähe zum Baugrundstück lediglich eine geringere Wertstufe (1) zugeordnet. Hier ist davon auszugehen, daß kleinkronige Laubbaumarten bzw. Obstgehölze gepflanzt werden, deren ökologisches Potential geringer zu bewerten ist. Mit der Werteinstufung 2 verbunden wird der Kompensationsfaktor 2, mit der Werteinstufung 1 wird der Kompensationsfaktor 1 verbunden. Damit liegen diese Kompensationsfaktoren auf dem unteren Ende der Skala (mögliche Kompensationsfaktoren: 2; 2,5; 3 und 3,5 bzw. 1 und 1,5). Zusätzlich erfolgt eine Reduzierung des Wirkungsfaktors, da

die einzelnen geplanten Maßnahmen jeweils in unmittelbarer Nähe zu weiteren Störquellen (hier: Siedlungsbereich bzw. Verkehrsflächen) angeordnet werden sollen. Es wird eingeschätzt, daß der Wirkungsfaktor bei etwa 75 % liegt.

Unter Anwendung der vorab belegten Annahmen ergibt sich folgende Kompensationsflächenberechnung:

Biotoptyp	Fläche (qm)	Wert- stufe	Kompensa- tionswertzahl	Wirkungs- faktor	Flächenäquivalent (Wertzahl x Wirk- ungsfaktor x Fläche)
Heckenpflanzung (3-reihig)	200,00	2	2	0,75	300,000
Baumpflanzung auf Fläche	125,00	1	1	0,75	93,750
Baumpflanzung	200,00	2	2	0,75	300,000
					693,750

4.6. Bilanzierung

Die Gegenüberstellung des Kompensationsflächenbedarfes einerseits und des Kompensationsflächenäquivalents andererseits macht deutlich, daß durch die geplante Realisierung der im Planwerk definierten Hecken- und Baumpflanzungen sowie der Umsetzung von weiteren 8 Baumpflanzungen entlang des Weges von Deven nach Drönnewitz ein hinreichender Ausgleich für den bilanzierten Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfolgen kann.