

# **B E G R Ü N D U N G**

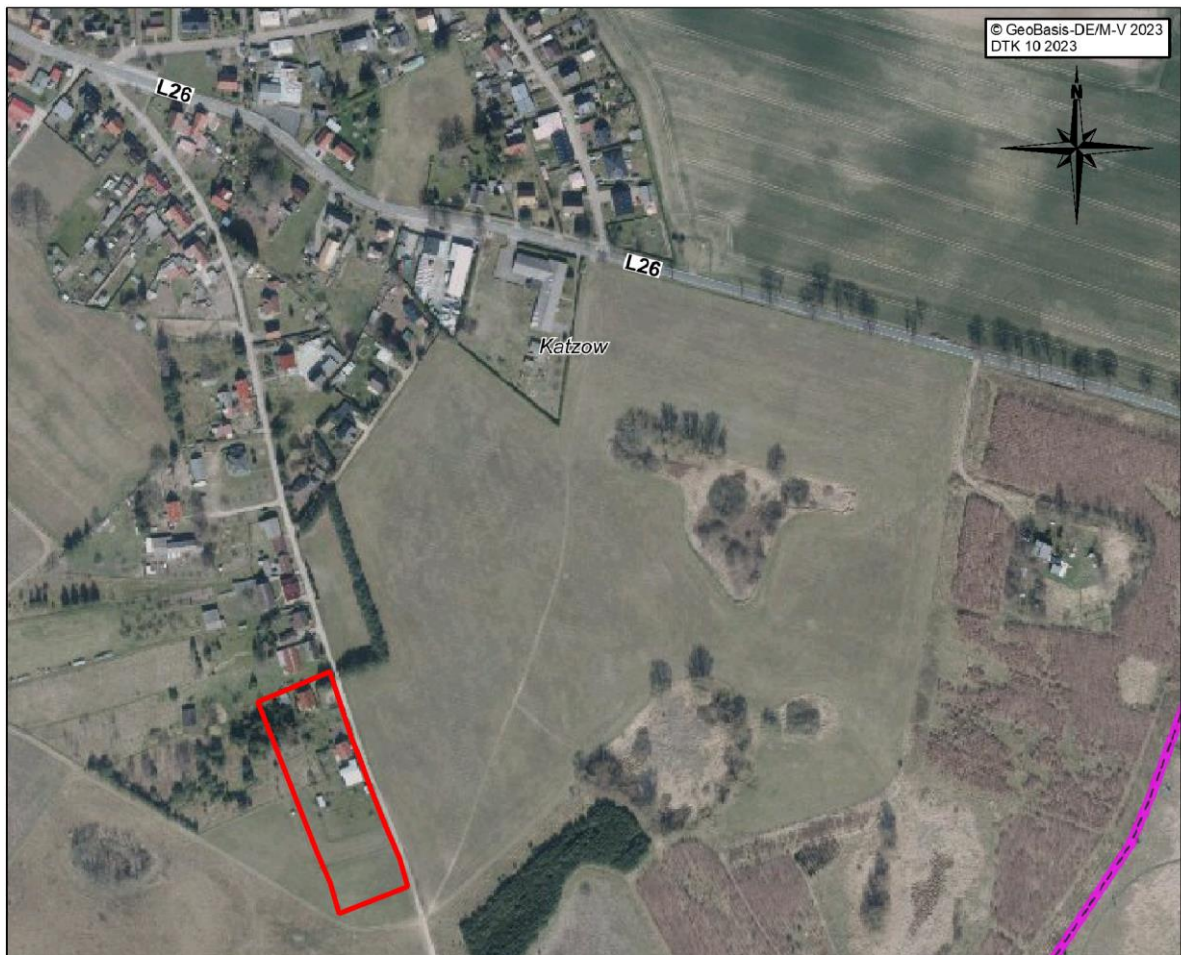
gemäß § 34 Abs. 5 BauGB

## **SATZUNG DER GEMEINDE KATZOW**

über die

### **3. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Katzow der Gemeinde Katzow**

**für Flurstück 207/1 und Teilflächen der Flurstücke 206/1 und 207/2, Flur 1, Gemarkung Katzow**



### **ENTWURFSFASSUNG VON 05-2024**

**für die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden  
und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der  
Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB**

# INHALTSVERZEICHNIS

	<b>Seite</b>
<b>1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>3 - 4</b>
<b>2. Rechtsgrundlagen</b>	<b>4</b>
<b>3. Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan</b>	<b>5 - 6</b>
<b>4. Inhalt der Planung</b>	<b>7 - 14</b>
<b>4.1 Geltungsbereich</b>	<b>7 - 8</b>
<b>4.2 Planzeichnung (Teil A)</b>	<b>9 - 10</b>
<b>4.3 Text (Teil B)</b>	<b>11 - 14</b>
<b>5. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzbilanz</b>	<b>14 - 16</b>
<b>5.1 Ermittlung des Eingriffs</b>	<b>14 - 15</b>
<b>5.2 Ermittlung der Kompensationsmaßnahmen</b>	<b>15 - 16</b>
<b>6. Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung</b>	<b>17 - 18</b>
<b>7. Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>	<b>18</b>

## **1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Gemeindevertretung Katzow hat am 04.03.2024 die Aufstellung der 3. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Katzow beschlossen, um Außenbereichsflächen westlich der Oberreihe in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen. (Ergänzungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

Anlass ist der Antrag der Eigentümerin des Flurstückes 207/2 in der Flur 1 der Gemarkung Katzow auf Errichtung von bis zu zwei Wohngebäuden in 1. Reihe zur Oberreihe.

Der Standort der geplanten Wohnbebauung befindet sich derzeit noch außerhalb des Geltungsbereiches der rechtskräftigen Innenbereichssatzung in der Fassung der 1. und 2. Ergänzung.

Mit der Ursprungssatzung, die seit 04.03.1994 rechtskräftig ist, wurde eine Klarstellung des Innenbereichs für den Ortsteil Katzow vorgenommen und einige wenige Grundstücke zur Abrundung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Die 1. Ergänzung der Innenbereichssatzung, rechtskräftig seit 12.09.1997, hatte die Einbeziehung von Ergänzungsflächen am östlichen und westlichen Ortsrand zum Inhalt.

Mit der 2. Ergänzung der Innenbereichssatzung, rechtskräftig seit 30.06.2010, wurden Ergänzungsflächen nördlich der Dorfstraße und der Mühlenstraße in den Geltungsbereich der Innenbereichssatzung einbezogen.

Zwischenzeitlich sind auf den bisher ausgewiesenen Ergänzungsflächen diverse Baumaßnahmen realisiert worden, so dass aufgrund der derzeitigen Abgrenzung des Satzungsgebietes die Möglichkeiten der baulichen Entwicklung an ihre Grenzen gestoßen sind.

Die Gemeinde möchte auch weiterhin verbindliche planungsrechtliche Voraussetzungen für geplante Bebauungen schaffen, die der Ergänzung und Aufwertung des Dorfgefüges dienen und zur bedarfsgerechten Bereitstellung von individuellem Wohnraum für einheimische Bürger beitragen.

Daher wird der Antrag der Eigentümerin des Flurstückes 207/2 in der Flur 1 der Gemarkung Katzow unterstützt.

Die Gemeinde hat als geeignetes Planungsinstrument die Aufstellung einer Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Katzow gewählt.

Im Vorfeld der Einleitung des Aufstellungsverfahrens wurde mit dem Landkreis Vorpommern-Greifswald eine entsprechende Abstimmung geführt.

Aufgrund der standörtlichen Situation können im Rahmen einer Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Katzow mit dem hierfür zur Verfügung stehenden Festsetzungsrahmen die notwendigen Voraussetzungen zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen geschaffen werden.

Mit Aufstellung der Satzung wird dem Grundsatz gemäß § 1 Abs. 3 BauGB gefolgt, wonach die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

## 2. Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der Satzung:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-9), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2023 (GVOBl. M-V, S. 546)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394) m.W.v. 01.01.2024
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V, S. 1033)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V, S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010 (GVOBl. M-V, S. 453)

Auf der Planunterlage sind in der Ermächtigungsgrundlage sowie im Text (Teil B) unter Hinweise im Punkt „Der Planung zugrunde liegende Vorschriften“ jeweils die angewendeten aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung angegeben.

### 3. Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan

#### Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 09.06.2016) werden die landesweit bedeutsamen Erfordernisse festgelegt, die in den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen konkretisiert und ausgeformt werden. Für den Planbereich ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 anzuwenden.

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern bestehen für den Planbereich:

- Die Gemeinde Katzow ist direkt dem Mittelzentrum Wolgast zugeordnet und nimmt selbst keine zentralörtliche Funktion wahr.  
Hinsichtlich der Wohnbauentwicklung hat die Gemeinde die Möglichkeit, im Rahmen ihrer Eigenentwicklung bedarfsorientiert Bauflächenausweisungen vorzunehmen.  
*Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. (Z) (Pkt. 4.1(3) LEP M-V)*  
Mit der vorliegenden Planung werden bedarfsorientiert und kleinteilig Bauflächen für bis zu zwei Wohneinheiten zur Verfügung gestellt.  
Die Ergänzungsflächen schließen unmittelbar an die westlich der Oberreihe bebauten Wohngrundstücke an.
- Die Gemeinde Katzow befindet sich gemäß RREP VP nördlich der regionalen Verkehrsachse Gützkow - Wolgast. Die Achse dient dem Ausbau der Erschließungs- und Entwicklungsfunktion in diesem Raum und gewährleistet eine gute Erreichbarkeit der Arbeitsstätten, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Bildungseinrichtungen sowie der Erholungsgebiete.  
Katzow befindet sich zwischen Greifswald und Wolgast nördlich der Bundesstraße 111. Circa 6 km östlich der Gemeinde liegt die Stadt Wolgast und 9 km nördlich der Amtssitz Lubmin.  
Durch die Nähe zu der überregionalen Achse Bundesstraße 111 sind vom Gemeindegebiet die umliegenden Zentren gut erreichbar.  
Die Landesstraße 26 führt durch das Gemeindegebiet Katzow und wird innerhalb der bebauten Ortslage Katzow unter der Bezeichnung Dorfstraße geführt.
- Das Gemeindegebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft.  
Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche zu begründen.  
Das Ergänzungsgebiet ist nicht im Feldblockkataster des Landes M-V als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Die Flächen werden von der Grundstückseigentümerin als Grünland genutzt und teilweise beweidet.

- Die Gemeinde Katzow liegt in einem Vorbehaltsgebiet Trinkwasser.  
*„In den Vorbehaltsgebieten Trinkwasser soll dem Trinkwasserschutz ein besonderes Gewicht beigemessen werden. In Vorbehaltsgebieten Trinkwasser sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden.“* (Pkt 5.5.1 (2) RREP VP)
- Das Plangebiet liegt außerhalb von
  - Vorbehaltsgebieten oder Vorranggebieten Naturschutz und Landschaftspflege. Der Geltungsbereich der Planung berührt keine Schutzgebietskulissen eines Natura 2000-Gebietes,
  - Vorbehaltsgebieten Küstenschutz,  
 Das Plangebiet liegt bei rd. 32 m über NHN,
  - Vorbehaltsgebieten für Kompensation und Entwicklung,
  - Vorbehaltsgebieten und Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
  - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

### **Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Katzow verfügt noch nicht über einen Flächennutzungsplan. Die vorgesehenen Ergänzungsflächen stehen jedoch der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen, da es sich um flächenmäßig ungeordnete Bereiche handelt und die zur Abrundung des Ortsbildes beitragen. Sie sind durch die nördlich angrenzende Bebauung hinreichend vorgeprägt.

Für die Flächen östlich der Oberreihe und südlich der derzeitigen Grenze der Innenbereichssatzung soll perspektivisch nachfragegerecht ebenfalls eine Wohnbebauung ermöglicht werden, so dass ein homogener südlicher Abschluss der Bebauung beidseitig der Oberreihe bewirkt wird.

Die im Rahmen der Planaufstellung ausgewiesenen zwei Wohneinheiten werden in die gesamtgemeindliche Bilanzierung eingestellt.

Zur Einbindung der Planungsergänzung in das gesamtgemeindliche Entwicklungskonzept werden die Ergänzungsflächen im Rahmen der künftigen Aufstellung des Flächennutzungsplanes als Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.

## 4. Inhalt der Planung

### 4.1 Geltungsbereich

Die Gemeinde Katzow mit den Ortsteilen Katzow, Kühlenhagen, Jägerhof und Netzeband gehört zum Landkreis Vorpommern-Greifswald. Die Verwaltung der Gemeinde erfolgt durch das Amt Lubmin mit Sitz im Geschwister- Scholl-Weg 15 in 17509 Lubmin.

Der Geltungsbereich der Klarstellungssatzung mit Abrundungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Katzow der Gemeinde Katzow i.d.F. der 1. und 2. Ergänzung umfasst den gesamten im Zusammenhang bebauten Ortsteil Katzow.

Für die nachfolgenden Flächen westlich der Oberreihe am südlichen Dorfrand soll die 3. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Katzow aufgestellt werden:

Gemarkung	Katzow
Flur	1
Flurstücke	207/1 und Teilflächen der Flurstücke 206/1 und 207/2
Fläche	rd. 8.448 m <sup>2</sup> , davon rd. 4.737 m <sup>2</sup> Klarstellungsflächen und rd. 3.711 m <sup>2</sup> Ergänzungsflächen

Die Grenzen der Gebietsausweisung und die grundlegenden planungsrechtlichen Vorgaben wurden im Rahmen einer örtlichen Begehung am 07.06.2023 mit Gemeinde, Amt, Grundstückseigentümerin und Planer abgestimmt.

#### Bestandssituation

Die Klarstellungsflächen weisen Wohn- und Nebengebäude auf. Die Freiflächen sind von siedlungstypischen Vegetationen gekennzeichnet. Auf den Grundstücken befinden sich neben Zierrasen Obstbäume und Ziergehölze sowie Strauchpflanzungen und Hecken aus zumeist nicht heimischen Arten.

Die vorkommenden Bäume, es überwiegen Obstbäume, werden als Baumbestand im Hausgarten klassifiziert, so dass hier die Kriterien für den gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V nicht zutreffen.

Die Ergänzungsfläche ist von Grünland gekennzeichnet, welches zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen in Teilflächen beweidet bzw. gemäht war. Es dominieren verschiedene Grasarten, wie Wolliges Honiggras, Deutsches Weidelgras und Schafschwingel. Als krautige Vegetationen wurden Ampfer, verschiedene Mieren, Beifuß, Löwenzahn, Mohn, Rot-Klee, Kleiner Klee, Frühlings-Greiskraut, Wiesen-Bocksbart, Ferkelkraut sowie Habichtskraut erfasst. Einzelne Pflanzen des Jakobs-Greiskrauts wurden entlang des Zaunes zur Oberreihe erfasst. In sandigen und offenen Bodenbereichen wurden vorwiegend Pflanzenarten des mageren Standortes vorgefunden.



Foto 1: Teilflächen des Ergänzungsgebietes werden beweidet oder gemäht. Aufgrund der sandigen Bodenverhältnisse dominieren Pflanzenarten des Grünlandes, die den mageren Standort tolerieren.

Das Kataster des Landes weist für den Geltungsbereich des Plangebietes keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope aus. Natura 2000-Gebiete befinden sich nicht im Wirkungsbereich des Vorhabens.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes schließen sich Waldflächen an. Der geringste Abstand zwischen Plangebiet und Waldkante beträgt über 50 m.

Die Ergänzungsflächen sind über die Oberreihe direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche angebunden. Die Befestigung der Oberreihe mit Betonbelag endet etwa auf Höhe der Abgrenzung zwischen Klarstellungs- und Ergänzungsflächen.

Bei der örtlichen Begehung am 07.06.2023 hat die Gemeinde informiert, dass eine Befestigung der Oberreihe auf einer Länge von rd. 70 m bis zum südlichen Abschluss des Ergänzungsgebietes vorgesehen ist.

Damit soll die Befahrbarkeit des Weges verbessert und für die künftige Bebauung beidseitig der Oberreihe vorbereitet werden.

Katzow ist an das zentrale Trinkwasser- bzw. Abwassernetz angeschlossen. Weitere Medien wie Strom und Telekommunikation liegen in den öffentlichen Verkehrsflächen. Im Rahmen der Trägeranhörung werden alle Versorgungsträger beteiligt und die freiwillige Feuerwehr Katzow hinsichtlich der Löschwasserversorgung gehört.



## 4.2 Planzeichnung (Teil A)

- Kartenmaterial

Die rechtskräftige Klarstellungssatzung mit Abrundungen für den Ortsteil Katzow einschl. der 1. Ergänzung wurde im Maßstab von ca. 1 : 6.340 erstellt und der katastermäßige Bestand ist veraltet. Daher wurde als Planunterlage für die 3. Satzungsergänzung ein aktueller Flurkartenauszug verwendet.

Die Ursprungssatzung für den Bereich Oberreihe wurde auf der Planzeichnung lediglich unmaßstäblich nachrichtlich dargestellt und informell um den Geltungsbereich der 3. Ergänzung komplettiert.

Da auch die aktuelle Flurkarte den Gebäudebestand nicht vollständig dokumentiert, wurde anhand eines Luftbildes der wesentliche und städtebaulich relevante Gebäudebestand in die Planzeichnung aufgenommen und gesondert gekennzeichnet (grau unterlegt).

- Geltungsbereich  
gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Der Geltungsbereich der Satzung ist mit dem Planzeichen 15.13 der PlanZV festgelegt.

Bei Einbeziehung von Teilflächen von Flurstücken wurden zur Gewährleistung der Rechtseindeutigkeit Vermaßungen mit Bezug auf die Flurstücksgrenzen und Grenzpunkte vorgenommen.

- Klarstellungsflächen  
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB

Die rechtskräftige Klarstellungssatzung mit Abrundungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Katzow i.d.F. der 2. Ergänzung schließt westlich der Oberreihe am südlichen Ortsrand mit der Einbeziehung des Flurstückes 205 ab.

Zwischen dem Flurstück 205 und dem Flurstück 207/2, verläuft das Flurstück 206/1, welches mit einem Wohn- und einem Nebengebäude bebaut ist.

Straßenseitig, vorgelagert dem Flurstück 206/1, befinden sich das kleine unbebaute Flurstück 207/1 und eine Teilfläche aus Flurstück 207/2, welches mit einem Wohngebäude und Nebengebäuden bebaut ist.

Zur Einbeziehung der für die Bebauungen vorgesehenen Teilfläche des Flurstückes 207/2 in den Innenbereich werden daher die weitestgehend bebauten Teilflächen der Flurstücke 206/1 und 207/2 und das Flurstück 207/1 klarstellend in den Geltungsbereich der 3. Ergänzung aufgenommen.

Die Abgrenzung der Klarstellungsflächen ist deklatorisch mit einer gestrichelten Linie dargestellt.

Mit dieser Regelung erfolgt eine eindeutige Abgrenzung des Verlaufs der tatsächlichen Grenze zwischen Innen- und Außenbereich, die Klarheit für planungsrechtliche Beurteilungen schafft.

- Ergänzungsflächen  
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB werden unter Berücksichtigung der Festsetzungen der Ursprungssatzung und der Ortsstruktur Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Katzow einbezogen, die durch die bauliche Nutzung der nördlich angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt sind.

Die Ergänzungsflächen sind mit einer Schrägschraffur gekennzeichnet. Sie umfassen Teilflächen des Flurstückes 207/2 mit einer Gesamtfläche von rd. 3.711 m<sup>2</sup>. Die Ergänzungsflächen sollen in zwei Baugrundstücke zur Errichtung von jeweils einem Einfamilienhaus aufgeteilt werden.

Im Rahmen der Erstellung der Ursprungssatzung wurden die nördlich des Geltungsbereiches der 3. Ergänzung angrenzenden Grundstücke in einer Tiefe von rd. 85 m in den Innenbereich einbezogen. Mit der 3. Ergänzung der Satzung wird die Tiefe des Geltungsbereiches mit 55 m festgelegt. Dies erfolgt aufgrund der auf den Flurstücken 206/1 und 207/2 vorherrschenden Grundstücksausnutzung durch die Haupt- und Nebengebäude sowie die Gestaltung der Hoflagen.

- Überbaubare Grundstücksflächen  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Im Bereich der Ergänzungsflächen werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgelegt.

Als Bezugslinie für die hintere (westliche) Baugrenze wurden die auf dem nördlich angrenzenden Flurstück 205 vorhandene Wohnbebauung angenommen.

Die Tiefe der Baugrenzen wurde einheitlich mit 25 m festgelegt.

Zusätzlich wird gemäß textlicher Festsetzung bestimmt, dass Hauptgebäude lediglich in einreihiger Bebauung zur Oberreihe zulässig sind.

Zur Rechtseindeutigkeit wurde das Baufeld mit Bezug auf die Grundstücksgrenzen vermaßt.

Im Rahmen der Einordnung der baulichen Anlagen ist die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß LBauO M-V zu gewährleisten.

### **4.3 Text (Teil B)**

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in der Satzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten wurde die Festsetzungsdichte in dem städtebaulich notwendigen Umfang und mit dem rechtlichen Rahmen zu vereinbarenden Maß vorgenommen.

So wurde auf die Festsetzung zur Grundflächenzahl und Bauweise verzichtet. Entsprechend den Grundsätzen der Erforderlichkeit und Bestimmtheit werden zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Qualität auch zusätzliche Festsetzungen zu bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB als nicht erforderlich erachtet. Anhand der prägenden Umgebungsbebauung können die Kriterien für eine Einfügung der Bebauung abgeleitet werden.

## **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 34 BauGB**

In Punkt I.1 wird zur Zulässigkeit von Vorhaben klargestellt, dass nach Rechtskraft der Satzung für die Vorhaben im Plangebiet die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB gegeben ist.

Die Beurteilung nach § 34 Absatz 1 BauGB legt fest, dass für die zu realisierenden Vorhaben das Einfügungsgebot gilt.

*„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.*

*Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“*

### **2. Maß der baulichen Nutzung für das Ergänzungsgebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO**

Der Ortsteil Katzow zeichnet sich durch dörfliche Bebauung mit vornehmlich eingeschossigen Gebäuden als Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldächern aus. Im Ergänzungsgebiet sollen daher ebenfalls nur Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss zugelassen werden.

Der Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig, wenn dieser gemäß § 2 Abs. 6 LBauO M-V nicht als Vollgeschoss erfolgt.

Die Festsetzung von maximal einem Vollgeschoss wird entsprechend der Zweckbestimmung der Ergänzungsflächen für den individuellen Wohnungsbau und zur Sicherstellung des Einfügungsgebotes und einer harmonischen Höhenentwicklung getroffen.

### **3. Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO**

In der Planzeichnung (Teil A) sind im Bereich der Ergänzungsflächen die überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgelegt.

Zusätzlich soll gemäß textlicher Festsetzung bestimmt werden, dass Hauptgebäude lediglich in einreihiger Bebauung zur Oberreihe zulässig sind.

Mit der Festsetzung, dass Hauptgebäude ausschließlich innerhalb der Baugrenzen in einreihiger Bebauung zur Oberreihe zulässig sind, stellt die Gemeinde sicher, dass die geplante Bebauung entsprechend einer an der Oberreihe überwiegenden städtebaulichen Ordnung erfolgt.

Die Festsetzung bedeutet für Nebengebäude und Nebenanlagen, dass diese sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen erlaubt sind.

#### **4. Festsetzungen zum Naturschutz für das Ergänzungsgebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB**

Bei den Ergänzungsflächen handelt es sich um unbebaute Grundstücke, die als Grünlandflächen bewirtschaftet werden. Mit der geplanten Wohnbebauung auf zwei Baugrundstücken ist ein Eingriff in die Natur gegeben. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen.

Das Kompensationserfordernis wurde gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V (HzE, 2018) ermittelt. Der Eingriff ergibt sich aus dem Biotopverlust sowie den Bodenversiegelungen, bezogen auf 100 m<sup>2</sup> bebauter Fläche. Maßgebend ist hierbei die Wertigkeit des von der geplanten Bebauung betroffenen Biotops. Der Ausgleich soll, bezogen auf eine geplante Bebauung mit einer versiegelten Fläche von 100 m<sup>2</sup>, durch zwei Einzelbaumpflanzungen in den Ergänzungsflächen sowie durch Ablösung des verbleibenden Kompensationserfordernisses aus einem Ökokonto erfolgen. Das Ökokonto muss sich wie der Eingriff in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ befinden.

In **Punkt I. 4. (1)** wurde daher festgesetzt, dass für die Ergänzungsflächen der Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG i.V.m. § 12 NatSchAG M-V wie folgt auszugleichen ist:

*Zur Kompensation des sich mit der geplanten Bebauung ergebenden Eingriffs im Sinne des § 14 BNatSchG i.V.m. § 12 NatSchAG M-V sind bezogen auf 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche in den Ergänzungsflächen 2 Einzelbäume zu pflanzen. Für das verbleibende Kompensationserfordernis von 112,5 KFÄ, bezogen auf 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche, ist eine Abbuchung aus einem Ökokonto, welches sich in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ befindet, vorzunehmen.*

Aufgrund der Berechnungsmethode, die sich auf Biotopverluste und eine versiegelte Fläche von 100 m<sup>2</sup> bezieht, kann eine pauschale Übertragung der ermittelten Kompensationsmaßnahmen auf die tatsächliche Bebauung nicht vorgenommen werden. Es sind somit gemäß **Punkt I. 4. (2)** im Bauantragsverfahren durch die Grundstückseigentümer grundstückskonkret der Eingriff und die sich daraus abzuleitenden Kompensationsmaßnahmen anhand der Berechnungsformel gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V zu ermitteln und der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen.

Die Baumpflanzungen sollen mit heimischen Gehölzarten in definierten Pflanzqualitäten erfolgen, um als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt zu werden. Hierzu erfolgte eine textliche Festsetzung unter **Punkt I. 4. (3)**.

Mit den Festsetzungen gemäß **Punkt I. 4. (4)** zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen wird die Qualität der künftigen Wohnbebauung, die maßgeblich durch das Verhältnis von versiegelten Flächen und Vegetationsflächen bestimmt wird, aufgewertet.

Die als Ausgleichsmaßnahmen umzusetzenden Baumpflanzungen in der Ergänzungsfläche sind gemäß Punkt **I. 4. (5)** spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen.

## **II. Naturschutzrechtliche Regelungen i.V.m. dem Artenschutz gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG**

Auch im Siedlungsbereich kann ein Vorkommen von geschützten Tierarten nicht ausgeschlossen werden. Somit sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes zu berücksichtigen und den artenschutzrechtlichen Verboten durch Sicherung der geschützten Tierpopulationen Rechnung zu tragen. Hierzu wurden folgende Festsetzungen getroffen:

### **(1)**

*Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß §44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.*

### **(2)**

*Um Individuenverluste durch Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen zu vermeiden, ist bei den Neubauten reflexionsarmes Glas, d.h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%, zu verwenden. Eine für Vögel gefährliche Durchsicht, z.B. an Balkon- oder Terrassenbrüstungen aus Glas, ist durch die Verwendung von halbtransparenten Materialien, wie z.B. Milchglas, zu vermeiden.*

## **III. Hinweise**

### **1. Denkmalschutz gemäß § 11 DSchG M-V**

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen.

#### Baudenkmale

im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden.

## Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Da jedoch jederzeit Funde im Plangebiet entdeckt werden können, werden textliche Hinweise gegeben, um auf die aus archäologischer Sicht zu ergreifenden Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen zu verweisen.

Die Denkmalfachbehörde und die untere Denkmalschutzbehörde werden im Verfahren zur Stellungnahme aufgefordert.

## **2. Rechtsgrundlagen**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt Lubmin in 17509 Seebad Lubmin, Geschwister - Scholl - Weg 15 im Bauamt eingesehen werden.

Für diese Satzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394), und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), anzuwenden.

Der Hinweis ist notwendig, um die Öffentlichkeit auf die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften und die Möglichkeiten der Einsichtnahme im Amt Lubmin hinzuweisen.

## **5. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz**

### **5.1 Ermittlung des Eingriffs**

Die geplante Wohnbebauung im Bereich der Ergänzungsflächen stellt einen Eingriff im Sinne des § 12 NatSchAG M-V i.V.m. § 14 BNatSchG dar. Der Verursacher des Eingriffs ist verpflichtet, unvermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Der Eingriff ist gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V (HzE) in der Fassung von Juni 2018 zu ermitteln und Maßnahmen zum Ausgleich festzulegen. Verwendung findet die Methodik zur Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs.

In die Ermittlung des Eingriffs gehen der Wert des von der Bebauung betroffenen Biotops, der Umfang der überbauten Fläche sowie ein Lagefaktor ein.

Im Rahmen einer Bestandsaufnahme erfolgte eine Erfassung des Biotopbestandes in den Ergänzungsflächen. Anhand des vorgefundenen Vegetationsbestandes und der Pflanzenarten zum Zeitpunkt der Kartierung war Grünlandbewirtschaftung erkennbar. In den Grünlandflächen dominierten neben verschiedenen Grasarten Rot-Klee, Kleiner Klee, Schafgarbe, Löwenzahn, Ampfer, Wegerich sowie verschiedene Miere-Arten. U.a. Frühlings-Greiskraut, Wiesen-Bocksbart sowie Habichtskraut lassen auf magere sandige Bodenverhältnisse schließen.

Auf der Grundlage der Nutzungsart, der Bodensituation und der erfassten Pflanzenarten erfolgt gemäß der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“ des LUNG M-V (2013) die Zuordnung zum Biotoptyp **Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)**.

Gemäß Anlage 3 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wird der Biotopbestand der Wertstufe 1 zugeordnet. Daraus ergibt sich ein **durchschnittlicher Biotopwert von 1,5**, der in die Bilanzierung des Eingriffs eingeht.

Gemäß dem Bewertungsmodell ist ein Lagefaktor als Zu- bzw. Abschlag zum Biotopwert zu berücksichtigen. Aufgrund der siedlungsnahen Lage und den von diesen Nutzungen ausgehenden Störwirkungen kann ein **Lagefaktor von 0,75** berechnet werden.

Das **Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung** errechnet sich aus der Eingriffsfläche (hier bezogen auf 100 m<sup>2</sup> geplante Bebauung), dem durchschnittlichen Biotopwert und dem Lagefaktor.

Es ergibt sich daraus ein Eingriff in Höhe von 112,5 EFÄ.

Zusätzlich zum Biotopverlust sind die durch die Bebauungen verursachten **Bodenversiegelungen** zu berücksichtigen und in die Eingriffsermittlung einzustellen. Teilversiegelungen werden mit einem Zuschlag mit 0,2, Vollversiegelungen mit einem **Zuschlag von 0,5** berechnet. Die Bebauungen sind mit Vollversiegelungen verbunden, so dass in die Berechnung des Eingriffs durch Versiegelung und Überbauung ein Faktor von 0,5 zzgl. der Fläche der Bebauung eingestellt wird. Daraus ergibt sich bei einer versiegelten Fläche von 100 m<sup>2</sup> ein zusätzlicher Eingriff in Höhe von 50 EFÄ.

Zusammenfassend ergibt sich bei einer Versiegelung von 100 m<sup>2</sup> für die geplante Wohnbebauung in den Ergänzungsflächen ein Kompensationserfordernis in Höhe von **162,5 KFÄ**.

## **5.2 Ermittlung der Kompensationsmaßnahmen**

Nachdem der Eingriff ermittelt wurde, sind Kompensationsmaßnahmen umzusetzen, die geeignet sind, einen Ausgleich zerstörter und beeinträchtigter Werte wiederherzustellen.

In der Anlage 6 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurde ein Katalog mit Maßnahmen aufgenommen, die als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden bzw. mit Kriterien unterlegt, die für eine Anrechenbarkeit zu erfüllen sind.

Zur Kompensation des Eingriffs sind im Siedlungsbereich unter Berücksichtigung der Kriterien des Bilanzierungsmodells nur Pflanzungen von Einzelbäumen innerhalb der Ergänzungsfläche umsetzbar.

Der Kompensationswert der in Anlage 6 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ unter **6.22** benannten **Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen** beträgt 1,0. Je Einzelbaum wird eine Grundfläche von 25 m<sup>2</sup> berechnet.

Zum Ausgleich eines berechneten Eingriffsflächenäquivalentes von **162,5 EFÄ**, bezogen auf 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche würde sich das Erfordernis zur Pflanzung von **7 Bäumen** ergeben. Je nach tatsächlicher Flächenversiegelung der geplanten Bebauung erhöht oder vermindert sich das Kompensationserfordernis. Die Pflanzung von Bäumen in dieser Größenordnung ist auf den Grundstücksflächen nicht realisierbar und auch aus naturschutzfachlicher Sicht nicht sinnvoll. Es sollen nunmehr bezogen auf 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche zwei Bäume im Bereich der Ergänzungsfläche gepflanzt werden. Je Baumpflanzung errechnet sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 25 KFÄ. Zwei Bäume ergeben ein Kompensationsflächenäquivalent von **50 KFÄ**.

Die Bäume sind in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Bei Obstbäumen ist ein Stammumfang von 10-12 cm bindend. Die Baumscheibe muss auf einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> unversiegelt verbleiben.

Auf der Grundlage des berechneten Eingriffs von 162,5 EFÄ pro 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche und des ermittelten Ausgleichs von 50 KFÄ für zwei Baumpflanzungen als Kompensationsmaßnahme verbleibt ein Kompensationserfordernis von **112,5 KFÄ**. Diese Kompensationsflächenäquivalente sind aus einem Ökokonto, welches sich in der **Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“** befindet, abzulösen.

Aufgrund der Berechnungsmethode, die sich auf Biotopverluste und eine versiegelte Fläche von 100 m<sup>2</sup> bezieht, kann erst auf der Grundlage der grundstückskonkreten Planung das tatsächliche Kompensationserfordernis ermittelt werden. Es sind somit im Bauantragsverfahren durch die Grundstückseigentümer der Eingriff und die sich daraus abzuleitenden Kompensationsmaßnahmen anhand der Berechnungsformel gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V zu ermitteln und der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen. Dies wurde mit der Festsetzung im Punkt I. 4. (2) unterlegt.

Mit den Baumpflanzungen und der Ablösung von 112,5 KFÄ (Kompensationsflächenäquivalenten) aus einem Ökokonto kann die Kompensation des Eingriffs in der Ergänzungsfläche, bezogen auf eine Fläche von 100 m<sup>2</sup> Überbauung, nachgewiesen werden.

Die gemäß der EA-Bilanz zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen wurden in die Festsetzung im Text (Teil B) unter Punkt I. 4. (1) ausgewiesen und unter Punkt I. 4. (5) zeitliche Vorgaben zur Umsetzung der Baumpflanzungen getroffen.



## **6. Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung**

Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) genannten Schutzgüter bestehen.

Das Vorliegen dieser Voraussetzungen kann im Rahmen der Aufstellung der Satzung nachgewiesen werden:

- Gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB besteht die Möglichkeit, einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. Dem § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kommt vor allem dort Bedeutung zu, wo die vorhandene Bebauung zwar die angrenzenden Flächen noch städtebaulich mitprägt, die Fläche selbst aber unbebaut ist und daher bereits zum Außenbereich gehört. Dies bedeutet, dass dem angrenzenden Innenbereich im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubarer Grundfläche die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale für die Bebaubarkeit in den Ergänzungsgebieten entnommen werden können.  
Eine derartige Prägung liegt hier vor. Die Ergänzungsflächen sind gegenüber dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Katzow flächenmäßig untergeordnet und durch die bauliche Nutzung der nördlich angrenzenden Bereiche hinreichend geprägt.
- Im Text (Teil B) werden einzelne Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vorhaben getroffen. So werden auf den Ergänzungsflächen nur Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss zugelassen und die Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen in einreihiger Bebauung zur Oberreihe errichtet werden.  
Diese Festlegungen stellen sicher, dass sich die im Plangebiet zulässigen baulichen Anlagen in das Ortsbild einfügen und damit den Erfordernissen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entsprochen wird.
- Die naturschutzrechtlichen und die artenschutzrechtlichen Belange wurden in die Planung eingestellt. Die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft kann durch Einzelbaumpflanzungen in den Ergänzungsflächen sowie durch die Ablösung von Ökopunkten aus einem Ökokonto, welches sich in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ befindet, nachgewiesen werden.
- Vorhaben, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen, sind nicht geplant. Ein Umweltbericht gemäß § 2 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

- Durch die Satzung können keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (z. B. FFH- Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes begründet werden. (Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB)

### **Aufstellverfahren**

Die Satzung kann gemäß § 34 Abs. 6 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.

Auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 04.03.2024 wurde der Entwurf der Satzung von 05-2024, bestehend aus Plan und Begründung, erstellt.

Dieser wird der Gemeinde zur Beschlussfassung über die Billigung des Entwurfes von 05-2024 und die Offenlage der Entwurfsunterlagen vorgelegt.

Nach Befürwortung des Entwurfes werden die Planunterlagen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme zu den Entwurfsunterlagen aufgefordert.

Die Planaufstellung wird mit der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und dem Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung Katzow abgeschlossen.

Die Satzung bedarf, soweit die zuständige Genehmigungsbehörde der Berücksichtigung der Planung bei der künftigen Aufstellung des Flächennutzungsplanes zustimmt, keiner Genehmigung und kann somit nach Satzungsbeschluss und Ausfertigung der Satzungsfassung von Plan und Begründung ortsüblich bekanntgemacht werden.

Die Satzung tritt mit Ablauf des Tages der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Nach Inkrafttreten der Satzung gilt das Zulässigkeitsrecht gemäß § 34 BauGB.

### **7. Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden eingehenden Hinweise werden gemäß Abwägung der Gemeindevertretung Katzow in den Planunterlagen fortgeschrieben.

Katzow im Mai 2024

Der Bürgermeister