



Satzung zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für den „Bereich nördlich der Dorfstraße und westlich des Schmiedeweges“ der Gemeinde Saal, OT Hessenburg

Entwurf

Satzung zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für den „Bereich nördlich der Dorfstraße und westlich des Schmiedeweges“ der Gemeinde Saal, OT Hessenburg

Entwurf

Begründung gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB

Auftraggeber:

Gemeinde Saal  
vertreten durch Herrn Bürgermeister Wolfgang Pierson

über  
Amt Barth  
-Bauamt-  
Teergang 2  
18356 Barth

Auftragnehmer:

**wagner** Planungsgesellschaft  
Fischerbruch 8  
18055 Rostock

Bearbeitung:  
Daniel Schmidt  
Peter Wagner

Rostock, den 16.04.2024

## Inhaltsverzeichnis

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Erfordernis der Planaufstellung</b> .....  | <b>4</b>  |
| <b>2</b> | <b>Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches</b> .....                                  | <b>4</b>  |
| 2.1      | Lage des Planungsgebietes .....   | 4         |
| 2.2      | Kartengrundlage.....  | 4         |
| 2.3      | Geltungsbereich .....   | 4         |
| <b>3</b> | <b>Planungsrechtliche Situation</b> .....   | <b>5</b>  |
| 3.1      | Vorgaben der Raumordnung .....  | 5         |
| 3.2      | Denkmalschutz.....  | 6         |
| 3.3      | Wald, Waldabstand .....   | 6         |
| 3.4      | Hochwasserschutz .....  | 6         |
| 3.5      | Geschützte Landschaftsbestandteile .....  | 7         |
| 3.6      | Schutzgebiete nationaler und internationaler Kategorie.....                               | 8         |
| 3.7      | Artenschutz .....   | 8         |
| 3.8      | Städtebauliche Planungen der Gemeinde .....   | 9         |
| 3.8.1    | Städtebauliche Entwicklungsziele für Hessenburg.....                                      | 9         |
| 3.8.2    | Flächennutzungsplan .....   | 9         |
| 3.8.3    | Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen .....                      | 10        |
| <b>4</b> | <b>Bestandsaufnahme</b> .....   | <b>10</b> |
| 4.1      | Topographie .....   | 10        |
| 4.2      | Vorhandene Bebauung, Flächennutzung und Vegetation.....                                   | 10        |
| 4.3      | Verkehrerschließung.....  | 10        |
| 4.4      | Ver- und Entsorgung .....   | 11        |
| <b>5</b> | <b>Planung</b> .....  | <b>12</b> |
| 5.1      | Abgrenzung des in den Innenbereich einzubeziehenden Fläche, gesicherte Erschließung ..... | 12        |
| 5.2      | Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB .....                                  | 12        |
| 5.2.1    | Maß der baulichen Nutzung.....  | 12        |
| 5.2.2    | Höhe baulicher Anlagen .....  | 12        |
| 5.2.3    | Überbaubare Grundstücksfläche .....   | 13        |
| 5.2.4    | Geh- und Fahrrecht .....  | 13        |
| 5.2.5    | Grünflächen.....  | 13        |
| <b>6</b> | <b>Auswirkungen der Planung auf Natur- und Artenschutz</b> .....                          | <b>13</b> |
| 6.1      | Beurteilung des Eingriffes und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs .....                     | 19        |
| 6.1.1    | Biotopbestimmung und Biotopwertermittlung.....  | 19        |
| 6.1.2    | Berechnung der Biotopbeseitigung unmittelbar betroffener Biotope .....                    | 20        |
| 6.1.3    | Berechnung der Funktionsbeeinträchtigung mittelbar betroffener Biotope .....              | 21        |
| 6.1.4    | Berechnung der Versiegelung und Überbauung.....   | 22        |
| 6.2      | Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen .....   | 23        |
| <b>7</b> | <b>Zusammenfassende Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation</b> .....             | <b>23</b> |
| <b>8</b> | <b>Flächenbilanz</b> .....  | <b>23</b> |
| <b>9</b> | <b>Quellen</b> .....  | <b>23</b> |

## **1 Erfordernis der Planaufstellung**

Für einen Teilbereich der Ortslage Hessenburg in der Gemeinde Saal nördlich der Dorfstraße und westlich des Schmiedewegs soll über eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB eine bauliche Entwicklung durch Einbeziehung von bisher dem Außenbereich zuzurechnenden Flächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage ermöglicht werden.

Dabei sollen die im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten Ziele zur Siedlungs- und Landschaftsentwicklung konkretisiert bzw. planungsrechtlich gesichert werden. Damit sichert die Ergänzungssatzung eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Die entsprechend des wirksamen FNPs festgesetzte Grünfläche für sportliche Zwecke soll dabei für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung stehen. Für den bisherigen Sportplatz besteht schon seit längerem kein Bedarf mehr; entsprechend wurde dieser auch nicht mehr genutzt. Ziel im Rahmen der geplanten Bebauung ist eine mit dem Ortsbild, der angrenzenden Gutsanlage einschließlich, verträgliche städtebauliche Ordnung zu erwirken und eine weitere Zersiedlung in das Umland oder auf Flächen des denkmalgeschützten Gutsensembles zu vermeiden.

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB sind für die aufgenommene Ergänzungsfläche nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, § 1a Abs. 2 und 3 sowie § 9 Abs. 1a BauGB anzuwenden; in der Begründung sind entsprechend die Angaben nach § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB beizufügen. Die Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB sind zudem durch vorliegende Planung erfüllt. So bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird ebenfalls nicht begründet.

## **2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

### **2.1 Lage des Planungsgebietes**

Der Geltungsbereich befindet sich in Hessenburg, einem Ortsteil von Saal, ca. 3 km östlich des Hauptortes gelegen. Er erstreckt sich auf den Bereich nördlich der Dorfstraße und westlich des Schmiedeweges und grenzt nördlich unmittelbar an bereits bebaute Wohngrundstücke an. Östlich des Schmiedeweges besteht das Gut Hessenburg einschließlich denkmalgeschütztem Parks. In südliche Richtung schließt sich auf der gegenüberliegenden Seite der Dorfstraße ebenfalls Wohnbebauung an.

### **2.2 Kartengrundlage**

Als Plangrundlage dient der Lage und- Höhenplan auf Grundlage die automatisierte Liegenschaftskarte aus dem ALKIS (Amtliche Liegenschaftskatasterinformationssystem) mit dem Katasternachweis vom 27.05.2021, eingemessen am 11.06.2021 durch das Vermessungsbüro Stefan Reiche (ÖBVI).

Lagebezug: ETRS89 / UTM z33N (zE-N)

Höhebezug: DHHN 92 (Angabe in Meter über NHN)

### **2.3 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst die Flurstücke 100 teilweise (tlw.), 101, 102, 103,104 tlw. 105 tlw., 106, 107 tlw. und 108 der Flur 11 Gemarkung Saal.

Dieser wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die angrenzende Wohnbebauung,
- im Osten und Westen: durch den Schmiedeweg,
- im Süden und Südwesten: durch die Dorfstraße.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst 1,46 ha.

### **3 Planungsrechtliche Situation**

#### **3.1 Vorgaben der Raumordnung**

Die Gemeinde Saal liegt im Planungsgebiet des regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP), welches seit dem 20.09.2010 wirksam ist. Dessen Ziele und Darstellungen sind nachfolgend aufgeführt.

##### **Ländlicher Raum**

- Die Gemeinde ist dem ländlichen Raum zugehörig. Die ländlichen Räume sind bei Förderung der gleichwertigen Lebensverhältnisse als Wirtschafts-, Sozial-, Kultur- und Naturraum zu sichern und weiter zu entwickeln (Ziffer 3.1.1(1)). Die vorhandenen Potenziale sollen mobilisiert und genutzt werden (3.1.1(2)).
- Die Gemeinde gehört zum strukturschwachen ländlichen Raum (3.1.1(4)). Hier sollen nach Ziffer 3.1.1(5) die vorhandenen Entwicklungspotenziale gestärkt werden. Mit der Entwicklung zusätzlicher wirtschaftlicher Funktionen für die Orte in diesen Räumen sollen diese so stabilisiert werden, dass sie einen aktiven Lebensraum für die Bevölkerung bieten. Als wirtschaftliche Grundlagen für die strukturschwachen Räume sollen zum Beispiel die Bereiche Tourismus, Gesundheitswirtschaft, Land- und Forstwirtschaft, Lebensmittelwirtschaft, nachwachsende Rohstoffe und erneuerbare Energien unterstützt werden (3.1.1(6)).

##### **Tourismusräume**

- Saal ist dem Tourismusentwicklungsraum zugehörig (3.1.3(5)).
- Diese sollen unter Nutzung der spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden sein (3.1.3(6)).
- Die Potenziale Vorpommerns für das Tourismussegment Urlaub auf dem Lande sollen gezielt genutzt werden (3.1.3(12)).

##### **Zentrale Orte, Siedlungsentwicklung, Stadt – und Dorfentwicklung**

- Die Gemeinde nimmt laut Ziffer 3.2 keine zentralörtliche Funktion wahr. Die Gemeinde stellt auch keinen Siedlungsschwerpunkt entsprechend Ziffer 3.3 dar.
- In den nicht als „Zentrale Orte“ eingestuften Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf zu orientieren (Ziel; 4.1(3)).
- Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen (Ziel; 4.1(4)).
- Die gewerbliche Bauflächenentwicklung ist ebenfalls am Eigenbedarf zu orientieren (4.1(5)).
- Grundsätzlich ist der Erneuerung, Umnutzung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.

- Städte und Dörfer sollen sich entsprechend ihrer Funktion, Struktur und Gestalt behutsam weiterentwickeln. Städtebau und Architektur sollen die landschaftstypischen Siedlungsformen, das Ortsbild, die Landschaft und die regionalen Gegebenheiten berücksichtigen (4.2(1)).

### **Landwirtschaftsräume**

- Die Gemeinde ist nach Ziffer 3.1.4(1) flächendeckend als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft eingestuft.
- In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und die Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und –stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben zu berücksichtigen.

## **3.2 Denkmalschutz**

Östlich des Plangebiets befinden sich das unter Denkmalschutz stehende Gutshaus Hessenburg sowie der in weiten Teilen ebenfalls unter Denkmalschutz stehende Gutspark. Nordwestlich des Gutsparks besteht zudem der ebenfalls denkmalgeschützte mittelalterliche Turmhügel. Daneben sprechen insbesondere die Historie und der Erhalt wesentlicher Strukturelemente dafür, dass auch die gesamte Gutsanlage von denkmalpflegerischen Wert ist. Vorstehende Denkmäler und die Gesamtstruktur der Gutsanlage werden durch die vorgelegte Planung nicht berührt.

Darüber hinaus sind nach derzeitigem Erkenntnisstand keine weiteren Denkmäler oder Bodendenkmäler in Umgebung des Plangebiets bekannt.

Sollten während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

## **3.3 Wald, Waldabstand**

Im Geltungsbereich der Satzung sowie an diese angrenzend befinden sich keine durch die Landesforst M-V festgestellten Waldflächen gemäß § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG M-V).

## **3.4 Hochwasserschutz**

Für die nächstliegenden Boddengewässer des Saaler Boddens wird seitens des für den Hochwasserschutz zuständigen Staatlichen Amtes für Umwelt und Naturschutz (StALU) Vorpommern bei sehr starken Sturmfluten ein Bemessungshochwasser (BHW) von 1,90 m über NHN (entspricht 1,75 über HN) für den Saaler Bodden angenommen. Entlang des Saaler Bachs bei Extremereignis bestehende Überschwemmungsbereiche tangieren das Plangebiet ebenfalls nicht.

Das Plangebiet ist mit Geländehöhen zwischen 3,00 m und 3,75 m über NHN durchgehend sicher vor Hochwasser. Schutzmaßnahmen bzw. Nutzungsbeschränkungen werden entsprechend nicht erforderlich.

### 3.5 Geschützte Landschaftsbestandteile

#### Biotopschutz:

Innerhalb des Geltungsbereiches wurde kein nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Biotop erfasst und im Biotopverzeichnis des Landkreises Vorpommern-Rügen sind keine Biotope gekennzeichnet (Geoportal.MV, LUNG 2022). Der junge Gehölzaufwuchs im östlichen Bereich wird mehrseitig von bebauten Grundstücken begrenzt und ist zudem durch die Erschließungsstraßen „Schmiedeweg“ und „Dorfstraße“ eingefasst/begrenzt. Die Kriterien für einen Schutzstatus nach § 20 NatSchAG M-V sind damit nicht erfüllt. Im erweiterten Betrachtungsraum (200 m-Umfeld) werden im Biotopverzeichnis drei gesetzlich geschützte Biotope dargestellt, die Teil des Gutsparks sind. Diese umfassen ein naturnahes Feldgehölz direkt östlich des Plangebiets auf der östlichen Seite des Schmiedewegs und südlich der Straße Dorfplatz (NVP05047), ein temporäres Kleingewässer im Lindenhain (NVP05046) in der Achse südlich des Gutshauses und ein permanentes Kleingewässer (NVP05048) in gleicher Achse nördlich des Gutshauses. V.a. innerhalb der Grünlandfläche, die von der Innbereichssatzung für den nordwestlichen Bereich des Ortsteils Hesselburg (2011) umschlossen wird, nördlich des Geltungsbereiches, wurden weitere Gehölzstrukturen erfasst, die als Feldgehölze geschützt sind. Die Flächen sind im erweiterten Biotopflächenplan dargestellt.

#### Baumschutz:

Im Zuge der Vermessung wurden keine nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume (Bäume mit Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in Höhe von 1,30 m) eingemessen. Während der Begehung im Juni 2021 wurde ebenfalls kein Baum festgestellt, der 100 cm Stammumfang erreicht – bei einem Baum mit dem größten ersichtlichen Stammumfang wurden ca. 70 cm Stammumfang erfasst und damit deutlich unter dem Wert, der nach § 18 NatSchAG M-V für einen Schutzstatus vorgegeben wird. Bei der südlichen Eingrünung des Wohngrundstückes auf Flurstück 104 und 105, welches z.T. auf Flurstück 106 überwallt, konnte durch die Dichte der Vegetation der Stammumfang der größeren Bäume (Weiden) nicht nachgemessen werden und wurde auch nicht im Zuge der Vermessung erfasst. Allerdings besteht seitens der Gemeinde keine Absicht zur Überprägung der Grundstückseingrünung (Kapitel 2.3 und 5.2.5).

Die Gemeinde Saal besitzt zudem „die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Saal“, die am 11.03.2003 auf Grundlage von § 26 Abs. 1 und 3 des Gesetzes zum Schutz der Natur und Landschaft im Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturenschutzgesetz – LNatG M-V, in der Fassung vom 22. Oktober 2002 (GVOBl. M-V S. 2), beschlossen wurde. Nach der Satzung sind Laubbäume ab einem Stammumfang von 70 cm in 1 m Höhe geschützt. Für Entscheidungen über Gegenstände der Satzung ist das Amt Barth (ehemals Amt Barth-Land) zuständig (§ 7 Nr. 3 der Satzung). § 26 Abs. 3 Satz 1 des LNatG M-V legt fest: „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile werden geschützte Landschaftsbestandteile entgegen Absatz 1 Satz 1 durch Satzung der Gemeinde ausgewiesen.“ Damit bestand eine Ermächtigung zur Ausweisung von geschützten Landschaftsbestandteilen bzw. zur Ausweisung von geschützten Bäumen lediglich für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil in der Gemeinde Saal. Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Saal findet damit keine Anwendung im Außenbereich.

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG sind unbeachtet bei Überplanung von Gehölzflächen zu beachten (Vgl. Kapitel 3.7).

### 3.6 Schutzgebiete nationaler und internationaler Kategorie

Im Geltungsbereich samt 200 m-Umfeld befinden sich keine Schutzgebiete. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Europäische Vogelschutzgebiet DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ in ca. 260 m Entfernung. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet und ein Flächennaturdenkmal sind über 2.000 m entfernt, so dass hier keine Relevanz in Bezug auf die Erweiterung des Innenbereichs durch die Innenbereichssatzung besteht. Für das BSG/SPA (Besonderes Schutzgebiet/Special protected area) und die dort eingetragenen Arten bestehen aufgrund der zwischenliegenden Bestandsbebauung und vorhandener Erschließungsstruktur keine Potenziale zur erheblichen Beeinträchtigung der Erhaltungsziele, betreffend der maßgeblichen Habitatbestandteile der gemeldeten Brutvögel bzw. Zug-, Rastvögel und Überwinterer. Für einen Großteil der nach Anlage 1 der Natura 2000-LVO M-V für das DE 1542-401 gelisteten Vogelarten werden als maßgebliche Lebensraumelemente Habitate Küstenbereich angegeben, die innerhalb der Innenbereichssatzung und im relevanten Planungsumfeld nicht vorkommen. Feuchtgrünland als weiteres maßgebliches Lebensraumelement einiger Vogelarten kommt im Umfeld der Innenbereichssatzung ebenfalls nicht vor bzw. werden die landwirtschaftlich genutzten Flächen im relevanten Umfeld und die Flächen des Vogelschutzgebietes im relevanten Umfeld als intensivgenutzte Ackerflächen charakterisiert. Die gemeldeten Möwenarten, die Graugrans oder auch Greifvögel, wie die Kornweihe, können solche Flächen als Nahrungshabitat nutzen. Eine Beeinträchtigung erfolgt nicht, da der Siedlungsbereich durch die Innenbereichssatzung nicht näher an diese Flächen heranrückt und keine relevanten Zerschneidungselemente (Hochspannungsleitungen und Windkraft) ermöglicht werden.

Gemäß der erfolgten Brutvogelkartierung (siehe Artenschutzfachbeitrag und Kartierbericht von NATUR UND MEER 2022) weist der Geltungsbereich und sein näheres Umfeld (50 m) eine untergeordnete Bedeutung für Vögel auf, insbesondere auf den Freiflächen. Es wurden weitüberwiegend häufige, ungefährdete und störungstolerante Vogelarten erfasst.

### 3.7 Artenschutz

Den Artenschutz betreffend, wurden Kartierungen beauftragt, um die im o. g. relevanten Planungsbereich vorkommenden Arten zu ermitteln. Anhand der im Geltungsbereich vorkommenden Habitatstrukturen wurden Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien als potenziell relevant eingestuft. Dazu gehören für die Artengruppe der **Fledermäuse** in erster Linie der Baumbestand und Altgebäudebestand im Gutspark (potenzielle Nutzung des Geltungsbereichs als Nahrungshabitat), jedoch nicht der jüngere Baumbestand innerhalb des Geltungsbereiches. Mögliches Brutgeschehen der Vögel ergibt sich v.a. in den Gehölzflächen im Geltungsbereich. Die Relevanz für **Amphibien**kartierungen ergibt sich aufgrund der zwei in ca. 160 m Entfernung liegenden temporär bzw. permanent mit Wasser gefüllten Kleingewässer. Im Ort sind Wanderbewegungen zu Landlebensräumen als Winterhabitate nicht ausgeschlossen. Als solche gelten auch Baumgruppen, wie die westlich des Schmiedeweges oder die, der Parkanlage. Einzelne eingestreute Strukturen im Gebiet lassen ein zumindest eingeschränktes potenzielles Vorkommen von **Reptilien** nicht ausschließen.

Im Ergebnis der faunistischen Kartierung (NATUR UND MEER 2022) wurden im Bereich der Avifauna v.a. häufige, ungefährdete und störungstolerante Brutvögel erfasst, die in Gehölzen brüten. Bei den mit Aufstellung der Innenbereichssatzung einhergehenden, partiellen Verluste von Gehölzen als Brutvogelhabitat kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG durch eine erweiterte Bauzeitenregelung sowie durch das Anbringen von Ersatznistkästen, sicher ausgeschlossen werden. Es



handelt sich bei den Ersatznistkästen um einen Sperlingskoloniekasten mit mindestens 3 Brutplätzen, 2 Halbhöhlen- oder Nischenbrüterhöhlenkästen für den Gartenrotschwanz und 4 Höhlennistkästen für Meisen. Bei den Artengruppen Fledermäuse, Reptilien und Amphibien und konnten keine Nachweise erbracht werden, so dass kein Konfliktpotenzial und das Erfordernis für spezifische Vermeidungsmaßnahmen besteht. Ein allgemeines Mortalitätsrisiko für Vögel durch Kollision an Glasflächen und für Kleintiere (darunter Amphibien und Reptilien) an Kleintierfallen kann durch entsprechende Festsetzungen gemindert werden. Mit den getroffenen Vermeidungsmaßnahmen lassen sich mit der Aufstellung der Innenbereichssatzung potenziell einhergehende Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sicher auszuschließen.

### **3.8 Städtebauliche Planungen der Gemeinde**

#### **3.8.1 Städtebauliche Entwicklungsziele für Hessenburg**

Im Rahmen der gemeindlichen Gesamtentwicklung kommt dem Ortsteil Hessenburg die Funktion eines Ergänzungsstandorts für den Wohnungsbau zu. Die Gemeinde möchte daher ein bedarfsgerechtes Angebot an Baufläche in Hessenburg anbieten.

Dazu wird eine bauliche Verdichtung der bereits baulich geprägten Gebiete in einem für die Ortslage und den ländlichen Raum typischen Maßstab und verträglicher Gestaltung angestrebt. Die baulich geprägten Gebiete sind die Siedlungsbereiche westlich des Schmiedewegs und östlich der Straßenachse Dorfplatz/Parkstraße. Maßstabsgerecht ist eine vorwiegende Bebauung mit eingeschossigen Einzelhäusern auf großzügig dimensionierten Grundstücken. Der Grad der Überbauung der Grundstücke und die Gebäudedimension sollen sich bei neuen ergänzenden Baumaßnahmen ebenfalls am ortsüblichen Grad der Bebauung zu orientieren.

#### **3.8.2 Flächennutzungsplan**

Für die Gemeinde Saal liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) mit Stand vom 15.02.2006 vor. Im FNP ist der Geltungsbereich der Satzung als Grünfläche entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe a) BauGB dargestellt. Die Grünfläche ist mit der Zweckbestimmung Fläche für sportliche Zwecke belegt. Für die angrenzenden Flächen stellt der FNP Wohnbaufläche dar; als Orientierungswert für das zu entwickelnde Maß der baulichen Nutzung ist eine Geschossflächenzahl (GFZ von 0,1 vorgegeben).

Die Darstellung des FNP für den Geltungsbereich der Satzung in Form einer Grünfläche entspricht somit nicht dem verfolgten Planungsziel einer Ausweisung von Innenbereichsflächen als ergänzende Wohnbauflächen für den Ort Hessenburg.

Da Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauGB müssen nicht wie Bebauungspläne entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB formal aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Entsprechend ist auch keine Änderung des FNP im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB vorzunehmen. Eine nachträgliche Anpassung des Flächennutzungsplans im Rahmen der nächsten Änderung der Gemeinde Saal soll stattdessen erfolgen.

Unabhängig davon ist in Anbetracht des fehlenden Erfordernisses der Sportplatznutzung, der Tatsache, dass die mit der Ergänzungssatzung verfolgte zusätzliche Bebauung sich in die bestehende Siedlungsstruktur einfügt und städtebauliche Konflikte nicht absehbar sind, eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Weiterhin wird die mit der Überbauung der im FNP als Grünfläche einhergehenden Ausweitung der Siedlungsfläche im Ortsteil Hessenburg kompensiert. So wird die

Darstellung einer Wohnbaufläche östlich des Schmiedewegs nicht durch die Schaffung einer durchgängigen Wohnbebauung in Anspruch genommen.

### **3.8.3 Das Vorhaben tangierende Bebauungspläne und sonstige Satzungen**

Die Gemeinde Saal verfügt im Ortsteil Hessenburg bereits über eine seit 24.10.2011 in Kraft getretene Innenbereichssatzung (IBS).

Die Satzung umfasst den klargestellten Innenbereich und damit folgende Flurstücke der Flur 11 der Gemarkung Hessenburg:

69, 85 teilweise (tlw.), 86, 87, 88, 89, 90 tlw., 92 tlw., 94, 95 tlw., 98 tlw., 99, 100 tlw., 104 tlw., 105 tlw., 107 tlw., 109 tlw., 110, 111, 115, 116, 117, 118, 119, 120 und 121.

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wurden durch die Satzung die ehemals im Außenbereich befindlichen Flurstücke 71 und 72 in den Innenbereich einbezogen.

Die bestehende IBS grenzt im Süden unmittelbar an die in Aufstellung befindliche Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

## **4 Bestandsaufnahme**

### **4.1 Topographie**

Das Geländere relief im Plangebiet ist recht unauffällig und weist in Richtung Nordosten über die gesamte Tiefe einen leichten Höhenanstieg von 1,5 m auf. Das Höhenniveau im Südwesten beträgt 3 m und steigt demzufolge nach Nordosten auf 4,5 m über NHN an.

### **4.2 Vorhandene Bebauung, Flächennutzung und Vegetation**

Im Zentrum des Geltungsbereichs besteht eine zu Sportzwecken gestaltete Grünfläche, welche nördlich durch eine Siedlungshecke aus überwiegend heimischen Gehölzen (zum Sicht- und Lärmschutz gegenüber Sportnutzung hochgewachsene Grundstückseingrünung) vom angrenzenden Wohngrundstück abgegrenzt wird. Diese Grünfläche verfügt über keine baulichen Anlagen mit Ausnahme von Fußballtoren; eine regelmäßige Nutzung zu Sport- oder Spielzwecken erfolgt schon seit mehreren Jahren nicht mehr – die Grünfläche wird jedoch kurz gehalten. Nördlich der Hecke gelegen bestehen Hausgärten der Wohngrundstücke, deren südliche Bereiche in den Geltungsbereich einbezogen sind. Westlich im Geltungsbereich besteht eine nicht kommerziell genutzte Grünlandfläche an, die zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (06/2021) als Artenarmes Frischgrünland mit privater Mischnutzung aus Mahd und Beweidung charakterisiert ist. Östlich des Sportplatzes bestehen zwei zu Wohnzwecken genutzte Gebäude, die angrenzend (Flurstück 101 und 102) von aufgelassener Fläche umgeben sind, die während der Erfassung randlich Ziergehölze als Einfassung aufweisen und im Weiteren Gehölzsukzession.

Die direkte Umgebung des Geltungsbereichs besteht im Norden, Nordwesten sowie im Süden aus Siedlungsnutzung in Form von Wohnhäusern und zugehörigen Privatgärten; der Anteil an Ferienhäusern ist stark untergeordnet. Östlich, im Anschluss an den Schmiedeweg, schließt eine Grünfläche mit einem geschützten Feldgehölz an, welche nach Osten in den Park der Gutsanlage übergeht.

### **4.3 Verkehrserschließung**

Die Erschließung im Geltungsbereich erfolgt über die Dorfstraße und den sich davon östlich und westlich des Geltungsbereiches abzweigenden Schmiedeweg.

Über den Schmiedeweg ist das Plangebiet zudem an den Ackerweg angebunden, welcher den OT Hessenburg westlich an den Hauptort der Gemeinde Saal sowie in östliche Richtung an Bartelshagen II sowie von dort über die Landesstraße L211 an die Bundesstraße B 105 und somit an das überörtliche Verkehrsnetz anbindet. Über die B 105 kann sowohl das Mittelzentrum Ribnitz-Damgarten sowie das Oberzentrum Stralsund angefahren werden.

#### **4.4 Ver- und Entsorgung**

Für den Ortsteil Hessenburg und damit auch für den Geltungsbereich der Satzung besteht ein Versorgungsnetz für Trinkwasser-, Elektrizität und Telekommunikation.

##### **Trinkwasser / Abwasser**

Hessenburg befindet sich nach Regionalem Raumentwicklungsprogramm im Vorbehaltsgebiet für Trinkwasser und gehört zum Versorgungsgebiet Mitte der Wasser- und Abwasser GmbH Boddenland. Der Ortsteil verfügt über ein Wasserwerk. Der Prüfbericht zur Trinkwasseranalyse für das Jahr 2021 ergab eine gute Wasserqualität ohne Überschreitung von Grenzwerten.

Im Bereich des Schmiedewegs östlich des Plangeltungsbereiches sowie im Bereich der Dorfstraße nördlich des Plangeltungsbereiches verlaufen Leitungsbestände der Wasser- und Abwasser GmbH Boddenland. An diesen können auch weitere Grundstücke angeschlossen werden.

##### **Regenwasser**

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser soll vollständig auf den Grundstücken der Versickerung zugeführt werden.

##### **Löschwasserbereitstellung**

Das in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegte Trinkwasserleitungsnetz enthält in vorgeschriebenen Abständen Hydranten, die für die Erstversorgung zur Brandbekämpfung eingesetzt werden können. Die Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen. Eine ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude ist für die bessere Erreichbarkeit der Einsatzfahrzeuge vorzunehmen.

Im Rahmen der Vorhabenplanung ist eine Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsträgern und der örtlichen Feuerwehr zur Vorhabenerschließung und Gestaltung der Rettungswege zu führen.

##### **Abfallentsorgung**

Die Müll- und Sperrmüllentsorgung kann über die Straßen Schmiedeweg und Dorfstraße erfolgen. Die Grundstücke des Plangebietes sind sämtlich an das bestehende Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Wendeanlagen, die ein zurücksetzen des 3-achsigen Müllfahrzeugs erfordern, bestehen nicht.

Die Abfallbehälter sowie Sperrmüll können am Abholtag an die jeweils nächstgelegene Straße zur Abholung bereitgestellt werden.

## **5 Planung**

### **5.1 Abgrenzung des in den Innenbereich einzubeziehenden Fläche, gesicherte Erschließung**

Der in der Satzung festgesetzte Geltungsbereich ist bisher als Außenbereich einzu-  
stufen. Dies gilt auch für das einzelne bebaute Grundstück im Geltungsbereich, wel-  
ches aufgrund des nicht bebauten Umfelds an drei Seiten bisher nicht Teil des Sied-  
lungszusammenhangs ist. Der Geltungsbereich wird auf Grundlage von § 34 Abs. 4  
Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil eingezogen.

Die einzubeziehende Fläche (Geltungsbereich) wird von der angrenzenden baulichen  
Nutzung im Norden und Nordwesten sowie im Süden aber hinreichend baulich ge-  
prägt.

Die Erschließung aller in der Satzung befindlichen Grundstücke sind entsprechend  
der Anforderungen von § 34 BauGB durchgehend gesichert, da sich diese entlang  
der öffentlich gewidmeten, innerörtlichen Erschließungsstraßen „Dorfstraße“ und  
„Schmiedeweg“ befinden.

Das derzeit über die Dorfstraße erschlossene Flurstück 105 soll auch weiterhin über  
die bereits bestehende Wegeführung über das Flurstück 106 von der Dorfstraße aus  
erschlossen werden. Eine geordnete Erschließung der Wohnnutzung auf dem Flur-  
stück 105 ist im Rahmen einer zukünftigen Entwicklung des Flurstückes 106 zur  
Wohnbauflächen in Form eines Geh- und Fahrrechtes im Rahmen dieser Satzung zu  
sichern.

### **5.2 Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB**

Zur Integration der potenziellen Bebauung auf den in den Innenbereich aufgenom-  
menen Flächen ins Gesamtgefüge des Ortsteils Hessenburg erfolgen Festsetzungen  
nach § 9 Abs. 1 BauGB.

#### **5.2.1 Maß der baulichen Nutzung**

Die Bebauung der Umgebung ist von einer geringen baulichen Dichte geprägt. Mit  
der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 wird eine höhere Dichte als  
die der Umgebung ermöglicht. Damit wird dem im BauGB angelegten Gebots des  
sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Da die festgelegte  
GRZ bei Annahme normalgroßer Gebäude zu Grundstücken von 700 bis 1.000 m<sup>2</sup>  
führt, bleibt eine aufgelockerte Bebauung aber dennoch erhalten und die neu hinzu-  
kommenden Gebäude gliedern sich verträglich in das Orts- und Landschaftsbild ein.

#### **5.2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen mit einer Oberkannte (OK) von 12,5  
Metern über NHN orientiert sich an den unmittelbar südlich und nördlich des Gel-  
tungsbereichs angrenzenden Wohnbebauung sowie derer im Geltungsbereich, wel-  
che eine OK von 10,60 m bis 11,60 m aufweisen. Die festgesetzte Anzahl der zuläs-  
sigen Vollgeschosse mit einem Vollgeschoss ist ebenfalls von der umliegenden Be-  
bauung abgeleitet. Das Ortsbild in Hessenburg ist durch 1 bis 1,5 geschossige Sat-  
teldachhäuser geprägt; eine entsprechende Bebauung ermöglichen vorstehend er-  
läuterte Festsetzungen.

### 5.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Charakteristisch für die Siedlungsstruktur im gesamten westlichen Siedlungsbereich ist, dass die Bebauung einen deutlichen Abstand zu den öffentlichen Straßenräumen von ca. 5 bis 10 m einhält. Daran orientieren sich die festgesetzten Baugrenzen, welche einen 5 m großen Mindestabstand zur Straße hin sichern.

Auf den Flurstücken 104, 105 und 106 der Flur 11, Gemarkung Hessenburg existiert eine Grundstückseingrünung/Siedlungshecke, welche als Grünstäur, abschirmendes Element zwischen den Grundstücken und als Habitat dauerhaft erhalten werden soll. Zur Gewährleistung dessen Erhalts und der mit dem Gehölzbestand verbundenen Habitatfunktion wird für die zukünftige Bebauung ein hinreichender Abstand von 10 m zur Grenze des Gehölzes festgesetzt.

### 5.2.4 Geh- und Fahrrecht

Um auch weiterhin eine gesicherte Erschließung aller Grundstücke innerhalb der Gemeinde zu erschließen ist auf dem Flurstück 106 ein Geh- und Fahrrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Eigentümer des Flurstücks 105 festgesetzt und dient dem Erhalt sowie der Sicherung der gesicherten Verkehrsanbindung des v.g. Flurstücks.

### 5.2.5 Grünflächen

Die Flächen auf den Flurstücken 100, 104, 105, 107, Flur 11, Gemarkung Hessenburg sind im Bestand als Teil von bestehenden Gärten von Wohngrundstücken gärtnerisch geprägt. Die derzeitige Nutzung soll durch Festsetzung einer privaten Grünfläche mit „Zweckbestimmung“ Hausgärten gesichert werden. Auf maximal 5 % der Flächen, die als Grünfläche festgesetzt werden, bleibt jedoch eine bauliche Nutzung mit Nebenanlagen zulässig, die der Gartennutzung dient. Dies können z.B. Gartenschuppen und befestigte Wege sein, wie sie im Bestand auf dem Flurstück 107 vorhanden sind. Damit wird eine Nutzung dieses Bereichs durch bauliche Anlagen lediglich in einem Umfang ermöglicht, wie es bisher schon bei Zugehörigkeit der Flächen zum Außenbereich möglich war. Somit werden einerseits Nachteile der Eigentümer hinsichtlich der baulichen Nutzung ihrer Grundstücke ausgeschlossen und gleichzeitig kommt es zu keinem zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft.

Die südlich gelegene Gehölzstruktur auf den Flurstücken 104 und 105, überwallend auf Flurstück 106 soll aufgrund ihres Eigenwertes als Grünstäur mit einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b erhalten werden. Die vorhergehende Funktion als Sicht- und Lärmschutz kann damit ebenfalls aufrechterhalten werden. Eine Nachpflanzung bei Abgängigkeit wird aber dergestalt begrenzt, als das sie lediglich einreihig erfolgen soll und nicht die aktuelle Ausdehnung des Gehölzes erfüllen muss.

## 6 Auswirkungen der Planung auf Natur- und Artenschutz

Das Kapitel dient im Sinne von § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB der Betrachtung der Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) unter Berücksichtigung von möglichen Beeinträchtigungen im Rahmen der Ergänzung der Flächen zum Innenbereich durch die Innenbereichssatzung „nördlich Dorfstraße/westlich Schmiedeweg“ im Ortsteil Hessenburg der Gemeinde Saal.

### Schutzgut Mensch / Immissionsbelastung

Der Geltungsbereich wird im Bestand im Wesentlichen durch die angrenzenden Siedlungsnutzungen geprägt. Das Gebiet unterliegt damit keinen erheblichen Immissionen durch Betriebe oder große Verkehrsachsen. Da der Fußballplatz im Gel-

tungsbereich keiner regelmäßigen Nutzung unterliegt, weist das Gebiet insgesamt nur eine eingeschränkte Erholungsfunktion auf.

Eine Beeinträchtigung der Ortscharakteristik sowie des Wohn- und Erholungswerts ist im Zuge der Planung nicht zu erwarten, da keine maßgebliche Änderung der Siedlungs- und Freiraumstruktur des Dorfes erfolgt. Auch bleiben wertgebende Erholungsbereiche wie die Gutsanlage von der Planung unberührt. Von einer maßgeblich erhöhten Schadstoff- und Emissionsbelastung auf angrenzende Bereiche ist im Kontext der mit der Innenbereichssatzung ermöglichten Wohnnutzung nicht auszugehen.

#### Schutzgut Klima/Luft

Der Standort wird dem küstenfeuchten Klima zugeordnet (LUNG M-V 2021). Aufgrund seiner Kleinflächigkeit stellt der Geltungsbereich keinen wesentlichen Raum für Kaltluftentstehung oder einen bedeutenden Frischluftkorridor dar.

Beeinträchtigungen sind in diesem Zusammenhang nicht zu erwarten. Die für die Ergänzung der Innenbereichssatzung ermöglichte Bebauung hat keinen Einfluss auf bedeutende Klimaluftkorridore. Von einer maßgeblichen Beeinträchtigung der Lufthygiene durch zusätzliche Wohnbebauung ist ebenso nicht auszugehen. Eine Beeinträchtigung des Lindenhains der Gutsanlage als kleinklimatischen wirksamen Kaltluftentstehungsraum ist ebenfalls ausgeschlossen.

#### Schutzgut Wasser

Das Ortsbild prägende Gewässer sind der Graben um die Hessenburg zentral im Ort und der Saaler Bach als Fließgewässer südlich des Ortes. U.a. in der Gutsanlage bestehen weitere Kleingewässer. Oberflächengewässer werden im Ortsteil durch die Ergänzung des Innenbereiches weder direkt noch indirekt maßgeblich beeinträchtigt.

Die Grundwasserverhältnisse werden mit hoher Geschützteit eingestuft (Kartenportal, GAIA M-V, Abruf 04/2024). Die Mächtigkeit bindiger Deckschichten beträgt > 10 m. Die Grundwasserneubildungsrate im Ort beträgt >200-250 mm/a, während die der Umgebung >50-100 mm/a beträgt. Der Eintrag von Schadstoffen ist mit den bindigen Deckschichten durch zusätzlich mögliche Wohnbebauung auszuschließen.

Mit der Aufnahme der Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil wird zusätzliche Bebauung und damit auch Flächenversiegelung ermöglicht, die sich auf die Grundwasserneubildungsrate auswirkt. Aufgrund der ergiebigen Neubildungsrate im gesamten Ort infolge des insgesamt geringen Versiegelungsgrads und infolge der Beschränkung der Grundflächenzahl begrenzt ausfallenden möglichen hinzukommenden Versiegelung, im Verhältnis zu ortstypisch großen Grundstücken mit viel Freifläche, ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

#### Schutzgut Fläche/ Boden

Die Bodenverhältnisse werden durch staunasse Tonböden mit Grundwassereinfluss bestimmt. Die Flächen, die in die Satzung integriert werden sollen, weisen keine besonders schützenswerten Bodenverhältnisse auf.

Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter in Gänze ist demnach nicht absehbar. Der begrenzte Verlust durch infolge der Satzung zusätzlich ermöglichte Versiegelung wird im Rahmen der Biotopverlustberechnung und Kompensation integriert berücksichtigt. Eine erhebliche Flächeninanspruchnahme wird durch die festgesetzte GRZ von 0,2 nicht ermöglicht, die sich an den ortstypisch großen Wohngrundstücken mit ausgedehnten Freiflächen orientiert. An den Geltungsbereich grenzen allseitig Wohngrundstücke bzw. Erschließungsstraßen, sodass keine maßgebliche Zerschneidung des Landschaftsraumes eintritt. Die zusätzlich in den Innenbereich eingefassten Gartengrundstücke bleiben in ihrem derzeitigen Zustand erhalten.

### Schutzgut Landschaftsbild

Als Teil des ländlichen Raumes wird das Landschaftsbild des gesamten Ortsteils in Darstellung des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes Vorpommern mit mittlerer bis hoher Bedeutung bewertet. Landschaftlich bedeutsame Gliederungselemente sowie besondere Sichtachsen, die eine hohe Klassifikation nach sich ziehen würden, sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Charakterisierend für die Eigenart des Ortes sind die unverbaute Umgebung des Umlandes und die große Parkanlage des Ortes sowie die Hessenburg mit hohem kulturhistorischem und ortsbildprägendem Wert. Neben dem Saaler Bach als Achse durch den Ort, sind weiterhin große, dörfliche Wohngrundstücke im Ortsbild prägend.

Beeinträchtigungen für das Schutzgut sind im Zusammenhang mit der Aufstellung der Innenbereichssatzung nicht zu erwarten, da der Bereich der potenziellen Bebauung mit eben solcher vorgeprägt ist, die das Orts- und Landschaftsbild prägenden Bereiche und Objekte nicht tangiert und keine freien großräumigen Sichtachsen beeinträchtigt werden. Der bestehende Charakter des Ortsbildes mit großen Grundstücken und hohem Freiflächenanteil, bei den die Wohnhäuser von den Erschließungsstraßen zurückgesetzt sind, wird entsprechend durch die Innenbereichssatzung aufgenommen und integriert.

### Schutzgut Fauna

Insgesamt ist dem Geltungsbereich eine untergeordnete faunistische Funktion zuzuordnen. Die kleinteilige Grünfläche mit Mischnutzung aus Mahd und Beweidung sowie der in den letzten 10-20 Jahren aufgekommene Gehölzbewuchs bieten jedoch Habitatpotenziale für störungstolerante Vögel, Insekten und Spinnen sowie anderweitige Kleintiere. Eine maßgebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Fauna ist durch die Erweiterung des Innenbereiches nicht zu erwarten, da große Anteile künftiger Wohngrundstücke unversiegelt und begrünt bleiben bzw. gärtnerisch gestaltet und bepflanzt werden. Für den östlichen Teilbereich ist eine Abnahme der Strukturvielfalt zu prognostizieren, während auf der Sportfläche eine Zunahme zu erwarten ist. Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil der festgestellten Vögel im Gebiet verbleiben und die neuen Wohn- und Gartengrundstücke nutzen kann. Die durchgewachsene Hecke nördlich des Sportplatzes soll aufgrund ihres Eigenwertes, auch für die Fauna, erhalten werden und wird mit einer Erhaltungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB von Bebauung ausgenommen.

Der Wirkung der Einbeziehung der Flächen des Geltungsbereiches in den Innenbereich auf das Schutzgut Fauna wird Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mitberücksichtigt (Vgl. Kapitel 6.1).

Entsprechende Einschätzungen der artspezifischen/artenschutzrechtlichen Betroffenheiten sind Kapitel 3.7 und dem AFB zu entnehmen.

### Schutzgut Flora

Als Grundlage für die Bestandserfassung der Flora des Geltungsbereiches inklusive eines 200 m Puffers dient die Begehung vor Ort vom 23.06.2021. In Ergänzung dazu erfolgte ein Abgleich mit dem Kartenportal Umwelt des LUNG (LUNG M-V 2021, Abruf 07/2021). Der Geltungsbereich wird durch folgende Biotoptypen charakterisiert:

Artenarmes Frischgrünland (9.2.3 – GMA); Aufgelassenes Frischgrünland (9.2.4 – GMB), Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (13.1.1 – PWX); Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten (13.2.3 – PHZ); Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten (13.2.4 – PHW); Artenarmer Zierrasen (13.3.2 – PER); Hausgarten mit Großbäumen (13.8.2 – PGB); Nutzgarten (13.8.3 – PGN); Ziergarten (13.8.4 – PGZ); Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (13.10.2 – PSJ); Pfad, Rad- und Fußweg (14.7.1 OVD).

Der Geltungsbereich teilt sich im Wesentlichen in drei Bereiche auf. Die westlichste Fläche mit 3.280 m<sup>2</sup> umfasst ein durch Mischnutzung charakterisiertes Grünland (GMA, Abbildung 1). Es wurden im Rahmen der Begehung Nachweise für eine temporäre Nutzung der Fläche als Pferdeweide gefunden. Entsprechende Pflanzenarten bestätigen die Annahme. Zu finden sind geringe Blühaspekte und eine hohe Deckung an Gräsern. Die Fläche verändert sich zur Straße hin durch zunehmende Rudereinflüsse.



**Abbildung 1: Grünland mit Mischnutzung (GMA) im östlichen Geltungsbereich**

Der Sportplatz weist einen hohen Anteil an Weidelgras auf. In den Randbereichen ist Spontanvegetation zu finden. Die kurzrasige Vegetation umfasst:





**Abbildung 2: Blick auf die als Fußballplatz genutzte Grünfläche des östlichen Geltungsbereichs (PZO), Siedlungshecke links**

Eine Siedlungshecke aus (überwiegend) heimischen Gehölzarten (PHZ) grenzt den Fußballplatz vom nördlichen Wohn- und Gartengrundstück ab. Die Siedlungshecke wurde schätzungsweise im Jahre 2000 angelegt und ist Teil der Grundstückseingrünung.

Weiterhin befinden sich im östlichen Geltungsbereich (Flurstücke 101 und 102) neben den Wohngrundstücken aufgewachsene Siedlungsgehölze mit 446 bzw. 605 m<sup>2</sup>, bestehend aus überwiegend heimischen Baumarten; festgestellt wurden u.a.: *Carpinus betulus* (Hainbuche), dichtwüchsig angrenzend zum Fußballplatz und vereinzelt *Fagus sylvatica f. purpurea* (Blutbuche), *Prunus cerasus* (Sauer-Kirsche), *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Acer campestre* (Feld-Ahorn), *Cornus mas* (Kornelkirsche). Zwischen den Gehölzen bestehen noch nicht mit Gehölzsukzession bewachsene Freiflächen. Am Schmiedeweg ist die Einfassung mit Ziergehölzen noch vorhanden; bestehend u.a. aus bestehend aus: *Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Berberis thunbergii* 'Altpurpurea' (Glockensauerdorn), *Rosa chinensis* (Zierrose) o. ä. Zierrose, *Rosa spec.*, *Rosa canina* (Hunds-Rose), *Prunus laurocerasus* (Kirsch-Lorbeer), *Forsythia viridissima* (Grüne Forsythie), *Ligustrum vulgare* (Gewöhnlicher Liguster). Die Flächen auf den Flurstücken 101 und 102 sind allseitig von Siedlungsnutzungen umgeben.



**Abb. 3: Siedlungsgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (PWX) Flurstück 102**



**Abb. 4: Siedlungshecke am Schmiedeweg an östlicher Grenze des Geltungsbereiches**

Innerhalb des 200 m Puffers zum Geltungsbereich befinden sich mehrere geschützte Biotope; im Gutspark 2 Kleingewässer und ein Feldgehölz aus heimischen Baumarten, wie Ahorn und Esche (Abbildung 5).



Abbildung 5: Als geschütztes Biotop eingetragenes Feldgehölz östlich des Schmiedeweges

## 6.1 Beurteilung des Eingriffes und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die mit dieser Satzung ermöglichte Bebauung beschränkt sich auf die Flurstücke 101, 102, 106 und 108 und wird über Festsetzungen im Bereich der Bestandsgrundstücke und der an die Flurstücke 104 und 105 angrenzenden Siedlungshecke ausgeschlossen.

Für die Bebauung wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Berücksichtigt man die mögliche Überschreitung für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, so ergibt sich eine maximal mögliche Versiegelung von 30% im Bereich der überbaubaren Fläche.

### 6.1.1 Biotopbestimmung und Biotopwertermittlung

Der mögliche durch Bebauung erfolgende Eingriff in die Biotope des Geltungsbereiches fokussiert sich auf Biotope geringerer bis mittlerer Wertigkeit (Wertstufen 1 und 2 – GMA, PZO, PER, RHU, OVD, PWX, PHZ, PHW). Eine Beseitigung der Siedlungshecke heimischer Gehölzarten (PHZ) nördlich des Sportplatzes wird mit Erhaltungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB ausgeschlossen. Ein Funktions- und Totalverlust auf den Flurstücken 100, 104, 105 und 107, der die Gartenflächen als Biotope betrifft, wird durch die Festsetzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB ausgeschlossen. Etwaige Nebenanlagen, die bereits als Flächen des Außenbereichs nach § 35 BauGB zulässig waren, sollen jedoch begrenzt werden. Somit erfolgt die Sicherung der Bestandsnutzung.

Auf dem Flurstück 103 besteht bereits ein im Verhältnis zur Umgebung dichter bebautes Wohngrundstück mit 2 Hauptgebäuden und höherer Versiegelung. Im Bestand wird hier eine GRZ von 0,2 bereits überschritten. Eine weitere bauliche Verdichtung, die zu Biotopbeseitigungen führt, wird damit durch die Innenbereichssatzung nicht ermöglicht. Das Grundstück wird daher bei der Eingriffsbilanzierung nicht mitbetrachtet.

Das Grundstück auf den Flurstücken 104 und 105 wird derzeit über das eine unbefestigte Zuwegung über das Flurstück 106 erschlossen. Die Zuwegung wird über das ein geh-, Fahr- und Leitungsrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB gesichert. Die Fläche ist damit ebenfalls nicht in der Eingriffsbilanzierung zu betrachten.

Die nachfolgenden Tabellen geben die Ermittlung nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung M-V (2018, Stand 2019), kurz HzE M-V, des voraussichtlichen Eingriffs, bzw. des resultierenden Kompensationserfordernisses wieder. Die Flächen werden aus dem Biotoptypenplan abgetragen.

Für Biotope, die durch einen potenziellen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden, ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent nach Kapitel 2.3 der HzE M-V durch Multiplikation aus der gesamten vom Eingriff betroffenen Fläche des Biototyps, dem Biotopwert des Biototyps und dem Lagefaktor. Der Lagefaktor wird gemäß Kapitel 2.2. der HzE M-V mit 0,75 bestimmt, da in unmittelbarer Nähe (<100 m) Störquellen wie Siedlungsbereich und Verkehrsflächen bestehen. Der durchschnittliche Biotopwert wird nach Kapitel 2.1 und Anlage 3 der HzE M-V bestimmt. Da keine Biotopen ab Wertstufe 3 sowie nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope überplant werden, erübrigt sich die differenzierte Ableitung des Biotopwertes anhand floristischer und faunistischer Parameter. Jedoch wurden bei der floristischen und faunistischen Erfassung auch keine Rote Liste Arten in den Biotopen festgestellt.

### 6.1.2 Berechnung der Biotopbeseitigung unmittelbar betroffener Biotope

Tabelle 1: Berechnung der Biotopbeseitigung (Totalverlust)

| Biototyp   | Wertstufe | Fläche (m <sup>2</sup> ) | Biotopwert | Lagefaktor | EFÄ (m <sup>2</sup> ) |
|--|-----------|--------------------------|------------|------------|-----------------------|
| 9.2.3 Artenarmes Frischgrünland (GMA)                              | 2         | 3.395*1                  | 3          | 0,75       | 7.639                 |
| 10.1.3 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Standorte (RHU) | 2         | 662                      | 3          | 0,75       | 1.490                 |
| 13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)*2            | 2*2       | 1.050                    | 3          | 0,75       | 3.150                 |
| 13.2.3 Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten (PHZ)*3           | 1         | 15                       | 1,5        | 0,75       | 17                    |
| 13.2.4 Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten (PHW)*4      | 0         | 61                       | 1          | 0,75       | 46                    |
| 13.10.2 Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PSJ)*5                  | 1         | 45                       | 1,5        | 0,75       | 51                    |
| Gesamt   |           |                          |            |            | 12.393                |

\*\*1: Die Fläche ergibt sich aus GMA im westlichen Geltungsbereich sowie 115 m<sup>2</sup> Grünfläche im östlichen Geltungsbereich, die in Prägung ihrer Vegetation dem Biototyp GMA gleicht.

\*2: Nach Anlage 3 der HzE M-V ist anhand Regenerationsfähigkeit von 1-2 die Ableitung der Wertstufe 1 oder 2 möglich. Das Gehölz ist durch seine Zusammensetzung und seinem aufgelassenen Charakter mit der Wertstufe 2 zu bewerten, von der der Biotopwert 3 abzuleiten ist.

\*3: Es handelt es sich hierbei lediglich um einen kleinen Abschnitt der Hecke im östlichen Geltungsbereich entlang des Schmiedeweges.

\*4: Es handelt es sich hierbei lediglich um den restlichen Abschnitt der Hecke im östlichen Geltungsbereich entlang des Schmiedeweges. Bei Biototypen mit einer Wertstufe von 0 ergibt sich der Biotopwert durch Abzug des Versiegelungsgrades vom Wert 1 (hier 1-0= 1).

\*5: Abstandsrün westlich des Schmiedeweges

### 6.1.3 Berechnung der Funktionsbeeinträchtigung mittelbar betroffener Biotope

Gem. Kapitel 2.4 der HzE M-V können in der Nähe des Eingriffes gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung). Dies ist für gesetzlich geschützte Biotope und für Biotope ab einer Wertstufe von 3 gemäß Anlage 5 innerhalb eines 50/200 m Wirkraumes (beim Vorhabenstyp Wohnbebauung) zu berücksichtigen. In der im 50 m Radius gebildeten Wirkzone I (WI) ist ein Wirkfaktor von 0,5 und in der im 200 m Radius gebildeten Wirkzone (WII) ein Wirkfaktor von 0,15 zu berücksichtigen. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich, außerhalb der Flächen mit Biotopverlust, keine Biotoptypen, die hinsichtlich mittelbarer Beeinträchtigung zu berücksichtigen sind. Die Wirkzonen werden bis auf den nördlichen Bereich von der Abgrenzung des Geltungsbereichs abgetragen. Im nördlichen Bereich werden die Wirkzonen von der Grenze zu den privaten Grünflächen bzw. im Bereich der Hecke 10 m zurückgesetzt abgetragen (siehe Darstellung im Plan Nr. 1.2).

Biotope mit einem Schutzstatus oder einer Wertstufe von 3 oder höher befinden im Betrachtungsraum innerhalb der Gutsparkanlage sowie im Bereich südlich des Ackerwegs.

Durch die mit der Innenbereichssatzung ermöglichte Nutzungsintensivierung auf den Flurstücken 101 und 102 ist, zumindest theoretisch, ein zusätzliches Hineinwirken von den Grundstücken aus abzuleiten. Daher werden die mittelbaren Beeinträchtigungen für die geschützten und wertvollen Biotope im Gutspark in Tabelle 2 ermittelt. Dies betrifft das geschützte Feldgehölz (NVP05047) in den Wirkzonen I und II sowie die geschützten Kleingewässer (NVP05048 und NVP05046) in der Wirkzone II. Die innerhalb der Wirkzonen geschnittenen Flächen werden entsprechend der Darstellung vom Plan Nr. 1.2 abgetragen, dem der bei Begehung im Juni 2021 kartierte Bestand zugrunde liegt. Für die weiteren innerhalb des 200 m Betrachtungsraumes gelegenen Gehölzstrukturen nördlich des Geltungsbereiches, die unmittelbar an Siedlungsstrukturen angrenzenden und die durch zwischenliegende Siedlungsgrundstücke abgeriegelt sind, lässt sich fachlich glaubhaft keine mittelbare Beeinträchtigung durch Aufstellung der Innenbereichssatzung begründen. In nachfolgender Tabelle wird die mittelbare Beeinträchtigung zusammengestellt und das Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ [m<sup>2</sup>]) ermittelt:

Tabelle 2: Berechnung der mittelbaren Beeinträchtigung (Funktionsbeeinträchtigung)

| Biotoptyp  | Biotopwert | Fläche in m <sup>2</sup> | Wirkzone            | Wirkfaktor | EFÄ (m <sup>2</sup> ) |
|--|------------|--------------------------|---------------------|------------|-----------------------|
| 2.2.1 Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX)          | 3*1        | 957                      | Wirkzone I (50 m)   | 0,5        | 1.436                 |
| 2.2.1 Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX)          | 3*1        | 2166                     | Wirkzone II (200 m) | 0,15       | 975                   |
| 5.4.3 Wasserlinsen-, Froschbiss- und Krebscherenschwimmdecke (SEL)*2 | 6          | 887                      | Wirkzone II (200 m) | 0,15       | 798                   |
| 6.2.1 Schilfröhricht (VRP)   | 3          | 522                      | Wirkzone II (200 m) | 0,15       | 235                   |
| Gesamt   |            |                          |                     |            | 3.444                 |

\*1: Nach Anlage 3 der HzE M-V wird dem Biotoptyp eine Regenerationsfähigkeit von 1-3 zugeordnet. Aufgrund der heimischen Artenzusammensetzung (u.a. Eschen und Ahornen) und seine Alters von deutlich über 30 Jahren ist dem Biotop keine geringwertige Regenerationsfähigkeit zuzuordnen. Es fehlt allerdings der Nutzungskontext mit Acker, Wiese oder Weide, der zu einer Herausbildung eines sogenannten Ökotonns mit charakteristischen Säumen und Traufen führt, welches naturschutzfachlich besonders hochwertig ist. Daher ist ebenfalls keine hohe Bewertung bei der Regenerationsfähigkeit gegeben. Dementsprechend wird diese für die betrachtete Fläche auf 2 festgelegt, was zusammen mit dem Wert für Gefährdung (2) eine Wertstufe von 2 ergibt, von der ein Biotopwert von 3 abzuleiten ist.

\*2: Es handelt sich hierbei um die addierte Fläche beider Biotope (NVP05048 und NVP05046 – 446 m<sup>2</sup> + 441 m<sup>2</sup> = 887 m<sup>2</sup>). Der Biotoptyp Schilfröhricht als Verlandungsbereich des Kleingewässers NVP05048 wird als eigenständiges Biotop bilanziert.

#### 6.1.4 Berechnung der Versiegelung und Überbauung

Das Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ [m<sup>2</sup>]) für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung wird nach Kapitel 2.5 der HzE M-V über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für teil-/vollversiegelte Flächen (0,5/0,2) bzw. Überbauung ermittelt (siehe Tab. 3). Die jeweils anteilig für den Biotoptyp versiegelte Fläche lässt sich durch Multiplikation der Eingriffsfläche aus Tabelle 1 mit dem Faktor 0,3 ermitteln. Der Faktor 0,3 ergibt sich aus der GRZ von 0,2 zzgl. der Überschreitungsmöglichkeit von 50 % für bauliche Nebenanlagen. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wird von einer Vollversiegelung für mögliche Bebauung und weitere bauliche Anlagen (auch versiegelte Freiflächen) ausgegangen, der Zuschlag beträgt demnach 0,5.

**Tabelle 3: Berechnung der Versiegelung und Überbauung**

| Biotoptyp  | Fläche (m <sup>2</sup> ) | Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung | EFÄ (m <sup>2</sup> ) |
|--|--------------------------|---|-----------------------|
| 9.2.3 Artenarmes Frischgrünland (GMA)                              | 1.019                    | 0,5   | <b>510</b>            |
| 10.1.3 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Standorte (RHU) | 199                      | 0,5   | <b>100</b>            |
| 13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)              | 315                      | 0,5   | <b>158</b>            |
| 13.2.3 Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten (PHZ)             | 5                        | 0,5   | <b>3</b>              |
| 13.2.4 Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten (PHW)        | 18                       | 0,5   | <b>9</b>              |
| 13.10.2 Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PSJ)                    | 14                       | 0,5   | <b>7</b>              |
| <b>Gesamt</b>  |                          |   | <b>787</b>            |

Aus dem berechneten Eingriffsflächenäquivalent ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf (siehe Tab. 4). Additive Zuschläge durch betroffene Funktionen besonderer Bedeutung im Bereich der Schutzgüter wurden nicht identifiziert.

**Tabelle 4: Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs**

| EFÄ (m <sup>2</sup> ) für Biotopbeseitigung mit Totalverlust (Tab. 2) | EFÄ (m <sup>2</sup> ) für Funktionsbeeinträchtigung (Tab. 2) | EFÄ (m <sup>2</sup> ) für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung (Tab. 3) | Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m <sup>2</sup> EFÄ) |
|---|--|--|--|
| 12.393  | 3.444  | 787  | <b>16.624</b>  |

Insgesamt ergibt sich damit ein Eingriffsflächenäquivalent von 16.624 EFÄ (m<sup>2</sup>).

## 6.2 Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen

Der zu erwartende Eingriff hat einen Umfang von **16.624 m<sup>2</sup> EFÄ**. Das Kompensationsdefizit in Höhe von 16.624 Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ [m<sup>2</sup>]) ist möglichst im räumlich funktionalen Zusammenhang zu kompensieren. Der Eingriff ermöglicht unspezifisch eine Inanspruchnahme von Biotopstrukturen eines ländlich geprägten Ortsteils, jedoch keine besonders hochwertigen oder geschützten Flächen. Anteilig ergibt sich der größte Anteil der Kompensation aus Umnutzung einer privat genutzten Grünlandfläche im Geltungsbereich, gefolgt von der Umnutzung der Fläche im westlichen Geltungsbereich mit Gehölzen. Der Geltungsbereich befindet sich in der Landschaftszone Ostseeküstenland, daher ist die Kompensation vorrangig auch in derselben Landschaftszone vorzunehmen. Dementsprechend wird im weiteren Verfahren die Inanspruchnahme eines Ökokontos in der Landschaftszone Ostseeküstenland anvisiert, die eine Aufwertung von landwirtschaftlich genutzter Fläche oder die Pflanzung von Gehölzen, alternativ eine Komplexmaßnahme darstellt.

## 7 Zusammenfassende Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation

*Wird im laufenden Verfahren ergänzt.*

## 8 Flächenbilanz

| Art der Darstellung                        | Flächengröße                        |
|--|-------------------------------------|
| Ergänzungsfläche (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) | ca. 14.558 m <sup>2</sup> (1,46 ha) |

## 9 Quellen

Wasser- und Abwasser GmbH. Versorgungsgebiete, Werke und Anlagen, verfügbar unter: <https://www.boddenland.de/index.php/werke-und-anlagen.html>, zuletzt aufgerufen am: 26.07.2021.

LUNG M-V 2024: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie. Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, abrufbar unter: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>.