

# 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: Erneuter Entwurf, 15. Januar 2020

## 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>6</b>
<b>6. Anlass und Ziel der Änderung</b> .....	<b>7</b>
<b>7. In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten</b> .....	<b>7</b>
<b>8. Inhalte der Satzung</b> .....	<b>8</b>
8.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	8
8.2 Klarstellung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB.....	8
8.3 Abgrenzung zweier Einbeziehungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.	8
<b>9. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB</b> .....	<b>10</b>
<b>10. Verhältnis der bauplanungsrechtlichen Satzung zum Naturschutzrecht</b> .....	<b>12</b>
10.1 Allgemeines .....	12
10.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs .....	13
10.3 Geplante Maßnahme für die Kompensation .....	18
10.4 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung .....	21
10.5 Artenschutz.....	21
<b>11. Hinweise / weitere Fachbelange</b> .....	<b>22</b>
<b>12. Flächen und Kosten</b> .....	<b>23</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 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. S. 219),
- das Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254),
- das Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30. November 1992 (GVOBl. S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. S. 221, 228).

## 2. Verfahren

<b>Verfahrensschritte:</b>	<b>Datum:</b>
Aufstellungsbeschluss	24.04.2019
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	28.08.2019
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	09.10.2019
Öffentliche Auslegung	15.10.2019 - 22.11.2019
Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	15.01.2020
Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	18.02.2020 – 20.03.2020
Erneute öffentliche Auslegung	18.02.2020 – 20.03.2020
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 Voraussetzungen sind in Sukow-Marienhof gegeben.

Anders als bei der Klarstellungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) kommt bei der Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB) 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.

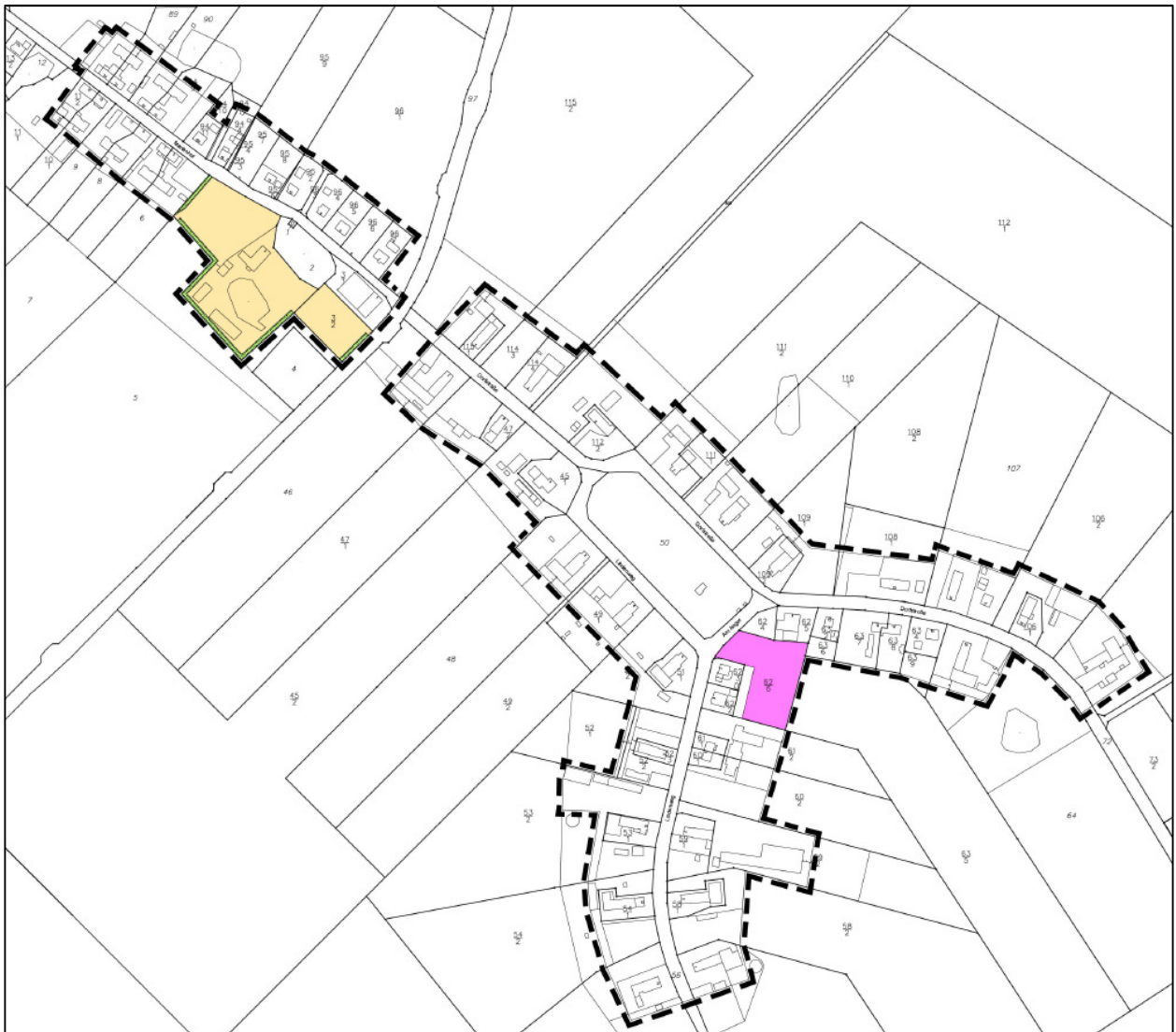
Sukow-Marienhof ist wiederum gegliedert in drei Teilbereiche:

- 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 Bebauungsplans 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 ist ein Bauwunsch im Ortsteil Sukow-Marienhof, der auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts (Innenbereichssatzung 2018) nicht umsetzbar ist. Hinzu kommen geänderte Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde.

Das Erfordernis der Klarstellung ergibt sich aufgrund der Frage, welche bebauten Bereiche im Ortsteil Sukow-Marienhof dem Innenbereich zuzuordnen sind. Bereits bebaute Bereiche sollen vollumfänglich dem Innenbereich zugerechnet werden. Darüber hinaus ist neben der eigentlichen Festlegung des Innenbereichs die Einbeziehung einzelner unbebauter Außenbereichsflächen als Ergänzung im unmittelbar räumlichen Zusammenhang mit dem bebauten Bereich relevant. Um einer Abwanderung entgegenzuwirken und um die Gemeinde weiterhin attraktiv für Bauwillige zu halten, will die Gemeinde kleinteilig bauliche Entwicklungsmöglichkeiten schaffen.

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 kann ein benötigtes Wohngrundstück 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. 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 Flurstücksgrenzen, 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 der 1. Änderung eine Größe von ca. 15.146 m<sup>2</sup>, wovon sich ca. 7.107 m<sup>2</sup> auf die Klarstellung und ca. 8.039 m<sup>2</sup> auf die Ergänzungsflächen verteilen.

### **8.2 Klarstellung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB**

Ergänzend zu der vorhandenen Klarstellung der Ursprungssatzung wird eine Fläche von ca. 7.107 m<sup>2</sup> klargestellt. Die Fläche befindet sich am nordwestlichen Ortsrand südlich der Straße 'Marienhof' und ist bereits mit drei Wohngebäuden und zugehörigen Nebengebäuden bebaut. In den Randbereichen finden sich Gartenflächen und Gehölzstrukturen. Die Satzung wird hier an den vorhandenen baulichen Bestand angepasst und die bebauten Bereiche eindeutig dem Innenbereich zugeordnet. Es handelt sich um den in der Karte weiß unterlegten Bereich der Teilfläche 1 sowie die vorhandenen Verkehrsflächen der L 23, der Dorfstraße und der Straße Marienhof.

### **8.3 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 anteilig und Teilfläche 2) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ein. Die einbezogenen Flächen werden jeweils nach ihrem Nutzungszweck differenziert. So handelt es sich bei den einbezogenen Bereichen um drei private Grünflächen, ein bestehendes Siedlungsgehölz, eine wohnbaulich nutzbare Fläche und eine anderweitig baulich nutzbare Fläche. Hinzu kommt eine von der Bebauung freizuhaltende Teilfläche nordöstlich der Straße Marienhof, unterhalb der ein Gewässer 2. Ordnung des Wasser- und Bodenverbandes 'Teterower Peene' verläuft. Da bereits in der Innenbereichssatzung aus dem Jahr 2018 zwei Ergänzungsflächen für eine bauliche Entwicklung einbezogen worden sind und diese mit der Nummerierung 1 und 2 versehen wurden, werden die Ergänzungsbereiche, die nun neu für eine bauliche Entwicklung vorgesehen sind, zur besseren Übersichtlichkeit als Ergänzungsflächen 3 und 4 bezeichnet und in der Karte orange dargestellt. Die Ergänzungsflächen 1 und 2 sind nicht Bestandteil der hiesigen Planung. Die einbezogenen privaten Grünflächen erhalten die Nummerierungen A bis C.



Teilfläche 1 anteilig (Ergänzungsfläche 3, Grünflächen A und B, Siedlungsgehölz, Kanal):

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. 5.652 m<sup>2</sup> auf. Südlich der Straße 'Marienhof' befinden sich dichte Gehölzstrukturen und ehemalige ausgetrocknete Teichstrukturen sowie ein Hausgarten. 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. Im östlichen Bereich befindet sich eine Senke.

Vorgesehen für eine bauliche Entwicklung ist lediglich die Ergänzungsfläche 3, die eine Größe von ca. 1.267 m<sup>2</sup> aufweist. Die als zu erhalten festgesetzte Gehölzfläche weist eine Größe von ca. 712 m<sup>2</sup> auf. Des Weiteren werden zwei private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten festgesetzt, in denen ausschließlich dienende Nebenanlagen der angrenzenden Hauptnutzung baulich zulässig sind. Die private Grünfläche A mit einer Größe von ca. 1.885 m<sup>2</sup> eignet sich aufgrund der vorhandenen Senke nicht für eine wohnbauliche Entwicklung. Die ca. 1.393 m<sup>2</sup> große Grünfläche B wird bereits als Hausgarten genutzt. Diese Nutzung soll beibehalten bleiben. Beide Grünflächen weisen zusammen eine Fläche von ca. 3.278 m<sup>2</sup> auf. Die von Bebauung freizuhaltende Fläche nördlich der Straße Marienhof hat eine Größe von ca. 395 m<sup>2</sup>.

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 freizuhaltende Fläche eine Größe von ca. 975 m<sup>2</sup> auf, von denen ca. 395 m<sup>2</sup> einbezogen und ca. 580 m<sup>2</sup> ergänzt werden.

Der Ausgleich für die Ergänzungsfläche 3 und die private Grünfläche A wird einem externen Ökokonto zugerechnet, so dass auf dem Grundstück keine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen ist. Für die zulässigen Nebengebäude auf der privaten Grünfläche B wird außerhalb des Geltungsbereiches, aber noch auf demselben Grundstück eine ca. 98 m<sup>2</sup> anzulegende Siedlungsgehölzfläche als Ausgleichsmaßnahme für die daraus resultierenden Versiegelungen 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. Folglich kann, trotz der Flächengröße der Teilfläche, insgesamt nur ein weiteres Wohngebäude entstehen.

Teilfläche 2 (Ergänzungsfläche 4, Grünfläche C):

Die Teilfläche 2 befindet sich südöstlich der 'L 23', südlich der 'Dorfstraße' und misst eine Fläche von ca. 4.137 m<sup>2</sup>. Der nördliche Bereich wird gegenwärtig als Bauerngarten genutzt, in dem sich mehrere Gehölze befinden. Der südliche Bereich wird als Lagerfläche genutzt. Vorgesehen für eine bauliche Entwicklung der Ergänzungsfläche 4 der Teilfläche 2 sind ca. 1.009 m<sup>2</sup>. Des Weiteren wird im Norden der Teilfläche eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Hausgarten' festgesetzt, in der ausschließlich dienende Nebenanlagen der angrenzenden Hauptnutzung baulich zulässig sind. Die ca. 1.378 m<sup>2</sup> große Grünfläche C wird bereits als Hausgarten genutzt. Diese Nutzung soll

beibehalten bleiben. Eine ca. 518 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 umgebende Bebauung baulich vorgeprägt. Für eine wohnbauliche Nutzung ist die Fläche, bedingt durch die einwirkenden Immissionen durch die angrenzende 'L 23', nicht ohne Weiteres geeignet. Gesunde Wohnverhältnisse können auf der Ergänzungsfläche nicht sichergestellt werden. Daher ist hier nur eine gewerbliche Nutzung oder Nebennutzungen, die sich nach Art und Maß in die nähere Umgebung einfügen, denkbar. Durch die Aufnahme der Fläche findet ein Lückenschluss statt. Insgesamt könnte auf der Teilfläche 2 ein weiteres Gebäude entstehen, das jedoch nicht dem Wohnen dienen darf.

#### Begründung:

Für die Bereiche der Ergänzungssatzung besteht zum jetzigen Zeitpunkt immer die Möglichkeit, dass Baugesuche gestellt werden, obwohl sie, da bisher nicht Bestandteil der Innenbereichssatzung, dem Außenbereich zugeordnet sind. Diese werden in jedem Einzelfall die grundsätzliche Frage nach der baurechtlichen Zulässigkeit aufwerfen. Zudem möchte die Gemeinde, dass auf diesen Flächen, soweit nicht im Rahmen dieser Satzung anders geregelt, 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. 8.039 m<sup>2</sup> in die Ergänzungssatzung mit aufgenommen und damit dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB baurechtlich zugeordnet. Von dieser Fläche nehmen private Grünflächen, zu erhaltende Gehölzflächen sowie von Bebauung freizuhalten Flächen einen großen Anteil ein. Für eine bauliche Entwicklung mit Hauptnutzungen stehen lediglich ca. 2.276 m<sup>2</sup> zur Verfügung. 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 kann auf den Ergänzungsflächen unter Berücksichtigung der festgelegten Grundflächenzahl und dem Ausschluss der Wohnnutzung im Teilbereich 2 ein weiteres Wohngebäude errichtet werden.

## **9. 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:

#### Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf auf der Teilfläche 1 (Ergänzungsfläche 3) und der Teilfläche 2 (Ergänzungsfläche 4) maximal 0,2 betragen. Eine Überschreitung der maximalen GRZ von 0,2 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist auf beiden Teilflächen unzulässig. Die GRZ entspricht den vorhandenen baulichen Strukturen im Ortsteil Sukow-Marienhof und korrespondiert mit den späteren Grundstücksgrößen der Baugrundstücke, so dass eine für ländliche Räume untypische Verdichtung ausgeschlossen wird.

#### Art der baulichen Nutzung

Auf der Teilfläche 2 (Ergänzungsfläche 4) ist das Wohnen unzulässig. Die Festsetzung resultiert aus den auf die Teilfläche einwirkenden Immissionen der angrenzenden 'L 23'. Gesunde Wohnverhältnisse können in diesem Bereich nicht ohne Weiteres sichergestellt werden.

#### Grünflächen

Innerhalb der Ergänzungsbereiche befinden sich Hausgärten. Diese sollen erhalten bleiben und lediglich bei Bedarf mit Nebengebäuden bebaut werden. Die Grünfläche A nördlich der Straße 'Marienhof' eignet sich aufgrund der vorhandenen Senke nicht für eine bauliche Hauptnutzung und soll daher künftig ebenfalls als Hausgarten fungieren. Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Hausgarten' sind Hausgärten zur Erholungs- und gärtnerischen Nutzung zulässig. Innerhalb der privaten Grünflächen A, B und C sind pro Grundstück überdachte Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Gesamtfläche von 60 m<sup>2</sup> zulässig.

#### Von Bebauung freizuhalten Flächen

Mittig über die Teilfläche 1 verläuft eine Rohrleitung. Der in der Planzeichnung kenntlich gemachte Leitungsverlauf ist mit einem beidseitigen Abstand von 5,00 m von jeglicher Bebauung freizuhalten und darf nicht mit Bäumen und stark- sowie tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt werden.

#### 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

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

Zum Teil sind auf den Baugrundstücken, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung, naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen in Form von Flächen für Ge-

hölzanpflanzungen dargestellt. Diese sind im bauaufsichtlichen Verfahren zu beauftragen.

Die der Ergänzungsfläche 4 sowie den Grünflächen B und C zugeordneten Ausgleichspflanzungen auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind Zug um Zug in der der jeweiligen Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode herzustellen. Die der jeweiligen Fläche zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen sind mit der entsprechenden Ziffer bzw. den entsprechenden Buchstaben in der Zeichnung kenntlich gemacht. Der erforderliche Ausgleich für die Ergänzungsfläche 3 und die Grünfläche A wird extern erbracht und dem Ökokonto LRO-008 zugeordnet.

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.

## **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:	4.137 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	15.146 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 relevante 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**

Die 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. Davon entfallen ca. 5.357 m<sup>2</sup> auf bereits bebaute Grundstücke, die vorhandene Straße (OVL) und den von Bebauung freizuhaltenden Bereich südlich der Straße Marienhof. Die bebauten Grundstücke können dem Biotoptyp 'Lockerer Einzelhausgebiet' (OEV) zugeordnet werden. Sie werden mit dieser Satzung klargestellt.

Ergänzt wird der Bereich der Fläche 3 (gelb markiert), der Grünflächen A und B (grün dargestellt) sowie der bestehenden Gehölzfläche. Insgesamt weist die Fläche der Ergänzung eine Größe von 5.652 m<sup>2</sup> auf. Der südliche Teil wird überwiegend bereits als Hausgarten genutzt (1.393 m<sup>2</sup>). Er kann dem Biotoptyp 'Traditioneller Bauerngarten' (PGT) zugeordnet werden. Zudem befindet sich in diesem Bereich eine Fläche, die mit diversen Gehölzen bewachsen ist. 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 712 m<sup>2</sup> auf. Im Norden wird eine Grünlandfläche mit einbezogen. Es handelt sich um 'Intensivgrünland auf Mineralstandorten' (GIM). Die Fläche hat insgesamt eine Größe von 3.153 m<sup>2</sup>. Sie wird jedoch nur teilweise für eine bauliche Nutzung freigegeben. Der östliche Bereich dieser Fläche liegt im Bereich einer Senke und wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Hausgarten' festgesetzt, in der ausschließlich dienende Nebenanlagen der angrenzenden Hauptnutzung baulich zulässig sind. Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Hausgarten' sind Hausgärten zur Erholungs- und gärtnerischen Nutzung zulässig. Innerhalb der privaten Grünflächen sind pro Grundstück überdachte Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Gesamtfläche von 60 m<sup>2</sup> zulässig.

Mittig durch die Teilfläche 1 verläuft zudem eine vorhandene Rohrleitung, die von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten ist.

Die Teilfläche 2 liegt südöstlich der 'L 23' südwestlich der 'Dorfstraße' und misst eine Fläche von ca. 4.137 m<sup>2</sup>. Die Fläche teilt sich auf in die vorhandenen Straßen (OVL), die klargestellt werden sowie in einen Bereich, der als Hausgarten genutzt wird und einen Bereich, der als Lagerfläche genutzt wird. Der Hausgarten kann dem Biotoptyp 'Traditioneller Bauerngarten' (PGT) zugeordnet werden und hat eine Größe von 1.378 m<sup>2</sup>. Dieser Bereich wird zukünftig als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Hausgarten' festgesetzt, in der ausschließlich dienende Nebenanlagen der angrenzenden Hauptnutzung baulich zulässig sind. Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Hausgarten' sind Hausgärten zur Erholungs- und gärtnerischen Nutzung zulässig. Innerhalb der privaten Grünflächen sind pro Grundstück überdachte Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Gesamtfläche von 60 m<sup>2</sup> zulässig.

Für eine bauliche Nutzung ist lediglich der Bereich der Abstell- und Lagerfläche möglich (Fläche C). Es handelt sich um einen Bereich des Biotoptyps 'Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation' (PEU) mit einer Flächengröße von 1.009 m<sup>2</sup>.

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)	712	2
Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)	3.153	1
Traditioneller Bauerngarten (PGT) (Teilflächen 1 und 2)	1.393 1.378	1
Lockerer Einzelhausgebiet (OEV)	4.449	0
Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)	1.009	
Straße (OVL) (Ergänzungsflächen 3 und 4)	1.302 1.750	0
<b>Gesamt</b>	<b>15.146</b>	

Da das Siedlungsgehölz als zu erhalten festgesetzt wird, wird hier kein Eingriff stattfinden, ebenso verhält es sich mit der Straße und den klargestellten Bereichen des Biotoptyps OEV. Im Teilbereich 1 verläuft ein verrohrter Graben. Die Lage der Leitungen ist in der Zeichnung kenntlich gemacht. Diese Bereiche sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Die Eingriffe erfolgen lediglich in den Biotoptypen GIM, PGT und PEU. 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: 3.153	1	1,5
Traditioneller Bauerngarten (PGT)	TF 1: 1.393 TF 2: 1.378	1	1,5
Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)	1.009	1	1,5
<b>Gesamt</b>	<b>6.933</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. Zudem wird festgesetzt, dass auf den festgesetzten 'Privaten Grünflächen' mit der Zweckbestimmung 'Hausgarten' pro Grundstück überdachte Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Gesamtfläche von 60 m<sup>2</sup> zulässig sind.

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

##### **Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)**

Flächengröße insgesamt: 3.152 m<sup>2</sup>  
 - davon als 'Private Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Hausgarten' festgesetzt (Fläche A) 1.885 m<sup>2</sup>  
 - baulich nutzbar (Fläche 3) 1.267 m<sup>2</sup>

Zulässige Flächenversiegelung Fläche 3:

1.267 m <sup>2</sup> x GRZ 0,2	253 m <sup>2</sup>
Zulässige Neuversiegelung	253 m <sup>2</sup>

Zulässige Flächenversiegelung Fläche A: 60 m<sup>2</sup>

Zulässige Flächenversiegelung Fläche A: 60 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
Zulässige Neuversiegelung	60 m <sup>2</sup>

**Zulässige Versiegelung in dem Biotoptyp GIM: 313 m<sup>2</sup>**

**Traditioneller Bauerngarten (PGT) TF 1**

Flächengröße insgesamt: 1.393 m<sup>2</sup>

- davon als 'Private Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Hausgarten' festgesetzt (Fläche B) 1.393 m<sup>2</sup>

Zulässige Flächenversiegelung Fläche B: 60 m<sup>2</sup>

Zulässige Neuversiegelung 60 m<sup>2</sup>

**Zulässige Versiegelung in dem Biotoptyp PGT: 60 m<sup>2</sup>**

**Summe der neu versiegelbaren Fläche in der TF 1 373 m<sup>2</sup>**

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

**Traditioneller Bauerngarten (PGT) TF 1**

Flächengröße insgesamt: 1.378 m<sup>2</sup>

- davon als 'Private Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Hausgarten' festgesetzt (Fläche C) 1.378 m<sup>2</sup>

Zulässige Flächenversiegelung Fläche C: 60 m<sup>2</sup>

Zulässige Neuversiegelung 60 m<sup>2</sup>

**Zulässige Versiegelung in dem Biotoptyp PGT: 60 m<sup>2</sup>**

**Nicht- oder teilversiegelte Freifläche,  
teilweise mit Spontanvegetation (PEU)**

Flächengröße insgesamt: 1.009 m<sup>2</sup>

- davon baulich nutzbar (Fläche 4) 1.009 m<sup>2</sup>

Zulässige Flächenversiegelung Fläche 3:

1.009 m<sup>2</sup> x GRZ 0,2 202 m<sup>2</sup>

Zulässige Neuversiegelung 202 m<sup>2</sup>

**Summe der neu versiegelbaren Fläche in der TF 2 262 m<sup>2</sup>**

**Summe der neu versiegelbaren Fläche gesamt 635 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)	313	1	1,5
Traditioneller Bauerngarten (PGT)	TF 1: 60 TF 2: 60	1	1,5
Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)	262	1	1,5
<b>Gesamt</b>	<b>695</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) 313	1,5	0,75	<b>352</b>
(PGT) TF 1: 60	1,5	0,75	<b>68</b>
(PGT) TF 2: 60	1,5	0,75	<b>68</b>
(PEU) 262	1,5	0,75	<b>295</b>
<b>Gesamt</b>			<b>783</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)  $635 \text{ m}^2 \times 0,5$  für Vollversiegelung = **318 m<sup>2</sup>**

### e) Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

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

$$783 \text{ m}^2 + 318 \text{ m}^2 = 1.101 \text{ m}^2$$

**Der multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt 1.101 m<sup>2</sup>**

Kompensationsmindernde Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

## 10.3 Geplante Maßnahme für die Kompensation

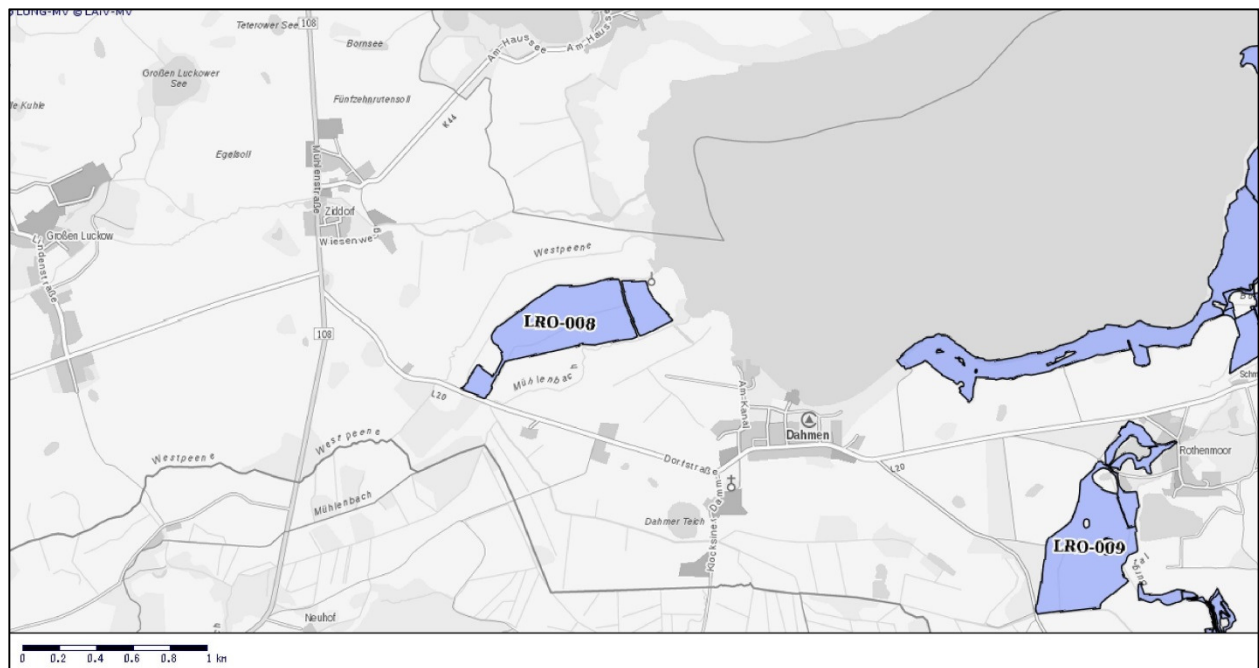
### a) Bewertung der Ausgangsbiotope

Der naturschutzrechtliche Ausgleich soll innerhalb der Geltungsbereiche erfolgen. Bei der Teilfläche 1 ist bei dem Bereich des Biotoptyps 'Traditioneller Bauerngarten' (PGT) ein **98 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. Die der jeweiligen Fläche zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen sind mit dem entsprechenden Buchstaben bzw. der Ziffer in der Zeichnung kenntlich gemacht. 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, Morsers/Nordrhein-Westfalen, aufgestellt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

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

Dem Ökokonto werden **509 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 durch die Anlage eines Siedlungsgehölzes entlang der Nutzungsgrenze des Grundstückes. Es handelt sich um ein ca. **518 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. Die der jeweiligen Fläche zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen sind mit dem entsprechenden Buchstaben bzw. der Ziffer in der Zeichnung kenntlich gemacht.

Den Flächen werden die folgenden Wertstufen zugeordnet:

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

Biotoptyp	Flächengröße	Wertstufe
Traditioneller Bauerngarten (PGT) TF 1	98 m <sup>2</sup> außerhalb des Geltungsbereiches	1
Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU) TF 2	518 m <sup>2</sup> außerhalb des Geltungsbereiches	
<b>Gesamt</b>	<b>616 m<sup>2</sup></b> davon 616 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 PEU werden in eine freiwachsende Hecke bzw. in ein freiwachsendes Gebüsch umgewandelt.

In dem Teil II der Anlage 6, Maßnahme 6.31 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	616 m <sup>2</sup>	1	1

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

$$616 \text{ m}^2 \times 1 = 616 \text{ m}^2$$

Es ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 616 m<sup>2</sup>.

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

Es wurde ein Kompensationserfordernis von 1.101 m<sup>2</sup> ermittelt. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen entsprechen einem Kompensationsflächenäquivalent von insgesamt 1.125 m<sup>2</sup>. Für die Grünlandfläche der Teilfläche 1 wird der Ausgleich über das Ökokonto LRO-008 erbracht. Ihm werden 509 m<sup>2</sup> zugeordnet. Insgesamt werden somit 1.125 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 der Ergänzungsfläche 4 sowie den Grünflächen B und C zugeordneten Ausgleichspflanzungen auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind Zug um Zug in der der jeweiligen Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode herzustellen. Die der jeweiligen Fläche zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen sind mit der entsprechenden Ziffer bzw. den entsprechenden Buchstaben in der Zeichnung kenntlich gemacht.

Der erforderliche Ausgleich für die Ergänzungsfläche 3 und die Grünfläche A wird extern erbracht und dem Ökokonto LRO-008 zugeordnet.

#### **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 Werktage 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 Bodenaushubs nach dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27. Sept. 2017 (BGBl. I S. 3465), verpflichtet. Auf Grundlage des § 2 des Gesetzes über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) sind die Altlasten 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 Versorgungsunternehmen 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>
Klarstellungssatzung	7.107	46,92
Einbeziehungssatzung gesamt	8.039	53,08
davon Einbeziehungssatzung für bauliche Zwecke (Hauptnutzungen)	2.276	15,03
davon Einbeziehungssatzung private Grünflächen	4.656	30,74
davon Einbeziehungssatzung zu erhaltende Gehölze und von Bebauung freizuhaltenen Flächen aufgrund der querenden Leitung	1.107	7,31
<b>Gesamtfläche</b>	<b>15.146</b>	<b>100,0</b>

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)**