

# Gemeinde Sukow-Levitzow

Landkreis Rostock

## 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Sukow-Marienhof nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

### Begründung



Stand: Entwurf, 28. August 2019

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Rechtliche Grundlagen</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Verfahren</b> .....	<b>3</b>
<b>3. Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>4</b>
3.1 Landesplanerische Vorgaben .....	4
3.2 Flächennutzungsplanung.....	5
3.3 Landschaftsplan.....	5
<b>4. Angaben zum Bestand und zur baulichen Ortsstruktur</b> .....	<b>5</b>
<b>5. Planungsrechtliche Ausgangssituation</b> .....	<b>5</b>
<b>6. Anlass und Ziel der Änderung</b> .....	<b>6</b>
<b>7. In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten</b> .....	<b>7</b>
<b>8. Inhalte der Satzung</b> .....	<b>7</b>
8.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	7
8.2 Abgrenzung zweier Einbeziehungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB	.8
<b>9. Verzicht auf planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB</b> .....	<b>9</b>
<b>10. Verhältnis der bauplanungsrechtlichen Satzung zum Naturschutzrecht</b> .....	<b>10</b>
10.1 Allgemeines .....	10
10.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs .....	11
10.3 Geplante Maßnahme für die Kompensation .....	15
10.4 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung .....	18
10.5 Artenschutz.....	18
<b>11. Hinweise / weitere Fachbelange</b> .....	<b>19</b>
<b>12. Flächen und Kosten</b> .....	<b>20</b>

## 1. Rechtliche Grundlagen

Grundlagen dieses Satzungsverfahrens sind

- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern - Teil 1 Gemeindeordnung - vom 13. Juli 2011 (GVOBl. S. 777),
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1063),
- das Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. September 2017 (BGBl. I S. 3434),
- das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 23. Februar 2010 (GVOBl. S. 66), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. S. 431, 436),
- das Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 27. Juli 2011 (GVOBl. S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. S. 431, 436).

## 2. Verfahren

<b>Verfahrensschritte:</b>	<b>Datum:</b>
Aufstellungsbeschluss	24.04.2019
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	28.08.2019
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	
Öffentliche Auslegung	
Satzungsbeschluss	

### Zum Verfahren:

Die 1. Änderung der Innenbereichssatzung zur Klarstellung der Abgrenzung von Innen- und Außenbereich und zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den Ortsteil Sukow-Marienhof erfolgt gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB. Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB sind entsprechend anzuwenden.

Die Satzungen nach § 34 BauGB (Innenbereichssatzungen) bedürfen keiner Umweltprüfung und daher keines Umweltberichts. Voraussetzung für die Aufstellung einer solchen Satzung ist es, dass die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1

zum UVPG oder nach Anlage 1 zum LUVPG nicht begründet wird (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB) und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BauGB). Diese Voraussetzung ist in Sukow-Marienhof gegeben.

Bei der Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3) kommt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 34 Abs. 5 Satz 4) dagegen zur Anwendung. Daher ist für das hiesige Satzungsverfahren eine Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung für die auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogenen Flächen erforderlich.

Das Artenschutzrecht der §§ 44 ff. BNatSchG ist vollumfänglich auf alle Satzungsvarianten anzuwenden.

### **3. Übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Landesplanerische Vorgaben**

Laut Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016 gehört die Gemeinde Sukow-Lewitzow der Planungsregion 'Region Rostock' an. Die Gemeinde hat keine zentralörtliche Funktion, sie zählt zum Nahbereich des Mittelzentrums Teterow, gelegen in der Raumkategorie 'Ländliche Räume'.

Die Verordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Region Rostock (GVOBl. M-V 2011 S. 938) stellt die Gemeinde Sukow-Levitzow als Gemeinde im ländlichen Raum dar. Sie liegt im Nahbereich des Mittelzentrums Teterow und in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Teilweise liegt das Gemeindegebiet auch in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus.

Beide Raumordnungsprogramme verweisen auf die grundsätzlich gegebene Möglichkeit der Gemeinden, in angemessener Weise Wohnbauland zur Verfügung zu stellen. Demgegenüber müssen sich Planungen aber auch an der Bedarfsgerechtigkeit unter den Aspekten der räumlichen Lage, der zentralörtlichen Funktion und des demographischen Rahmens orientieren. Für Gemeinden wie Sukow-Levitzow ohne zentralörtlichen Status und ohne besondere Versorgungs- und Angebotsfunktion bedeutet dies, die Bereitstellung von Wohnbauland für die im Rahmen des Eigenbedarfs erwachsende örtliche Nachfrage. Konkurrierende Entwicklungen gegenüber anderen Gemeinden, insbesondere gegenüber Zentralen Orten, würden Konflikte i. S. d. § 1 Abs.4 BauGB begründen und wären unzulässig.

#### **Bewertung der landesplanerischen Vorgaben für die Aufstellung der Satzung:**

Die Fortschreibung bzw. Änderung der Innenbereichssatzung steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen. Mit der Satzung werden keine Grundlagen für raumrelevante Entwicklungspotentiale oder Entwicklungshemmnisse gelegt, sondern lediglich vorhandenen Baurechte. sehr kleinteilig ergänzt.

### **3.2 Flächennutzungsplanung**

Die Alt-Gemeinde Sukow-Marienhof verfügte über keinen Flächennutzungsplan (FNP). Auch nach Fusionierung der Alt-Gemeinden Sukow-Marienhof und Levitzow zur heutigen Gemeinde Sukow-Levitzow im Jahr 2004 wurde keine neue gemeindeweite Flächennutzungsplanung erstellt. Lediglich der Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Levitzow aus dem Jahr 1993 hat Bestand. Dieser umfasst nicht das Satzungsgebiet der hiesigen Änderung. Insofern bestehen keine förmlichen Bindungen an die vorbereitende Bauleitplanung oder im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung beachtliche planerische Leitlinien.

### **3.3 Landschaftsplan**

Die Gemeinde Sukow-Levitzow verfügt über keinen Landschaftsplan. Belange von Natur und Landschaft, insbesondere auch des Artenschutzes, werden im Rahmen der Neuaufstellung berücksichtigt, soweit diese Belange auftreten.

## **4. Angaben zum Bestand und zur baulichen Ortsstruktur**

Der Ortsteil Sukow-Marienhof ist der größte der drei Ortsteile Levitzow, Sukow-Marienhof und Pohnstorf der 2004 zusammengeschlossenen Gemeinde Sukow-Levitzow.

Sukow-Marienhof ist wiederum gegliedert in drei Teilbereiche:

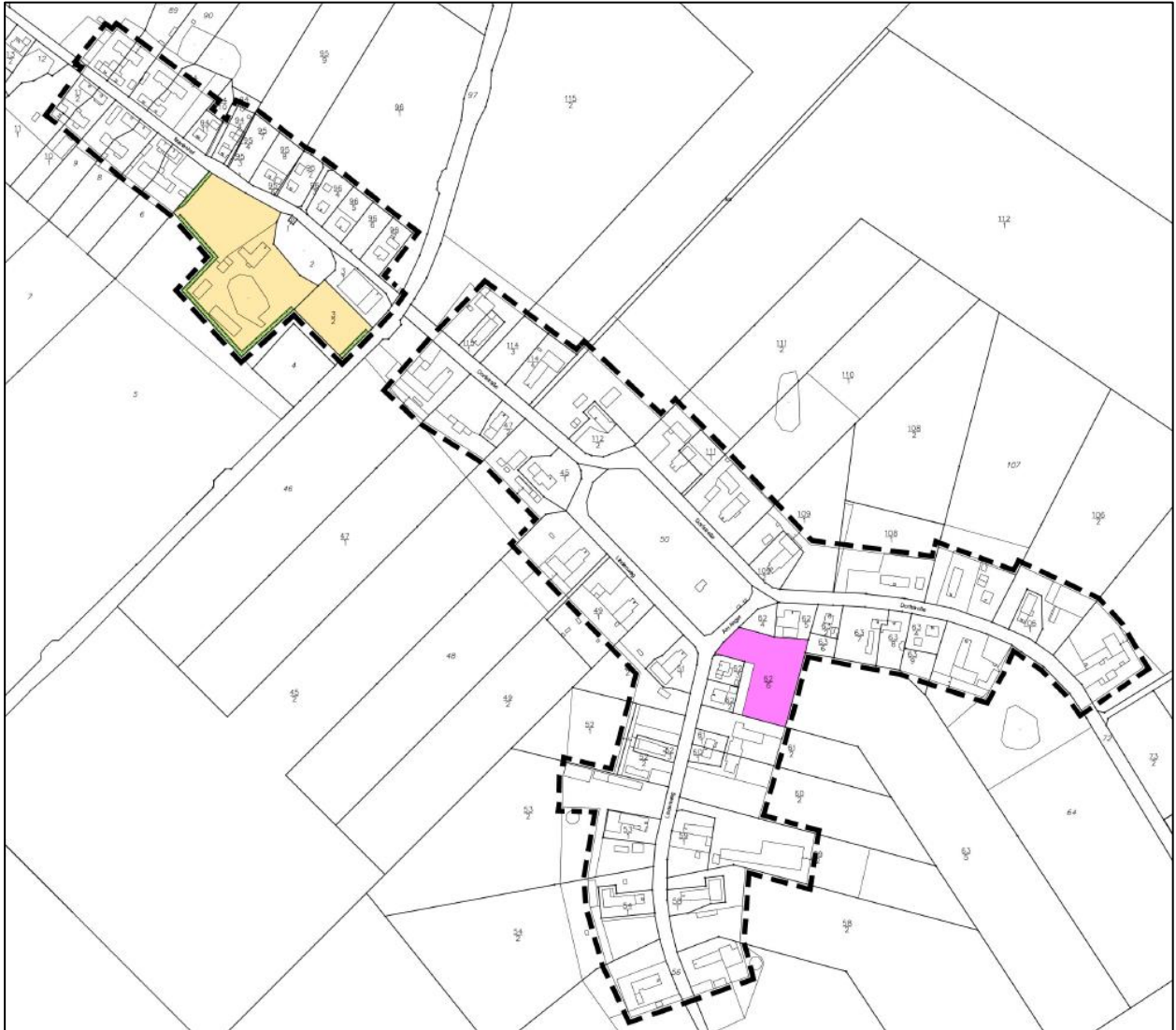
- Marienhof, nordwestlich der L 23: Bandartige Bebauung beiderseits der Straße Marienhof;
- Marienhof, südöstlich der L 23: Planmäßige Bebauung an der Dorfstraße, geprägt von bäuerlichen Gehöften der 1950er Jahre in Typenbauweise mit den dazu zählenden Freiflächen, angeordnet um den Anger (Sportplatz, Spielplatz);
- Sukow, südöstlich abgesetzt von Marienhof: Historische Gutsanlage mit angegliederter Wohnbebauung.

## **5. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Ausgangspunkt der Planung ist die planungsrechtliche Situation im Ortsteil Sukow-Marienhof. Dort wurde die Innenbereichssatzung (gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB) im Jahr 2018 neu aufgestellt. Der Bebauungsplan Nr. 1 „Am Anger“ aus dem Jahr 1997 und dessen 1. Änderung aus dem Jahr 2007 der ehemaligen Gemeinde Sukow-Marienhof wurden ebenfalls im Jahr 2018 aufgehoben. Anlass für das Aufhebungsverfahren war das zeitgleich begonnene Verfahren zur Neuaufstellung einer Innenbereichssatzung für den Ortsteil Sukow-Marienhof, die auch die Fläche des Be-

bauungsplans Nr. 1 einbezogen hat. Die Ortsentwicklung im ehemaligen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollte auf einfachrechtlich begründeten Baurechten einer Innenbereichssatzung beruhen. Es bestand eine zu geringe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, wie sie der aufgehobene Bebauungsplan Nr. 1 vorgesehen hatte.

***Ausschnitt aus der Neuaufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Sukow-Marienhof***



**6. Anlass und Ziel der Änderung**

§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB ermächtigt Gemeinden, durch eine Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegen (Klarstellungssatzung). Darüber hinaus ermöglicht § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Gemeinden, einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (Ergänzungssatzung). Die Satzungen können miteinander verbunden werden. Von diesem Recht hat die Gemeinde bereits 2018 Gebrauch gemacht

und die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Sukow-Marienhof neu aufgestellt. Anlass der Fortschreibung bzw. Änderung der Satzung sind Bauwünsche im Ortsteil Sukow-Marienhof, die auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts (Innenbereichssatzung 2018) nicht umsetzbar sind. Hinzu kommen geänderte Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde.

Mit der Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB schafft die Gemeinde nun eine verbindliche, an den aktuellen Bestand angepasste Vorgabe für die bauliche Entwicklung im Ortsteil Sukow-Marienhof. Durch die Änderung können einzelne benötigte Wohngrundstücke für den örtlichen Bedarf bereitgestellt werden. Die Satzung zielt auf den Umgang mit Entwicklungsmöglichkeiten aus dem Bestand und kleinteiliger Erweiterung ab, mit Hilfe einer einheitlichen Rechtsanwendung. Die Satzung ist nicht als operatives Instrument der Ortsentwicklung vorgesehen.

## **7. In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten**

Der Gemeinde Sukow-Levitzow sind die demographischen Prognosen für die zukünftig eher stagnierende oder auch rückläufige Zahl der Wohnbevölkerung und deren Struktur bekannt. Es besteht deshalb derzeit kein Anlass, auf Planungsmittel zurückzugreifen, die eine große bauliche Außenentwicklung oder grundlegende Veränderungen der Nutzungsstruktur planungsrechtlich vorbereiten. Die Gemeinde behält sich solche Schritte für den Bedarfsfall vor.

## **8. Inhalte der Satzung**

### **8.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung liegt im Ortsteil Sukow-Marienhof und teilt sich auf zwei Teilbereiche auf, die in den Innenbereich mit einbezogen werden. Der Geltungsbereich dieser 1. Änderung der Satzung wird durch die Abgrenzungslinien in der Karte im Maßstab 1 : 1.000 festgelegt. Die Abgrenzung orientiert sich nicht an Flurgrenzen, sondern an Grenzen im Sinne der Charakterisierung von Flächen als dem Innen- oder dem Außenbereich zugehörend. Die Karte ist Teil der Satzung. Insgesamt hat der Geltungsbereich eine Größe von ca. 18.291 m<sup>2</sup>, wovon sich ca. 11.009 m<sup>2</sup> auf die Teilfläche 1 und ca. 7.282 m<sup>2</sup> auf die Teilfläche 2 verteilen.

Die vorhandene Klarstellungssatzung ist nicht Bestandteil der Satzung. Im Hinblick auf die Klarstellung bedarf es keiner Änderungen.

## **8.2 Abgrenzung zweier Einbeziehungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

Die Gemeinde Sukow-Levitzow macht von der Ermächtigung des Gesetzgebers Gebrauch und bezieht gemäß § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB zwei kleinere Außenbereichsflächen (Teilfläche 1 und Teilfläche 2) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ein:

### Teilfläche 1:

Die Teilfläche 1, die mit in den Innenbereich einbezogen wird, befindet sich am nord-westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Sukow-Marienhof nördlich und südlich der Straße 'Marienhof' und weist eine Größe von ca. 11.009 m<sup>2</sup> auf. Südlich der Straße 'Marienhof' ist die Fläche bereits mit drei Wohngebäuden und zugehörigen Nebengebäuden bebaut und damit bereits baulich geprägt. In den Randbereichen finden sich Gartenflächen und Gehölzstrukturen. Zwischen den drei Gebäuden und der anschließenden Bebauung befinden sich dichte Gehölzstrukturen und ehemalige ausgetrocknete Teichstrukturen. Die Gehölzstrukturen und der ehemalige Teich sollen erhalten bleiben und nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Diese sind in der Planzeichnung als 'zu erhalten' festgesetzt. Der Bereich nördlich der Straße 'Marienhof' wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt, ist aber durch die östlich und südlich anschließende Bebauung baulich bereits vorgeprägt. Vorgesehen für eine bauliche Entwicklung der gesamten Teilfläche sind ca. 4.184 m<sup>2</sup>. Auf die vorhandenen Verkehrsflächen entfallen ca. 1.301 m<sup>2</sup> und ca. 3.243 m<sup>2</sup> entfallen auf die bereits bebauten Grundstücke mit den zugehörigen Gartenflächen. Die als zu erhalten festgesetzte Gehölzfläche weist eine Größe von ca. 1.311 m<sup>2</sup> auf. Mittig über die Teilfläche verläuft eine Rohrleitung, zu der beidseitig ein 5,00 m breiter Abstand mit baulichen Anlagen, Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern einzuhalten ist. Insgesamt weist die von Bebauung freizuhalten Fläche eine Größe von ca. 970 m<sup>2</sup> auf. Dies hat zur Folge, dass trotz der Flächengröße der Teilfläche insgesamt nur drei weitere Wohngebäude entstehen können. Der Ausgleich für die nördlichen zwei möglichen Grundstücke wird einem externen Ökokonto zugerechnet, so dass auf dem Grundstück keine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen ist. Für den südlichen Bereich wird außerhalb des Geltungsbereiches, aber noch auf demselben Grundstück eine ca. 436 m<sup>2</sup> anzulegende Siedlungsgehölzfläche festgesetzt.

Die Satzung wird hier entsprechend der vorhandenen Siedlungsstruktur mit dem Ziel der Arrondierung angepasst. Eine Erschließung der Teilfläche kann über die Straße 'Marienhof' erfolgen. Auf der Teilfläche 1 könnten insgesamt ca. drei Wohngebäude entstehen.

### Teilfläche 2:

Die Teilfläche 2 befindet sich südöstlich der 'L 23', beidseitig der 'Dorfstraße' und misst eine Fläche von ca. 7.282 m<sup>2</sup>. Der südliche Bereich wird gegenwärtig als Bauerngarten genutzt, auf der sich mehrere Gehölze befinden. Der nördliche Bereich wird landwirtschaftlich genutzt. Vorgesehen für eine bauliche Entwicklung dieser Teilfläche sind ca. 4.743 m<sup>2</sup>. Auf die vorhandenen Verkehrsflächen entfallen ca. 1.750 m<sup>2</sup> und ca. 792 m<sup>2</sup> sind als Ausgleichsfläche für die geplante Neuversiegelung für den nördlichen Bereich festgesetzt. Eine ca. 777 m<sup>2</sup> große als Siedlungsgehölz anzulegende Fläche als Ausgleichsmaßnahme für den südlichen Bereich ist außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung im südlichen Grundstücksbereich festgesetzt.



Die Fläche ist durch die umgebene Bebauung baulich vorgeprägt. Durch die Aufnahme der Fläche findet ein Lückenschluss statt. Insgesamt könnten auf der Teilfläche 2 ca. zwei weitere Wohngebäude entstehen.

Begründung:

Für die Bereiche der Ergänzungssatzung besteht zum jetzigen Zeitpunkt immer die Möglichkeit, dass Baugesuche gestellt werden, obwohl sie eher dem Außenbereich zugeordnet sind. Diese werden in jedem Einzelfall die grundsätzliche Frage nach der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschrift aufwerfen. Zudem möchte die Gemeinde, dass auf diesen Flächen das Gebot des Einfügens nach Art und Maß der baulichen Nutzung verbindlich wird. Die Voraussetzung dafür ist die rechtssichere Zuordnung der Flächen zum Innenbereich gem. § 34 BauGB. Im Falle der Zuordnung eines Vorhabens gem. § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben im Außenbereich wäre das Gebot des Einfügens hier unbeachtlich und auf die reine Rücksichtnahme begrenzt. Diese Entwicklung soll nicht eintreten.

Insgesamt wird eine Fläche von ca. 18.291 m<sup>2</sup> in die Ergänzungssatzung mit aufgenommen und damit dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB baurechtlich zugeordnet. Von dieser Fläche nehmen bereits bebaute Grundstücke und Verkehrsflächen einen großen Anteil ein. Damit ist die Fläche im Verhältnis zum gesamten Satzungsgebiet zwar nicht völlig unerheblich, ordnet sich aber dem Bestand deutlich unter. Die einbezogenen Bereiche weisen eine bauliche Prägung durch die angrenzenden Gebäude sowie einen Anschluss an das gemeindliche Siedlungsgefüge auf. Mit ihrer Inanspruchnahme ergibt sich weder ein lokal noch regional geänderter Nutzungsschwerpunkt. Im Zusammenspiel mit dem vorhandenen baulich-räumlichen Siedlungsgerüst des Ortsteils Sukow-Marienhof sind die Flächen sich anbietende Siedlungsflächen. Diese Situation berechtigt zur Inanspruchnahme der Möglichkeit, die vorgeprägten Flächen in den Innenbereich der Satzung einzubeziehen.

Insgesamt könnten auf den Ergänzungsflächen unter Berücksichtigung der festgelegten Grundflächenzahl ca. fünf Wohngebäude errichtet werden.

## **9. Verzicht auf planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

Die Satzung konzentriert sich auf den ortsplanerischen Kerninhalt zur Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich. Die Gemeinde Sukow-Lewitzow behält sich vor, im Bedarfsfall Planungsinstrumente zur Steuerung von Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. zur Gestaltung einzusetzen. Im Rahmen dieser Satzung werden lediglich folgende Festsetzungen getroffen:

Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den Festsetzungen im Satzungsplan und den textlichen Festsetzungen in § 3 und § 4, im Übrigen nach § 34 BauGB.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf maximal 0,2 betragen. Eine Überschreitung der maximalen GRZ von 0,2 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist unzulässig. Die GRZ entspricht

den vorhandenen baulichen Strukturen im Ortsteil Sukow-Marienhof und korrespondiert mit der späteren Grundstücksgröße der Baugrundstücke, so dass eine für ländliche Räume untypische Verdichtung ausgeschlossen wird.

#### Anpflanzfläche

Innerhalb des Ergänzungsbereiches der Teilfläche 1 ist im Falle einer Bebauung auf dem Flurstück 88 an der Nord- und Westseite des zukünftigen Grundstückes eine 2 m breite Eingrünung anzulegen. Sie muss für 10 m im Bereich der gekennzeichneten Rohrleitung unterbrochen werden. Die Bepflanzung muss aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen angelegt werden. Sie ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die Festsetzung dient als Eingrünungsmaßnahme und sichert einen verträglichen Übergang zur freien Landschaft.

#### Hinweise

Zum Teil sind auf den Baugrundstücken, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung, naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen in Form von Flächen für Gehölzanpflanzungen dargestellt. Diese sind im bauaufsichtlichen Verfahren zu beauftragen.

Die den Ergänzungsflächen 1 und 2 zugeordneten Ausgleichspflanzungen auf den in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen sind Zug um Zug in der der jeweiligen Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode durch die Bauherren herzustellen.

## **10. Verhältnis der bauplanungsrechtlichen Satzung zum Naturschutzrecht**

### **10.1 Allgemeines**

Die Satzung bereitet keine Zulässigkeit von Vorhaben vor, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht in Mecklenburg-Vorpommern begründen. Ebenso werden infolge der Satzung keine Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB berührt. Schutzgüter im Sinne der vorgenannten Regelung sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der 'Natura 2000-Gebiete' im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Insofern liegen die rechtlichen Voraussetzungen gemäß § 34 Abs. 5 Nr. 2 und 3 BauGB für die Aufstellung der Satzung vor.

In § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist geregelt, dass bei Satzungen, die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden, die Eingriffe zu ermitteln und auszugleichen sind. Aus diesem Grund sind zur Anwendung der Eingriffsregelung die beiden Ergänzungsbereiche der Satzung zu betrachten.

#### Flächenaufstellung

Teilfläche 1:	11.009 m <sup>2</sup>
Teilfläche 2:	<u>7.282 m<sup>2</sup></u>
	18.291 m <sup>2</sup>

Die vorliegende Satzung beachtet das Minimierungsgebot gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 2 BauGB, indem sie die dargestellten und einbezogenen Flächen auf das notwendige Maß begrenzt und nur für solche Flächen die Innenbereichseigenschaft klargestellt wird, die ohnehin im Zweifelsfall bebaut werden könnten. Die einbezogenen Außenbereichsflächen sind so klein gewählt, wie es sich aus der örtlichen Situation anbietet und wie es die gewollte ortsplanerisch geordnete Entwicklung sinnvoll erscheinen lässt. Insbesondere findet keine isoliert wirkende Außenentwicklung auf naturschutzfachlich besonders relevanten Flächen statt.

Für die beiden Einbeziehungsflächen ist eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung bzw. eine Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß den 'Hinweisen zur Eingriffsregelung' zu erstellen.

Im Plangebiet stocken Bäume. Gemäß § 18 des Naturschutzausführungsgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAGMV = Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes, vom 23.02.2010) sind Bäume, die einen Stammumfang von mindestens 100 cm aufweisen (gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden), gesetzlich geschützt.

## **10.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

### **a) Biotopwertestufung**

Der nördliche Ergänzungsbereich, Teilfläche 1, liegt im Ortsteil Sukow-Marienhof nördlich und südlich der Straße 'Marienhof' und weist eine Größe von ca. 11.009 m<sup>2</sup> auf. Die Teilfläche 1 wird von unterschiedlichen Nutzungen geprägt. Der südliche Teil ist bereits durch vorhandene Wohngebäude geprägt. Es handelt sich um die Biotoptypen 'Lockeres Einzelhausgebiet' (OEV) mit einer Größe von 3.822 m<sup>2</sup> und 'Traditioneller Bauerngarten' (PGT) mit einer Größe von 1.427 m<sup>2</sup>. Zwischen diesen beiden Biotoptypen befindet sich eine mit Gehölzen bewachsene Fläche. Diese Fläche wird als zu erhaltende Gehölzfläche festgesetzt und nicht bebaut. Sie wird dem Biotoptyp 'Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten' (PWX) zugeordnet und weist eine Größe von 1.311 m<sup>2</sup> auf. Im Norden wird eine 3.146 m<sup>2</sup> große Grünlandfläche mit einbezogen. Es handelt sich um 'Intensivgrünland auf Mineralstandorten' (GIM). Mittig durch die Teilfläche 1 verläuft die 'Dorfstraße' (OVL). Sie hat eine Größe von 1.303 m<sup>2</sup>.

Die Ergänzungsfläche 2 liegt südöstlich der 'L 23' beidseitig der 'Dorfstraße' und misst eine Fläche von ca. 7.282 m<sup>2</sup>. Es handelt sich bei dem nördlichen Bereich um eine Grünlandfläche mit einer Größe von 3.145 m<sup>2</sup>, die dem Biotoptyp 'Intensivgrünland auf Mineralstandorten' (GIM) zugeordnet werden kann. Im Süden liegt eine Fläche, die als Garten genutzt wird. Sie hat eine Größe von 2.387 m<sup>2</sup> und kann dem Biotoptyp 'Traditioneller Bauerngarten' (PGT) zugeordnet werden. Zudem verlaufen innerhalb des Teilbereiches mit einer Größe von 1.750 m<sup>2</sup> die 'Dorfstraße' sowie die 'L 23'.

Die vorgenannten Nutzungen werden den folgenden Biotoptypen zugeordnet. Für diese ergeben sich folgende Wertstufen:

<b>Biotoptyp</b>	<b>Flächengröße</b>	<b>Wertstufe</b>
Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)	1.311	2
Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM) (Ergänzungsflächen 1 und 2)	3.146 3.145	1
Traditioneller Bauerngarten (PGT) (Ergänzungsflächen 1 und 2)	1.427 2.387	1
Lockerer Einzelhausgebiet (OEV)	3.822	0
Straße (OVL) (Ergänzungsflächen 1 und 2)	1.303 1.750	0
<b>Gesamt</b>	<b>18.291</b>	

Da das Siedlungsgehölz als zu erhalten festgesetzt wird, wird hier kein Eingriff stattfinden, ebenso verhält es sich mit der Straße. Sie ist bereits vollversiegelt. Im Teilbereich 1 verläuft ein verrohrter Graben. Die Lage der Leitungen ist in der Zeichnung kenntlich gemacht. Diese Bereiche sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Eingriffe erfolgen lediglich in den Biotoptypen GIM, OEV und PGT. Aus diesem Grund werden auch nur diese Bereiche der Biotoptypen in der Eingriffsberechnung betrachtet. Die Flächengrößen der betroffenen Biotoptypen insgesamt sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Wieviel Fläche davon durch die zukünftige Versiegelung betroffen ist, ist in b) Ermittlung des Eingriffs errechnet.

<b>Biotoptyp</b>	<b>Flächengröße des Eingriffs in m<sup>2</sup></b>	<b>Wertstufe</b>	<b>Durchschnittlicher Biotopwert</b>
Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)	TF 1: 3.146 TF 2: 3.145	1	1,5
Traditioneller Bauerngarten (PGT)	TF 1: 1.427 TF 2: 2.387	1	1,5
Lockerer Einzelhausgebiet (OEV)	3.822	0	0,7
<b>Gesamt</b>	<b>13.927</b>		

**b) Ermittlung der versiegelbaren Fläche**

In der Satzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt, um gerade am Siedlungsrand eine lockere Bebauung zu gewährleisten. Eine Überschreitung der GRZ ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.

**Versiegelbare Fläche auf der Teilfläche 1 (TF 1)**

**Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM) TF 1**

Flächengröße: 3.146 m<sup>2</sup>

Zulässige Flächenversiegelung:

3.146 m<sup>2</sup> x GRZ 0,2 629 m<sup>2</sup>

Zulässige Neuversiegelung 629 m<sup>2</sup> 629 m<sup>2</sup>

**Traditioneller Bauerngarten (PGT) TF 1**

Flächengröße: 1.427 m<sup>2</sup>

Zulässige Flächenversiegelung:

1.427 m<sup>2</sup> x GRZ 0,2 285 m<sup>2</sup>

Zulässige Neuversiegelung 285 m<sup>2</sup> 285 m<sup>2</sup>

**Lockerer Einzelhausgebiet (OEV)**

Flächengröße: 3.822 m<sup>2</sup>

Zulässige Flächenversiegelung:

3.822 m<sup>2</sup> x GRZ 0,2 764 m<sup>2</sup>

Zwischensumme 764 m<sup>2</sup>

../.bereits vorhandene Versiegelung

durch die vorhandenen Gebäude 828 m<sup>2</sup>

Zulässige Neuversiegelung - 64 m<sup>2</sup> - 64 m<sup>2</sup>

**Summe der neu versiegelbaren Fläche in der TF 1 850 m<sup>2</sup>**

**Versiegelbare Fläche auf der Teilfläche 2 (TF 2)**

**Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM) TF 2**

Flächengröße gesamt: 3.145 m<sup>2</sup>

../. Heckenanpflanzung 792 m<sup>2</sup>

baulich nutzbare Fläche 2.353 m<sup>2</sup>

Zulässige Flächenversiegelung:

2.353 m<sup>2</sup> x GRZ 0,2 471 m<sup>2</sup>

Zulässige Neuversiegelung 471 m<sup>2</sup> 471 m<sup>2</sup>

**Traditioneller Bauerngarten (PGT) TF 2**

Flächengröße: 2.387 m<sup>2</sup>

Zulässige Flächenversiegelung:

2.387 m<sup>2</sup> x GRZ 0,2 477 m<sup>2</sup>

Zulässige Neuversiegelung 477 m<sup>2</sup> 477 m<sup>2</sup>

**Summe der neu versiegelbaren Fläche in der TF 2 948 m<sup>2</sup>**

**Summe der neu versiegelbaren Fläche gesamt 1.798 m<sup>2</sup>**

Betroffenheit der Biotoptypen

<b>Biotoptyp</b>	<b>Flächengröße des Eingriffs in m<sup>2</sup></b>	<b>Wertstufe</b>	<b>Durchschnittlicher Biotopwert</b>
Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)	TF 1: 629 TF 2: 471	1	1,5
Traditioneller Bauerngarten (PGT)	TF 1: 285 TF 2: 477	1	1,5
Lockerer Einzelhausgebiet (OEV)	- 64	0	0,7
<b>Gesamt</b>	<b>1.798</b>		

**c) Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)**

Das Eingriffsflächenäquivalent errechnet sich durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor:

Fläche des Biotoptyps in m <sup>2</sup>	Durchschnittlicher Biotopwert	Lagefaktor	<b>Eingriffsflächenäquivalent</b>
(GIM) TF 1: 629	1,5	0,75	<b>708</b>
(GIM) TF 2: 471	1,5	0,75	<b>530</b>
(PGT) TF 1: 285	1,5	0,75	<b>321</b>
(PGT) TF 2: 477	1,5	0,75	<b>537</b>
(OEV) - 64	0,7	0,75	<b>0</b>
<b>Gesamt</b>			<b>1.096</b>

**d) Ermittlung der Versiegelung und Überbauung**

In den „Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ wird dazu Folgendes ausgeführt:

„Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biotoptypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m<sup>2</sup> zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/ 0,5 zu berücksichtigen.“

Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt:“

Überbaubare Fläche (vgl. b)      1.798 m<sup>2</sup> x 0,5 für Vollversiegelung = **899 m<sup>2</sup>**

### e) Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Der multifunktionale Kompensationsbedarf errechnet sich aus den Ergebnissen c und d.

$$1.096 \text{ m}^2 + 899 \text{ m}^2 = 2.995 \text{ m}^2$$

**Der multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt 2.995 m<sup>2</sup>**

Kompensationsmindernde Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

## 10.3 Geplante Maßnahme für die Kompensation

### a) Bewertung der Ausgangsbiotope

Der naturschutzrechtliche Ausgleich soll innerhalb der Geltungsbereiche erfolgen. Bei der Teilfläche 1 gleicht sich der Bereich des Biotoptyps 'Lockerer Einzelhausgebiet' (OEV) in sich selbst aus, da die Versiegelung dem zukünftigen Versiegelungsgrad bereits entspricht, bzw. sogar mit einem Rückgang der Versiegelung zu rechnen ist. Bei dem östlichen, unbebauten Teil des Biotoptyps 'Traditioneller Bauerngarten' (PGT) ist ein 465 m<sup>2</sup> großes Siedlungsgehölz entlang der südlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Da der Geltungsbereich der Satzung nicht an der Grundstücksgrenze verläuft, sondern mitten durch das Grundstück, ist die Anpflanzung außerhalb des Geltungsbereiches und kann aus diesem Grund nicht festgesetzt werden. Die Pflanzung muss im Rahmen der Baugenehmigung beauftragt werden. Mit dieser Maßnahme ist eine bauliche Inanspruchnahme dieser Fläche ausgeglichen. Die Kompensation des sich nördlich befindlichen 'Intensivgrünlands auf Mineralstandorten' (GIM) erfolgt durch die Nutzung des Ökokontos LRO-008. Die Maßnahmenflächen des Ökokontos liegen im Landkreis Rostock, Rothenmoor und Dahmen. Es handelt sich um die Flurstücke 217, 218, 221 der Flur 5 in der Gemarkung Dahmen. Eigentümer der Fläche ist Herr Freiherr Helmut von Maltzahn. Das Ökokonto wurde von dem Ingenieur- und Planungsbüro LANGE GbR, Moers/Nordrhein-Westfalen, aufgestellt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Ziel ist die Anlage und dauerhafter Erhalt von Grünlandflächen bei Dahmen.

Dem Ökokonto werden 1.023 m<sup>2</sup> zugeordnet. Über diesen Flächenanteil wird eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Eigentümer des Ökokontos, Herrn Helmut von Maltzahn, und der Gemeinde Sukow-Levitzow geschlossen.

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DER INNENBEREICHSSATZUNG DER GEMEINDE SUKOW-LEVITZOW  
FÜR DEN ORTSTEIL SUKOW-MARIENHOF

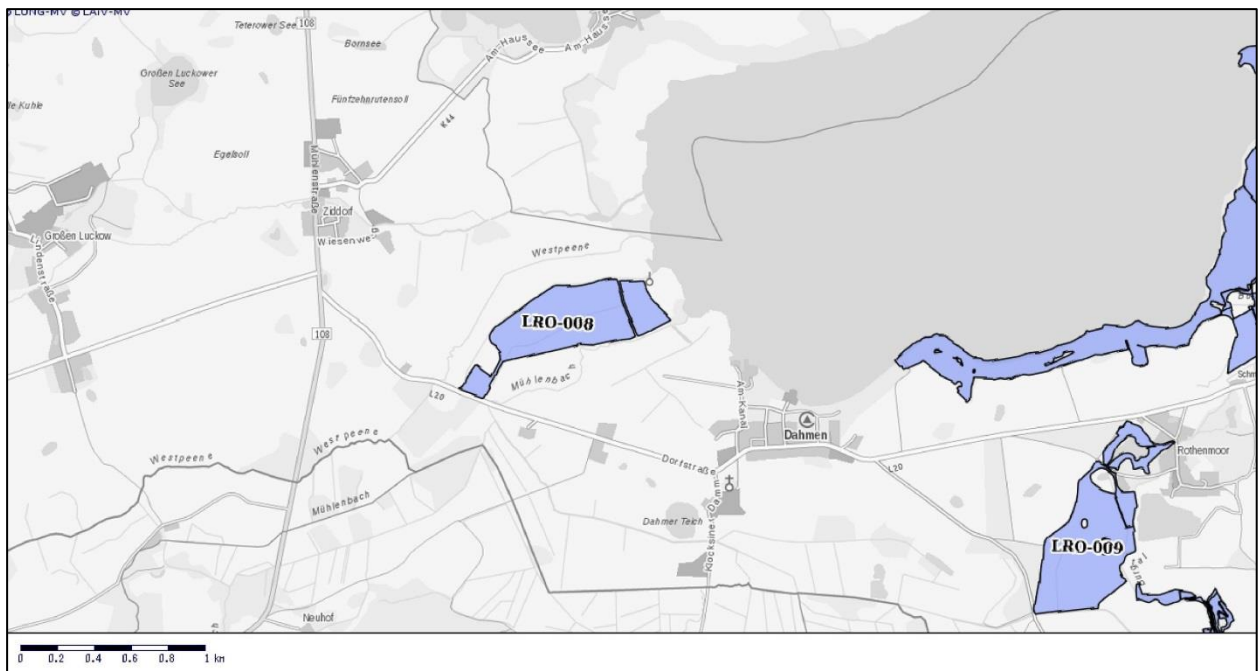


Abb.: Lageplan des Ökokontos LRO-008 (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)

Bei der Teilfläche 2 erfolgt die Kompensation auf der nördlichen Fläche durch die Anlage eines Siedlungsgehölzes von 13,5 m Breite entlang der Grundstücksgrenze. Bei der südlichen Fläche wird ebenfalls ein Siedlungsgehölz angelegt, jedoch an der Nutzungsgrenze des Grundstückes. Es handelt sich um ein ca. 777 m<sup>2</sup> großes Siedlungsgehölz südlich des Geltungsbereiches und ist in der Karte dargestellt. Da die Anpflanzung außerhalb des Geltungsbereiches liegt, kann sie nicht festgesetzt werden.

Die Pflanzung muss ebenfalls im Rahmen der Baugenehmigung beauftragt werden.

Den Flächen werden die folgenden Wertstufen zugeordnet:

In der nachfolgenden Tabelle sind die Flächengrößen und die Wertstufen der betroffenen Biotoptypen aufgeführt.

Biotoptyp	Flächengröße	Wertstufe
Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM) TF 2	792 m <sup>2</sup>	1
Traditioneller Bauerngarten (PGT) TF 1	465 m <sup>2</sup> außerhalb des Geltungsbereiches	1
TF 2	777 m <sup>2</sup> außerhalb des Geltungsbereiches	
Gesamt	1.034 m <sup>2</sup> davon 1.242 m <sup>2</sup> außerhalb des Geltungsbereiches	



## **b) Beschreibung der geplanten Kompensationsmaßnahmen**

### **Anlage von freiwachsenden Gebüsch oder Hecken im Siedlungsbereich**

Als Ausgleich werden freiwachsende Hecken bzw. Gebüsch angelegt. Die betroffenen Flächenanteile der Biotoptypen PGT und GIM werden in eine freiwachsende Hecke bzw. in ein freiwachsendes Gebüsch umgewandelt.

In dem Teil II der Anlage 6, Maßnahme 6.21 der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ sind die Anforderungen der Maßnahme für eine Anerkennung beschrieben:

- "• keine wirtschaftliche Nutzung
- Vorlage eines Pflanzplanes
  - Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften
  - Verwendung standortheimischer Baum- und Straucharten aus möglichst gebietseigenen Herkünften
  - Verwendung von mind. 5 Strauch- und mind. 2 Baumarten
  - Verwendung von Arten naturnaher Hecken und Gehölze (siehe Anlage 2, Nrn. 4.3. und 4.4. NatSchAG M-V)
  - Anteil nichtheimischer Gehölze max. 20 %
  - Flächenanteil an Bäumen von mind. 10% bei Flächengrößen von < 0,5 ha und max. 30% bei Flächengrößen von > 0,5 ha
  - Pflanzqualität: Bäume als Heister mind. 150/175 cm, in stark frequentierten Bereichen 175/200 cm; Sträucher mind. 80/100 cm, in stark frequentierten Bereichen 125/150 cm
  - Pflanzdichte: Bäume als Heister im Abstand von 3 m x 3 m, Pflanzung von großkronigen Bäumen als Überhälter in Abständen von 15-20 m untereinander als Hochstämme (StU 14/16 cm) mit Dreibocksicherung
  - Sträucher im Verband 1 m x 1,5 m
  - Mindestbreite der Maßnahme: 5 m, Mindestreihenzahl: 2
  - Aufbau von Schutzeinrichtungen (Einzäunung) gegen Wildverbiss, soweit erforderlich
- Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
  - Jungwuchspflege (jährliche Mahd von Gras- und Ruderalvegetation) 5 Jahre
  - Ersatzpflanzung der Bäume bei Ausfall, bei Sträuchern bei mehr als 10 % Ausfälle
  - Instandsetzung der Schutzeinrichtungen, bedarfsweise Bewässerung
  - Verankerung der Bäume nach 5 Jahren entfernen
  - Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren
- Mindestflächengröße: 1.000 m<sup>2</sup>"

Nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock kann in diesem Fall auf die Mindestgröße verzichtet werden.

Die Anlage der freiwachsenden Hecken bzw. Gebüsch führt zu einer Aufwertung der bisherigen Flächen. Der Maßnahme wird die Wertstufe '1' zugeordnet. Als Kompensationswertzahl wird der Wert '1' festgelegt.

<b>Biotoptyp</b>	<b>Flächengröße</b>	<b>Wertstufe</b>	<b>Kompensationswertzahl</b>
Hecke bzw. Gebüsch im Siedlungsgebiet	2.034 m <sup>2</sup>	1	1

Das Kompensationsflächenäquivalent berechnet sich aus der Flächengröße der Maßnahmenfläche und der Kompensationswertzahl:

$$2.034 \text{ m}^2 \times 1 = 2.034 \text{ m}^2$$

Es ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 2.034 m<sup>2</sup>.

#### **10.4 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung**

Es wurde ein Kompensationserfordernis von 2.995 m<sup>2</sup> ermittelt. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen entsprechen einem Kompensationsflächenäquivalent von insgesamt 2.034 m<sup>2</sup>. Für die Grünlandfläche der Teilfläche 1 wird der Ausgleich über das Ökokonto LRO-004 erbracht. Ihm werden 1.023 m<sup>2</sup> zugeordnet. Insgesamt werden somit 3.057 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche erbracht. Die Ausgleichsmaßnahmen sind damit geeignet, die naturschutzrechtlichen Eingriffe vollständig auszugleichen. Die Ausgleichsflächen, die sich innerhalb des Plangebietes befinden, werden gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB in der Satzung festgesetzt.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden vollständig den Eingriffen, die sich durch die vorliegende Planung ergeben, zugeordnet.

Die den Ergänzungsflächen zugeordneten Ausgleichspflanzungen auf den in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen sind Zug um Zug in der der jeweiligen Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode durch die Bauherren herzustellen.

#### **10.5 Artenschutz**

Die vorhandenen Biotoptypen können von verschiedenen Vogelarten als Bruthabitat genutzt werden. Alle im Plangebiet brütenden Vogelarten sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz als 'europäische Vogelarten' geschützt und artenschutzrechtlich relevant.

In allen Teilbereichen kommen Vogelarten vor, die im Siedlungsgebiet und dessen Umfeld geeignete Lebensbedingungen vorfinden. Es handelt sich hierbei um Arten, die nicht störungsempfindlich sind und sich durch die Nähe des Menschen nicht bedroht fühlen. Es sind euryöke Arten, die allgemein häufig und weit verbreitet sind. Der Verlust der Bruthabitate innerhalb der Satzungsbereiche wird keine Auswirkungen auf den guten Erhaltungszustand dieser Arten haben.

Die Umsetzung der Planung wird zur Beseitigung von Gebüsch und einzelnen Bäumen führen. Nach § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm geschützt. Ausnahmen zu ihrer Beseitigung müssen bei der unteren

Naturschutzbehörde beantragt werden. Um nicht die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erfüllen, ist es erforderlich, dass die Gehölze außerhalb der Sperrfrist vom 01. März bis zum 30. September (gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG) beseitigt werden. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine geschützten Brutvögel oder Fledermäuse vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch die Bauherren der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen. Gleiches gilt in Verbindung mit evtl. vorgesehenen Gebäudeabrissen.

Ein Vorkommen von 'streng geschützten' Arten der Säugetiere (u. a. Fledermäuse), Amphibien, Reptilien oder sonstiger Tierarten (Wirbeltiere und Wirbellose) kann ausgeschlossen werden. Das gleiche gilt für Pflanzenarten, die europarechtlich geschützt sind.

### **Fazit**

Wenn die vorgenannte Auflage hinsichtlich der Sperrfrist eingehalten wird, ergeben sich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG. Die Durchführung von CEF-Maßnahmen oder von anderen Ausgleichsmaßnahmen ist aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht erforderlich.

## **11. Hinweise / weitere Fachbelange**

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) in der Fassung vom 24. Februar 2012, zuletzt geändert am 04. April 2016, verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Landkreis Rostock, Umweltamt, Sachgebiet: Immissions- und Bodenschutz, anzuzeigen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden sollen, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

Gemäß § 18 des Naturschutzausführungsgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAGMV = Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes, vom 23. Februar 2010) sind Bäume, die einen Stammumfang von mindestens 100 cm aufweisen (gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden), gesetzlich geschützt.

Im gesamten Ortsteil Sukow-Marienhof ist davon auszugehen, dass Leitungen öffentlicher Ver- und Entsorgungsunternehmen auf den privaten Grundstücken liegen. Häufig liegen Trinkwasser-, Abwasser-, Regenwasser-, Telefon- und Stromleitungen parallel zum Straßenverlauf, in unterschiedlicher Tiefe vom Straßenrand, auf den privaten Parzellen. Teilweise bestehen aber auch querende Leitungsverläufe über ganze Grundstücke hinweg. Die vorhandenen Leitungsverläufe im Plangebiet sind daher unbedingt vor jedem Bauvorhaben zu ermitteln.

Zum Teil sind auf den Baugrundstücken, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung, naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen in Form von Flächen für Gehölzanpflanzungen dargestellt. Diese sind im bauaufsichtlichen Verfahren zu beauftragen.

## 12. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Prozent</b>
Teilfläche 1 (Ergänzung)	11.009	60,2
Teilfläche 2 (Ergänzung)	7.282	39,8
Gesamtfläche	18.291	100,0

Die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Satzungsverfahrens wurden auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ermittelt. Ein Angebot wurde mit Schreiben vom 03. April 2019 an die Gemeinde gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 09. April 2019 erteilt.

Die Gemeindevertretung Sukow-Levitzow hat diese Begründung zur 1. Änderung der Innenbereichssatzung in ihrer Sitzung am ..... durch einfachen Beschluss gebilligt.

Sukow-Levitzow, den

.....  
**Walter Bommer**  
**(Bürgermeister)**