

Gemeinde Grapzow

Vorlage	Vorlage-Nr:	06/BV/202/2017
federführend:	Datum:	18.10.2017
Bau, Ordnung und Soziales	Verfasser:	Heß, Eckhard
	Fachbereichsleiter/-in:	Ellgoth, Claudia
1. Änderung und Ergänzung der "Erweiterten Abrundungssatzung" Kessin hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss		
Beratungsfolge:		
Status	Datum	Gremium
Ö	02.11.2017	06 Gemeindevertretung Grapzow

1. Sach- und Rechtslage:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grapzow hat die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung der „Erweiterten Abrundungssatzung“ Kessin beschlossen.

Der Planentwurf mit Stand Oktober 2017 wird beschlossen und der Begründungsentwurf wird gebilligt.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung der „Erweiterten Abrundungssatzung“ Kessin und der Entwurf der Begründung in einer angemessenen Frist öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Es ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung und Ergänzung der „Erweiterten Abrundungssatzung“ Kessin unberücksichtigt bleiben können und ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB holt die Gemeinde die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu Planentwurf und Begründung in einer angemessenen Frist ein, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann.

2. Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung der „Erweiterten Abrundungssatzung“ Kessin wird in der vorliegenden Fassung vom Oktober 2017 beschlossen. Der Entwurf der Begründung wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
2. Der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung der „Erweiterten Abrundungssatzung“ Kessin ist nach den Bestimmungen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Es ist darauf hinzuweisen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der

Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

3. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu dem Planentwurf und zu dem Begründungsentwurf einzuholen.

Anlagen:

1. Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung der „Erweiterten Abrundungssatzung“ Kessin mit Begründung in der Fassung vom Oktober 2017

Gemeinde Grapzow

1. Änderung und Ergänzung der „Erweiterten Abrundungssatzung“ Kessin



Begründung
Oktober 2017

INHALT:

INHALTSVERZEICHNIS	2
1. EINFÜHRUNG	3
2. GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG	4
3. INHALT DER ÄNDERUNG	4
BAULINIEN, GEBÄUDEHÖHEN UND ZUFAHRTEN	5
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	5
ERGÄNZUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS	5
4. AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG	9
5. EINGRIFF/AUSGLEICH	10
6. RECHTSGRUNDLAGEN	16

1. Einführung

Die Gemeinde Grapzow beabsichtigt die Änderung und Ergänzung der Erweiterten Abrundungssatzung Kessin, weil die hier getroffenen Festsetzungen die tatsächliche Nutzbarkeit der Baugrundstücke erheblich einschränken und darüber hinaus die städtebaulichen Zielstellungen der Gemeinde nicht mehr vollständig abgedeckt werden können.

Die Grundlage bildet die am 21.03.1998 in Kraft getretene „*Erweiterte Abrundungssatzung*“ Kessin. Die vorliegende 1. Änderung und Ergänzung der Satzung soll mit Rechtskraft die Ursprungssatzung vollständig ersetzen.

Für zukünftige Ansiedlungen von Wohnnutzungen ist eine nutzungsverträgliche Änderung der Satzung unumgänglich.

Die rechtskräftige Satzung enthält die Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Jeder der Eigentümer und Nutzungsberechtigten der betroffenen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung ist bei der baulichen oder sonstigen Nutzung dieses Grundstücks an die Einzelregelungen der Satzung gebunden. Allerdings bleiben die privatrechtlichen Eigentumsverhältnisse unberührt. Durch die geplanten Änderungen werden keine bodenrechtlichen Spannungen hervorgerufen.

Die wirksame Satzung definiert die allgemeine Zulässigkeit von Vorhaben mit den entsprechend getroffenen Festsetzungen. Belange von Natur, Landschaft und Umwelt wurden bereits in der abwägenden Entscheidung der Gemeinde hinreichend berücksichtigt.

Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB bzw. 4 Abs. 1 BauGB verzichtet, weil sich die wesentlichen Ziele, Zwecke und die Auswirkungen der Planung nicht verändern und nur eine geringe Betroffenheit bei den Grundstückseigentümern oder der Öffentlichkeit bzw. Träger öffentlicher Belange im oder außerhalb des Änderungsbereiches vorhersehbar ist.

2. Geltungsbereich der Änderung

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung der „Erweiterten Abrundungssatzung“ Kessin ist in der Planzeichnung im Maßstab 1 : 2.000 dargestellt. Er erstreckt sich auf den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kessin in Flur 2 der Gemarkung Kessin.

3. Inhalt der Änderung

Planungsziel ist die Abgrenzung des Innenbereiches auf der Grundlage der örtlich bestehenden Bebauungszusammenhänge. Darüber hinaus soll der im Zusammenhang bebaute Ortsteil um eine Außenbereichsfläche als Teilfläche des Flurstücks 38 der Flur 2, Gemarkung Kessin ergänzt werden.

Ein Bebauungszusammenhang besteht dann, wenn tatsächlich eine aufeinanderfolgende und zusammenhängende Bebauung vorhanden ist (siehe dazu BVerwGE 31, 20; 41, 227; 75, 34 = NVwZ 1987, 406; NuR 1997, 548; NVwZ 2001, 70), die trotz Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt, die zur Bebauung vorgesehene Fläche an diesem Eindruck teilnimmt, also Bestandteil des Bebauungszusammenhangs ist und sich ihre Bebauung als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt.

Der Bebauungszusammenhang wird durch sogenannte Baulücken, das heißt einzelne unbebaute oder der Bebauung entzogene Grundstücke nicht unterbrochen, soweit der Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit erhalten bleibt. Unberücksichtigt bleiben dabei jedoch landwirtschaftliche Gebäude bzw. Gebäude, die nicht dauerhaft dem Aufenthalt von Menschen dienen.

Vorliegend ist dieser Bebauungszusammenhang für weite Teile des Ortsteils Kessin klar erkennbar. Bereits mit der bestehenden Satzung erfolgte die Festlegung der Grenzen dieses bebauten Ortsteils als Grundlage von behördlichen Zulassungsentscheidungen.

Mit der **redaktionellen Anpassung an aktuelle Katastervorgaben** und die heutige Bebauung soll für die Zulassungsbehörden die Rechtseindeutigkeit der Satzung verbessert werden.

Baulinien, Gebäudehöhen und Zufahrten

Die von der Gemeinde ursprünglich angedachten standortspezifischen Regelungen Gebäudehöhen, der Bauweise, Baulinien sowie Grundstückszufahrten lassen sich nicht auf die heutigen Ansprüche potenzieller Bauherren übertragen.

Eine weitestgehend homogene Bebauung mit einem sich wiederholenden und geringfügig modifizierten Grundtyp ist nicht mehr zeitgemäß. Entsprechend wird auf beschränkende Festsetzungen vollständig verzichtet.

Die Festsetzungen 1. bis 6. entfallen. Die Zulässigkeiten ergeben sich gemäß § 34 Abs. 2 BauGB.

örtliche Bauvorschriften

Die Beschränkung der Dachformen und Dachneigungen sollen gelockert werden.

1. Zulässig sind Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit roten, braunen oder anthrazitfarbenen Dachsteinen und Dachneigungen von 25° bis 52°.

Auf einschränkende Bauvorschriften zu Gebäude-Grundformen, Einfriedungen und Fassadengestaltungen wird verzichtet.

Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils

Zur Abrundung der südlichen Ortsgrenze soll ein Ergänzungsbereich einbezogen werden, der im Zusammenhang mit dem klargestellten Innenbereich die bestehende organische Siedlungsstruktur nicht gefährdet. Die einbezogene Fläche wird durch die Art der baulichen Nutzung der näheren Umgebung geprägt.

Die Einbeziehung dieses Grundstücks im Süden der Ortslage Kessin soll die hier bestehende Bebauung ergänzen.

Grundvoraussetzung für die 1. Änderung und Ergänzung der Satzung ist die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Darüber hinaus darf keine Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG bzw. Landesrecht bedarf, begründet werden. Auch eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete darf durch die beabsichtigten Festsetzungen nicht zu befürchten sein.

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind“. Diese Prägung ist für die einzubeziehenden Flächen gegeben. Sie sind nach § 34 BauGB zu beurteilen, wenn durch das Satzungsverfahren die hinreichende Erschließung und Umweltverträglichkeit nachgewiesen und andere Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden konnten.

Kurzcharakteristik der Ergänzungsbereiche



Abbildung 1: Auszug Luftbild mit Flurkarte mit Darstellung der Ergänzungsfläche

Eine Teilfläche des Flurstücks war bereits Gegenstand des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die verbleibende Teilfläche soll nun mit einbezogen werden. Die derzeitige Nutzung umfasst eine regelmäßige Mahd.



Abbildung 2: Blick auf die bestehende Erschließungsstraße, die Ergänzungsfläche befindet sich links

Sowohl die verkehrliche als auch die mediale Erschließung ist vollständig gesichert.

Es bestehen auch aufgrund der Vorprägung und des Einflusses der Nachbargrundstücke keine besondere Empfindlichkeiten im Sinne des Arten- oder Biotopschutzes auszuschließen.

Schutzgebiete nach nationalen oder europäischen Kriterien sind nicht betroffen.

Für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 5 des § 44 Abs. 5 BNatSchG.

Sind demnach gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie europäische Vogelarten oder im Anhang IV a der FFH-Richtlinie aufgeführte Tierarten sowie im Anhang IV b der FFH-Richtlinie aufgeführte wild lebende Pflanzenarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Vor der Behördlichen Zulassung von Eingriffen oder Vorhaben ist gutachterlich sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände betroffen sind.

4. Auswirkungen der Änderung

Mit der wirksamen Satzung besteht für den Geltungsbereich bereits Bau-recht. Der Gesetzgeber sieht darüber hinaus in Anwendung des § 13 BauGB vor, dass im vorliegenden vereinfachten Verfahren zur 1. Änderung und Ergänzung der Satzung von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine bodenordnenden Maßnahmen in Form von Grunderwerb oder Umlegungen notwendig.

Im Geltungsbereich der Satzung sind **Bodendenkmale** bekannt. Für Maßnahmen, die Bodendenkmale berühren, bedarf es einer Genehmigung aufgrund des Denkmalschutzgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V). Gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V hat die für die erforderliche Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung oder Zulassung zuständige Behörde die Belange der Denkmalpflege und des Denkmalschutzes entsprechend dem DSchG M-V zu berücksichtigen. Die zuständige Behörde hat vor Erteilung der Genehmigung etc. das Einvernehmen mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege herzustellen. Mit Bedingungen, Auflagen und Hinweisen zur Sicherung der denkmalpflegerischen Belange ist zu rechnen. Insbesondere muss vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

Im Geltungsbereich befinden sich **gesetzlich geschützte Festpunkte** der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet. Lagefestpunkte haben zudem noch im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte. Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVObI. M-V S. 713) gesetzlich geschützt.

5. Eingriff / Ausgleich

Die geplante Ergänzungsfläche wird Eingriffe in Natur und Landschaft nach sich ziehen. Insbesondere stellt die Befestigung (Versiegelung) bisher unbefestigter Flächen einen Eingriff dar. Der Eingriffstatbestand ist fallweise zu prüfen.

Weiterhin sind die Grundsätze der Eingriffsregelung formuliert: Die Eingriffsvermeidung hat Vorrang vor der Minimierung, vor dem Ausgleich von Eingriffen und letztlich vor dem Ersatz der Eingriffsfolgen.

Insofern ist im Zuge der Planungen, insbesondere der landschaftspflegerischen Begleitplanung die Notwendigkeit der Maßnahmen bzw. die Notwendigkeit der Art der Umsetzung zu prüfen. Dabei werden vermeidbare Eingriffe bzw. deren Folgen ausgeschlossen. Unvermeidbare Eingriffe sind auf das notwendige Maß zu minimieren. Verbleibende Folgen des Eingriffs auf die Funktionen des Natur- und Landschaftshaushaltes sind auszugleichen bzw. im erforderlichen Umfang zu ersetzen.

Der Bau von Einzelhäusern einschließlich der üblichen Nebenanlagen und Erschließungen innerhalb der in der Planzeichnung markierten Ergänzungsfläche ist zu bewerten und mit Kompensationsmaßnahmen zu belegen.

Die Ergänzungsfläche ist mit einer Gesamtfläche von etwa 1.100 m² anzusetzen. Maßgebend ist eine Grundflächenzahl von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete im Sinne von § 4 BauNVO.

Entsprechend ergibt sich eine maximale Eingriffsfläche von 440 m². Eine exakte Flächenermittlung der zukünftigen Eingriffe ist derzeit nicht möglich. Praktisch ist aber davon auszugehen, dass die oben angeführte Eingriffsfläche nicht ausgereizt wird.

Die betroffene Fläche wird regelmäßig gemäht. Die Fläche ist dem Biotoptyp **9.3.2 – Intensivgrünland** zuzuordnen (**Wertstufe 1**, Kompensationswertzahl **k = 1**).

Der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen (bestehende Wohnnutzung, Kreisstraße und Gemeindestraße) ist kleiner als 50 m. Damit beträgt der **Freiraumbeeinträchtigungsfaktor** für die o. g. Maßnahme **F = 0,75**.

Die Umsetzung der Satzung setzt eine vollständige Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe voraus. Die beeinträchtigten Funktionen der einzelnen Schutzgüter des Natur- und Landschaftshaushaltes sind gleichartig und gleichwertig sowie nachhaltig auszugleichen und wiederherzustellen.

Konfliktanalyse**Eingriff**

Defizit/Konflikt

Kompensation

Vermeidung/Minimierung/Ausgleich/Ersatz

Schutzgut Boden

- Neubau von Wohnhäusern
- Errichtung der erforderlichen Nebenanlagen
- Veränderung des Bodengefüges im Bereich der Neuversiegelungen

- Baumpflanzungen
- Entwicklung von Saum- und Pufferzonen zu vorhandenen Gehölzen
- geordnete Wiederverwertung des anfallenden Oberbodens

Schutzgut Wasser

- Verminderung der Grundwasserneubildung durch eingeschränkte Versickerung auf versiegelten Flächen
- Veränderung der Versickerungs- und Kapillarwirkung durch Veränderung des Bodengefüges
- Gefahr von Stoffeinträgen

- Schaffung von Versickerungsmöglichkeiten im Randbereich der Neuversiegelungen
- Minimierung der Baufahrzeugbewegungen außerhalb der Bauflächen
- Sensibilisierung der Bauausführenden auf die Arbeiten an Oberflächengewässern (hier Boddengewässer), Verhalten bei Havarien mit Wasserschadstoffen

Schutzgut Klima / Luft

- Schadstoffemission durch Baufahrzeuge
- Veränderungen des Mikroklimas durch Schließen von Baulücken

- zurückhaltende Verkehrserschließung der Wohnhäuser (Beschränkung auf unbedingt erforderliche Versiegelungen)
- Verbesserung der kleinklimatischen Wirkungen durch die Pflanzung von mittelkronigen Bäumen
- Erhalt bestehender Gehölzflächen einschließlich eines Pufferstreifens

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

- Zerstörung von Lebensräumen durch die Neuversiegelung von Grünflächen
- Beunruhigung, Belästigung durch Geräusche, Licht, Bewegungen

- Schaffung von Pufferzonen: → Sukzessionsstreifen zu vorhandenen Gehölzen
- Erhalt/Aufwertung von Rückzugs- bzw. Ersatzlebensräumen durch biotopverbessernde Maßnahmen (Hecke und Sukzessionsstreifen)

Schutzgut Landschaftsbild, Erholung

- optische Dominanz von Bauwerken

- Neupflanzung von Bäumen

Die Eingriffe bzw. Konflikte sind sowohl maßnahme- als auch schutzgutbezogen zu bewerten. Im Falle der vorliegenden Ergänzungssatzung wurden folgende Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf den Natur- und Landschaftshaushalt untersucht und bewertet:

- Baubedingte Auswirkungen
 - o Lärm- und Schadstoffbelastung sowie Beunruhigung durch baubedingten Verkehr
 - o Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Bauwege, Lagerflächen
 - o Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge
- Anlagebedingte Auswirkungen
 - o Flächenverlust durch Versiegelung
 - o Auswirkungen auf die Bodenfunktionen und den Wasserhaushalt
 - o kleinklimatische Auswirkungen
 - o Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
- Betriebsbedingte Auswirkungen
 - o derzeit nicht vorhersehbar

Kompensationserfordernis aufgrund betroffener Biotoptypen

1.1 Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Biotoptyp	Flächenverbrauch	Wertstufe	$A = ([K + Z] \cdot F) \cdot W^*$	Kompensationsbedarf
9.3.2	440 m ²	1	$([1+0,5] \cdot 0,75) \cdot 1 = 1,125$	495 m²
Summe aller erforderlichen Kompensationsflächenäquivalente:				495 m²

* Anpassungsfaktor = $([Kompensationserfordernis + Zuschlag\ Versiegelung] \cdot Freiraumbeeinträchtigungsfaktor) \cdot Wirkfaktor$

1.2 Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Die Ergänzungsfläche nimmt ausschließlich anthropogen vorgeprägte Flächen in Anspruch. Es werden keine wertvollen Biotope in Anspruch genommen.

- nicht vorhanden -

1.3 Biotopbeeinträchtigungen (mittelbare Wirkung)

Mittelbare Wirkungen des o. g. Vorhabens auf hochwertige Biotopstrukturen sind aufgrund der Vorprägung des Planungsraumes nicht zu erwarten.

- nicht vorhanden -

2 Berücksichtigung von landschaftlichen Freiräumen

2.1 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit der Wertstufe 4

- nicht vorhanden -

2.2 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit der Wertstufe 3 bzw. mit überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad

- nicht vorhanden -

3 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

3.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen

- nicht vorhanden -

3.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

- nicht vorhanden -

3.3 allgemeine Beeinträchtigungen von Schutzgebieten

- nicht vorhanden -

4 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

4.1 Boden

- nicht vorhanden -

4.2 Wasser

- nicht vorhanden -

4.3 Klima / Luft

- nicht vorhanden -

5 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Die geplanten baulichen Anlagen sollen sich an den bereits bestehenden Wohnnutzungen südlich des Ergänzungsbereiches orientieren.

Durch nördlich vorhandene landwirtschaftliche Gebäudestrukturen sind Vorbelastungen des Orts- und Landschaftsbildes unübersehbar.

Geplante Gehölzpflanzungen auf dem Eingriffsgrundstück tragen zur Begrünung des Plangebietes bei und minimieren deutlich eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Resultierend ist aus Sicht des Planers keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten.

6 Gesamtbedarf an Kompensationsflächen

von 1.2		495 m²
---------	---	--------------------------

von 1.1, 1.3 bis 5	nicht vorhanden
--------------------	-----------------

Gesamtsumme:	495 m²
---------------------	--------------------------

Geplante Ausgleichsmaßnahmen

Zur Eingrünung des Planungsraumes sind heimische, standortgerechte Bäume vorgesehen. Zur Berechnung der Kompensationsäquivalente werden für einheimische, standortgerechte Obstbäume jeweils 25 m² angesetzt.

Bei maximaler Ausnutzbarkeit der verfügbaren Grundstücke ist die Pflanzung von insgesamt 20 Bäumen mit einem anrechenbaren Flächenäquivalent von 500 m² erforderlich.

Ausgleichs- maßnahme	Fläche in m ²	erreich- bare Wertstufe	Kompensa- tionszahl	Leistungs- faktor	$\ddot{A} = F \cdot (K + 0,5) \cdot L$
Baumpflanzungen 20 x 25 m ²	500	2	2	0,5	500 m²
Gesamtumfang als Flächenäquivalent für Kompensation					500 m²

Je 100 m² Neuversiegelung ergeben sich also etwa vier Obstbäume.

Bei der Anpflanzung von Obstbäumen sind historische Hochstammsorten zu verwenden. Die Pflanzgüte der Bäume sollte H 2xV mit Ballen 10 - 12 cm nicht unterschreiten. Hinzu kommen der Bedarf an mehr als 12 m² unversiegeltem Wurzelraum und Abstände zwischen den Bäumen von mindestens 8 m.

Durch Mindestabstände zu Verkehrsflächen (> 2,5 m), ausreichende Pfahlsicherung, Wildverbisschutz aus Drahtlosen oder Schälschutz sowie eine den Anforderungen entsprechende Anwuchs- und Entwicklungspflege bis drei Jahre nach der Pflanzung ist der Erfolg der Baumpflanzungen abzusichern.

6. Rechtsgrundlagen

- o **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- o **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- o **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- o **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)
- o **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. August 2017 (BGBl. I S. 3202)
- o **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)
- o **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590)
- o **Hauptsatzung** der Gemeinde Kessin in der aktuellen Fassung

PLANZEICHNUNG - TEIL A



Planzeichen

Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB

Ergänzungsfläche nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Hauptgebäude

Nebengebäude

Kataster

Maßstab 1 : 2.000

0 50 100 200 Meter

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß §§ 1 a und 9 Abs. 1a BauGB i.v.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- Auf den Grundstücken der Ergänzungsfläche sind pro 100 m² Flächenversiegelung 4 heimische und standorttypische Obstbäume mit der Pflanzqualität 2mal verpflanzt, Hochstamm StU 8 - 10, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.
- Zulässig sind Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdächer mit roten, braunen oder anthrazitfarbenen Dachsteinen und Dachneigungen von 25° bis 52°.

Rechtsgrundlagen

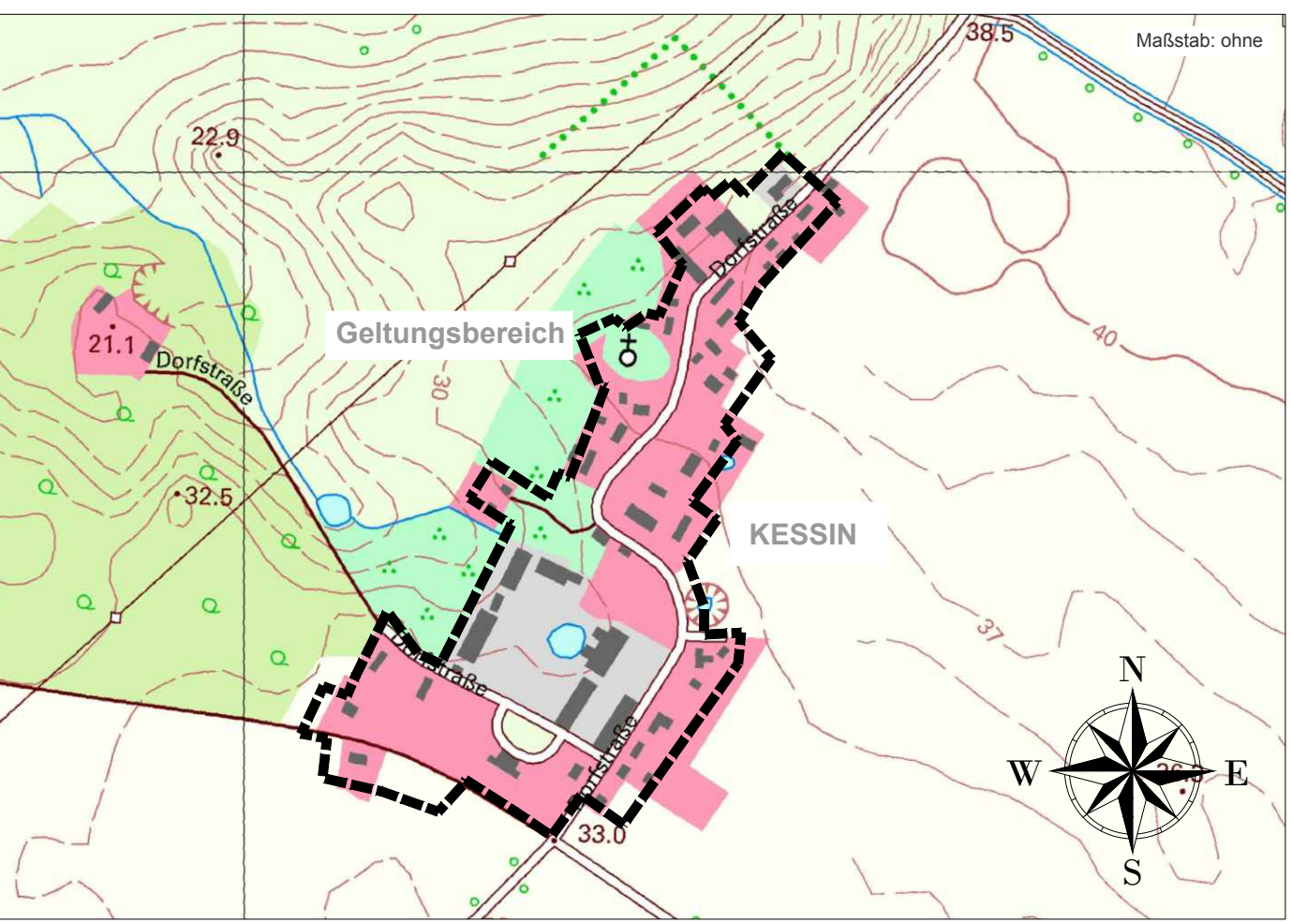
- Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)
- Hauptsatzung** der Gemeinde Grapzow in der aktuellen Fassung

Plangrundlage

Katasterauszug des Kataster- und Vermessungsamt (Sachgebiet Liegenschaftskataster) des Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Regionalstandort NB vom Oktober 2017

Übersichtskarte

DTK 25 aus dem Digitalen Basis-Landschaftsmodell des Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystems (ATKIS-Basis-DLM), Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern 2017



Präambel

Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung über die 1. Änderung und Ergänzung der Abrundungssatzung Kessin der Gemeinde Grapzow vom folgende Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Verfahrensvermerke

- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden
-, den Öffentlich bestellter Vermesser
-, den Siegel
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am
- Mit Schreiben vom und wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.
- Der Entwurf der Satzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom bis während der Dienststunden im Amt Treptower Tollensewinkel, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Treptower Tollensewinkel dem "Amtskurier" Nr. .../..... bekannt gemacht worden.
- Der Bürgermeister
- Gemeinde Grapzow, den Siegel

- Die Satzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
- Gemeinde Grapzow, den Siegel
- Der Bürgermeister
- Der Satzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
- Gemeinde Grapzow, den Siegel
- Der Bürgermeister
- Die Genehmigung der Satzung, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt für das Amt Barnim-Oderbruch Nr. bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des..... in Kraft getreten.
- Gemeinde Grapzow, den Siegel
- Der Bürgermeister

1. Änderung und Ergänzung der "Erweiterten Abrundungssatzung" Kessin