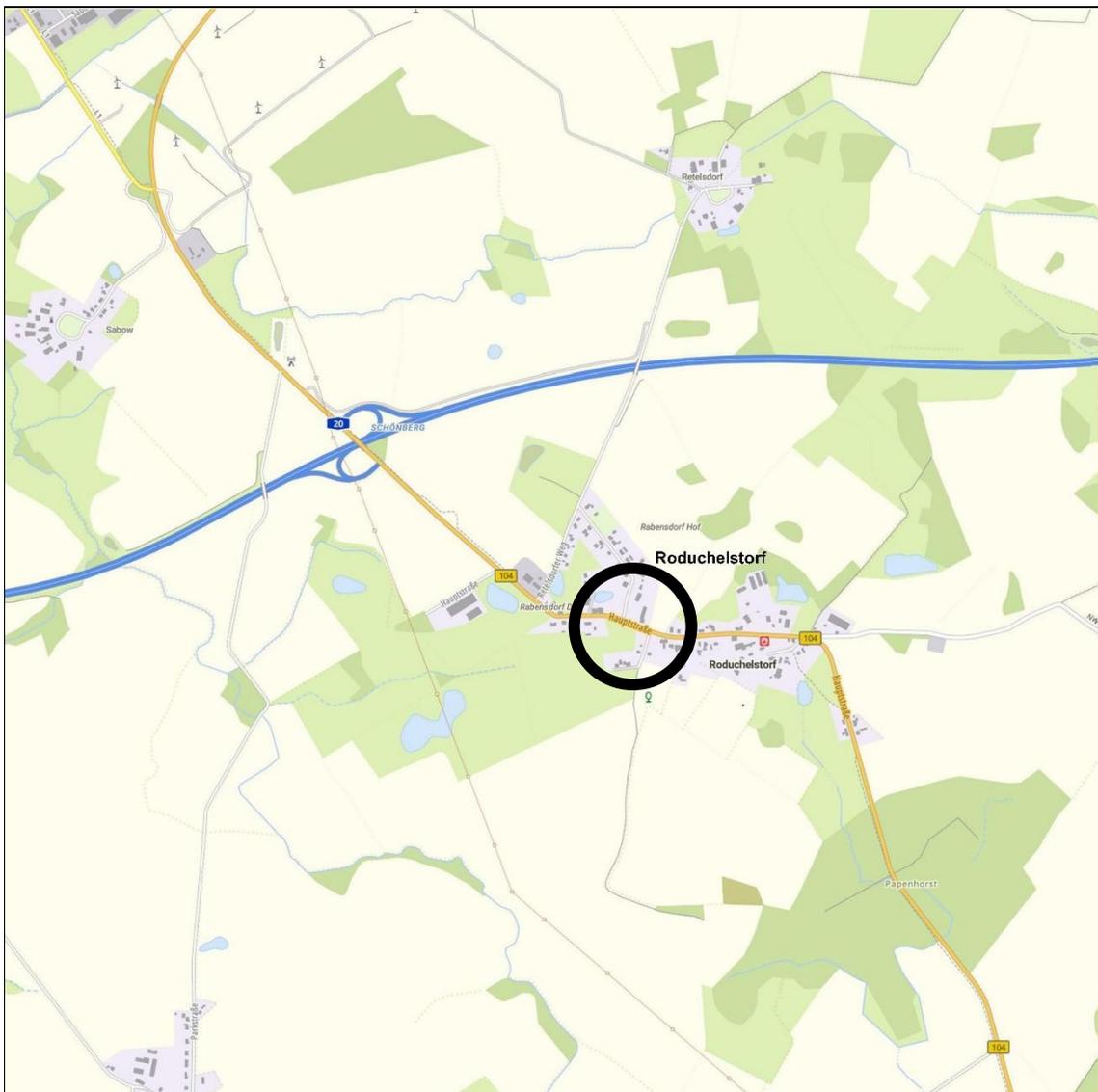


# Gemeinde Roduchelstorf

## Landkreises Nordwestmecklenburg

### Begründung zur Ergänzungssatzung Nr. 1 „Hof Rabensdorf“

für das Gebiet westlich und östlich der Straße „Am Sportplatz“ und nördlich der Hauptstraße (B104) in der Gemeinde Roduchelstorf



Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 13.12.2024

**Bearbeitung:**

**PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH**

Elisabeth-Haseloff-Straße 1  
23564 Lübeck

Tel. 0451 / 610 20 26

Fax. 0451 / 610 20 27

[luebeck@prokom-planung.de](mailto:luebeck@prokom-planung.de)

Richardstraße 47  
22081 Hamburg

Tel. 040 / 22 94 64 14

Fax. 040 / 22 94 64 24

[hamburg@prokom-planung.de](mailto:hamburg@prokom-planung.de)

---

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Grundlagen der Planaufstellung</b> .....	<b>5</b>
1.1	Planungsanlass.....	5
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	5
1.3	Grundlage des Verfahrens .....	5
1.4	Rechtsgrundlagen .....	6
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse</b> .....	<b>6</b>
2.1	Landesraumentwicklungsprogramm.....	6
2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg .....	7
2.3	NATURA 2000-Gebiete .....	7
2.4	Flächennutzungsplan .....	8
2.5	Landschaftsplan .....	8
2.6	Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen .....	8
<b>3</b>	<b>Bestandssituation</b> .....	<b>8</b>
3.1	Städtebauliche Situation.....	8
3.2	Verkehrliche Erschließung .....	9
3.3	Natur und Umwelt .....	9
3.3.1	Vegetationsbestand .....	9
3.3.2	Topografie.....	13
3.3.3	Boden / Fläche .....	13
3.3.4	Altlasten .....	14
3.3.5	Wasser.....	14
3.3.6	Natur- und Artenschutz .....	14
3.3.7	Orts- und Landschaftsbild / landschaftsbezogene Erholung .....	14
3.4	Denkmalschutz .....	15
3.5	Eigentumsverhältnisse .....	15
3.6	Immissionsschutz.....	15
<b>4</b>	<b>Planung</b> .....	<b>16</b>
4.1	Ziele und Zweck der Planung .....	16
4.2	Inhalte der Satzung .....	16
4.2.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	16

4.2.2	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB.....	17
4.3	Verhältnis der Satzung zum Naturschutzrecht.....	18
4.3.1	Allgemeines .....	18
4.3.2	Ermittlung des Kompensationsbedarfs .....	18
4.3.3	Geplante Maßnahme für die Kompensation .....	22
<b>5</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>22</b>
<b>6</b>	<b>Maßnahmen zur Bodenordnung.....</b>	<b>23</b>
<b>7</b>	<b>Kosten/Finanzwirksamkeit .....</b>	<b>24</b>
<b>8</b>	<b>Beschluss .....</b>	<b>24</b>

## **ANLAGEN**

- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Roduchelstorf, Ergänzungssatzung Nr. 1, Bestand Biotop- und Nutzungstypen, Stand: 10.12.2024
- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Roduchelstorf, Ergänzungssatzung Nr. 1, Bebauungskonzept, Stand: 10.12.2024

## **1 Grundlagen der Planaufstellung**

### **1.1 Planungsanlass**

Mit Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 1 für das Gebiet westlich und östlich der Straße „Am Sportplatz“ und nördlich der Hauptstraße (B104) in der Gemeinde Roduchelstorf möchte die Gemeinde der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde nachkommen und Bauplätze für eine Einzel-, Doppel- und/oder Mehrfamilienhausbebauung schaffen.

Das bereits langfristig brachliegende Satzungsgebiet ist bereits heute von Bebauung umgeben und daher der Ortslage zuzuordnen. Aufgrund der einzelnen Grundstücksgrößen können die Flächen zumindest teilweise dem Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch zugeordnet werden.

Ziel der Aufstellung der Ergänzungssatzung ist es daher, Rechtssicherheit und Rechtsklarheit zu erzeugen und unnütze Rechtsstreitigkeiten um die Zuordnung von Grundstücken zu vermeiden.

### **1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Satzungsgebiet befindet sich in der Ortslage Hof Rabensdorf der Gemeinde Roduchelstorf im nordwestlichen Bereich des Gemeindegebietes. Es wird gebildet durch die Flurstücke Nr. 51 und 52 sowie teilweise 37/4 der Flur 1 Gemarkung Rabensdorf westlich und östlich der Straße „Am Sportplatz“ und nördlich der Hauptstraße (B104) und umfasst eine Fläche von rund 8.000 m<sup>2</sup>.

### **1.3 Grundlage des Verfahrens**

Die Ergänzungssatzung ermöglicht der Gemeinde die Einbeziehung einzelner Flächen im Außenbereich in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die Satzung soll eine maßvolle Erweiterung des Innenbereiches ermöglichen.

Die Aufstellung der Innenbereichssatzung zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen erfolgt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB sind gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB 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 im Satzungsgebiet gegeben.

Bei der Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) kommt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 34 Abs. 5 Satz 4) 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 einbezogene Flächen erforderlich.

## **1.4 Rechtsgrundlagen**

Dem Verfahren zur Aufstellung der Satzung liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.04.2024 (GVOBl. M-V S. 110)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2023 (GVOBl. M-V S. 546)

## **2 Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse**

### **2.1 Landesraumentwicklungsprogramm**

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern aus dem Jahr 2013 liegen der Geltungsbereich der Satzung innerhalb des "Ländlichen Raumes" und ist Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt.

Die nächstgelegenen Mittelzentren stellen die Städte Schönberg und Rehna dar.

Die Raumkategorie „Ländliche Räume“ bilden die Landesteile, die nach nicht als Ländliche Gestaltungsräume und nicht als Stadt-Umland-Räume festgelegt sind. (Z)

Ziel ist es, ländliche Räume so zu sichern und weiterzuentwickeln, dass sie:

- einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden,

- der dort lebenden Bevölkerung einen bedarfsgerechten Zugang zu Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge ermöglichen,
- ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren,
- ihre landschaftliche Vielfalt erhalten und
- die Basis einer bodengebundenen Veredelungswirtschaft bilden.

Die Verkehrs- und Kommunikationsinfrastruktur in Ländlichen Räumen soll bedarfsgerecht aus- bzw. umgebaut werden.

In landwirtschaftlich geprägten Gebieten soll dem weiteren Flächenentzug durch andere Raumnutzungen entgegengewirkt werden.

Mit Aufstellung der Satzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nutzung von bereits heute weitestgehend der Ortslage zugeordneten Flächen geschaffen werden. Durch die randliche Lage der Flächen ist eine Zuordnung zum Innen- oder Außenbereich nicht klar abgrenzbar. Ziel der Aufstellung der Ergänzungssatzung ist es daher, Rechtssicherheit und Rechtsklarheit zu erzeugen und unnütze Rechtsstreitigkeiten um die Zuordnung von Grundstücken zu vermeiden.

Die Flächen sind bereits heute durch die umliegende Bebauung geprägt und aufgrund ihrer Größe und des Grundstückszuschnitte nicht für eine landwirtschaftliche Nutzung geeignet.

Die geplante Entwicklung steht den Ziele der Raumordnung und den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.

## **2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg**

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg aus dem Jahr 2011 Das Plangebiet liegt liegen der Geltungsbereich der Satzung innerhalb des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft. Es wird daher auf die Ausführungen zu Punkt 2.1 Landesraumentwicklungsprogramm verwiesen.

## **2.3 NATURA 2000-Gebiete**

Der Plangeltungsbereich liegt in keinem und grenzt an kein NATURA 2000-Gebiet.

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das:

- FFH-Gebiet DE 2132-303Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen in einer Entfernung von rund 2,65 km nordwestlich des Satzungsbereiches und das
- EU-Vogelschutzgebiet DE 2233-401 Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine in einer Entfernung von rund 4,2 km nördlich des Plangeltungsbereiches.

Der Bau von Einzel- und Doppelhäusern im Geltungsbereich der Satzung ist für den Erhaltungszustand des o.g. FFH-Gebietes und des EU-Vogelschutzgebietes, deren Lebensraumtypen von besonderer Bedeutung und von Bedeutung, deren Arten der

Anhänge I und II der FFH-Richtlinie sowie der Vogelarten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie, nicht relevant. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der FFH-Gebiete und des EU-Vogelschutzgebietes sowie der Arten durch die geplanten Veränderungen der Habitatausstattung im Geltungsbereich der Satzung ist nicht ableitbar. Denkbare Fernwirkungen durch den Bau von Wohngebäuden und dem Verkehr treten auf die Distanz von mindestens 2,65 km nicht in Erscheinung.

## **2.4 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Roduchelstorf verfügt über keinen Flächennutzungsplan.

## **2.5 Landschaftsplan**

Die Gemeinde Roduchelstorf verfügt über keinen Landschaftsplan.

## **2.6 Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen**

Das Plangebiet der des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches rechtskräftiger Bebauungspläne. Durch die städtebauliche Struktur im Grenzbereich zwischen dem Innen- und dem Außenbereich ist eine klare Zuordnung nicht gegeben.

Ziel der Aufstellung der Ergänzungssatzung ist es daher, Rechtssicherheit und Rechtsklarheit zu erzeugen und unnütze Rechtsstreitigkeiten um die Zuordnung von Grundstücken zu vermeiden.

# **3 Bestandssituation**

## **3.1 Städtebauliche Situation**

### Innerhalb des Plangebietes

Die Flächen innerhalb der künftigen Satzung sind derzeit unbebaut und weitestgehend als Brachfläche wahrnehmbar. Im Kreuzungsbereich der Hauptstraße und der Straße „Am Sportplatz“ befindet sich ein öffentlich zugänglicher Parkplatz. Zudem befindet sich entlang der Hauptstraße eine Bushaltestelle teilweise innerhalb des Satzungsgebietes.

Die Straße „Am Sportplatz“ ist als gepflasterter Straße mit ergänzendem einseitigen Fußweg ausgebaut. Um ein ungeordnetes Parken zu vermeiden, wurden entlang der Straße Feldsteine verbaut.

### Außerhalb des Plangebietes

Angrenzend befinden sich zumeist ein- bis zweigeschossige Wohngebäude unterschiedlichen Bauzeitalters. Nördlich des Plangebietes befindet sich zudem längerfristig leerstehende Gebäude, welche zum Teil bereits eingestürzt und eingewachsen sind.

### **3.2 Verkehrliche Erschließung**

#### MIV - Motorisierter Individualverkehr

Die Satzungsflächen sind bereits heute vollständig erschlossen. Die Erschließung erfolgt hierbei sowohl von Seiten der Hauptstraße als auch von der Straße „Am Sportplatz“. Aufgrund der überörtlichen Verkehrsfunktion der Hauptstraße (B104) ist eine direkt Anbindung nicht sinnvoll.

#### Fuß- und Radwege

Entlang der Hauptstraße bestehen beidseitig Fußwege, wobei der Fußweg auf der südlichen Straßenseite verhältnismäßig schmal ausgebaut ist. Entlang der Straße „Am Sportplatz“ besteht nur einseitig ein Fußweg.

#### ÖPNV - Öffentlicher Personennahverkehr

Im Bereich der Satzung befindet sich eine Bushaltestelle, welche regelmäßig durch unterschiedliche Buslinien angefahren wird und die Anbindung an Schönberg und Selmsdorf sichert. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich die entsprechende Haltstelle mit der Anbindung nach Gadebusch.

#### Ruhender Verkehr

Innerhalb des Satzungsgebietes befindet sich ein öffentlich zugänglicher Parkplatz für rund zehn Pkw.

### **3.3 Natur und Umwelt**

#### **3.3.1 Vegetationsbestand**

Im Rahmen der Aufstellung der Satzung erfolgte eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung. Die vorliegende Bestandsaufnahme stellt eine aktuelle Bestandserfassung der Vegetation im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung und in deren Randbereichen (Untersuchungsgebiet) dar. Dabei bildet die Bestandsaufnahme eine Grundlage für die Beurteilung der naturschutzfachlichen Wertigkeit der betroffenen Flächen und Strukturen.

Die Biotoptypenkartierung wurde im Oktober 2024 auf der Grundlage der aktuellen Kartieranleitung des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Stand 2013) durchgeführt.

Die Ergebnisse der Biotoptypenkartierung sind in der Anlage Bestand Biotop- und Nutzungstypen<sup>1</sup> dargestellt.

Nachfolgend werden zunächst die im Geltungsbereich der Satzung und im unmittelbaren Umfeld vorkommenden Biotoptypen beschrieben, anschließend wird der vorhandene Bestand hinsichtlich seiner Bedeutung mittels Biotopwertstufen bewertet.

---

<sup>1</sup> PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Roduchelstorf, Ergänzungssatzung Nr. 1, Bestand Biotop- und Nutzungstypen, Stand: 10.12.2024

### Biotoptypen

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist vor allem durch siedlungstypische Biotoptypen geprägt. In dem ehemals zum Gut bzw. zur zugehörigen Hofanlage Rabensdorf gehörenden Gebiet sind offene und von Gehölzen geprägte Siedlungs- bzw. Grünflächen vorhanden, weiterhin Brachflächen mit ruderalen Gras- und Staudenfluren und spontan aufgekommenen Gehölzbeständen sowie befestigte Flächen und Verkehrsflächen.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Biotoptypen:

Die Fahrbahn der Straße „Am Sportplatz“ ist mit Betonpflaster befestigt und gehört in den Biotoptyp **Straße (OVL)**. Sowohl westlich als auch östlich der Straße befinden sich Teile weiterer befestigter Flächen, die in den Biotoptyp **Rad-/Fußweg/Fläche, versiegelt (OVF)** eingeordnet wurden. Der nördlich der Hauptstraße verlaufende Rad- und Fußweg sowie die dort gelegene Bushaltestelle gehören ebenfalls in diesen Biotoptyp. Diese Verkehrsflächen und vergleichbare Flächen weisen Befestigungen aus Beton, Asphaltdecken oder Betonplatten auf. **Teilversiegelte Flächen (OVU)** sind in Form eines kleinen Parkplatzes und westlich der Straße „Am Sportplatz“ vorhanden. Die letztgenannten Flächen haben sich vermutlich aufgrund ausbleibender Pflege selbst begrünt und sind von zierrasenähnlichen Vegetationsbeständen überwachsen.

**Artenarme Zierrasen (PER)** sind auf der Ostseite der Straße und im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs vorhanden. Typisch für diese intensiv gepflegten Bestände ist eine kurzrasige Grasnarbe aus weit verbreiteten schnittverträglichen Gräsern wie z.B. Ausdauerndes Weidelgras (*Lolium perenne*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*) und Rot-Schwingel (*Festuca rubra*), in der meist nur wenige Kräuter wie z.B. Wiesen-Löwenzahn (*Taraxacum Sect. Ruderalia*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*) und Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*) vorkommen.

Auf ungenutzten Flächen haben sich vor allem gräserbetonte höherwüchsige Bestände von **ruderalen Grasfluren (RHK)** entwickelt, in denen meist auch Anteile von Arten der **ruderalen Staudenfluren frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)** vertreten sind, so dass die beiden oft eng verzahnt auftretenden Biotopen im Bestandsplan als Mischbestände solcher Flächen dargestellt sind. Typische Arten sind vor allem Kriechende Quecke (*Elymus repens*), Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Land-Reitgras (*Calamagrostis epigeios*), Kräuter wie z.B. Kriechendes Fingerkraut (*Potentilla reptans*) und z.T. auch Arten der Beeren-Dickichte, beispielsweise Brombeeren.

Ein Bestand mit überwiegendem Staudenanteil befindet sich östlich der Straße „Am Sportplatz“ nördlich des dort gelegenen kleinen Parkplatzes. Typische Arten sind hier Brennessel (*Urtica dioica*), Klette (*Arctium spec.*), Stumpfbältriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*), Giersch (*Aegopodium podagraria*) sowie Brombeeren (*Rubus spec.*), die auf eine beginnende Verbuschung hinweisen.

Der westlich der Straße „Am Sportplatz“ und nördlich der Hauptstraße gelegene Mischbestand aus Gras- und Staudenfluren weist ebenfalls bereichsweise eine aufkommende Verbuschung auf, vor allem durch Hunds-Rose (*Rosa canina*), die zu den

auf der Fläche vorhandenen **Siedlungsgehölzen und -gebüsch** aus heimischen **Gehölzarten (PWX/PHX)** überleitet. Überwiegend sind hier Sträucher wie Sal-Weide (*Salix caprea*), Grau-Weide (*Salix cinerea*), Holunder (*Sambucus nigra*) und Weißdorn (*Crataegus monogyna*) vertreten. Außerdem ist eine vielstämmige mittelalte Silber-Weide (*Salix alba*) sowie jüngere Silber-Weiden vorhanden. Andere Arten wie z.B. Esche, Birne und Spitz-Ahorn kommen nur vereinzelt vor.

Südöstlich des Bestandes befindet sich eine Baumgruppe aus mehreren, z.T. sehr hohen Säulen-Pappeln (*Populus nigra*, *italica*).

In den Siedlungsgehölzen und -gebüsch am östlichen und nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs dominieren andere Arten, darunter Kirsche, Zitter-Pappel, Silber-Pappel, Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn u.a.

Ganz im Westen befindet sich ein kleiner Bestand aus älteren Nadelbäumen wie Fichte und Douglasie, der als **Siedlungsgehölz aus nicht heimischen Gehölzarten (PWY)** einzuordnen ist.

Außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung befinden sich weitere Teilflächen bzw. Bestände der oben beschriebenen Biotoptypen. Außerdem ist z.B. südlich der Hauptstraße **Intensivgrünland mineralischer Standorte (GIM)** vorhanden. Nördlich bzw. westlich des Geltungsbereichs befinden sich zwei **nährstoffreiche Stillgewässer (SE)**, die eine typische Ufer- bzw. Gewässervegetation aus Arten wie z.B. Schmalblättriger Rohrkolben (*Typha angustifolia*), Gewöhnliche Teichsimse (*Schoenoplectus lacustris*), Ausläufertreibendes Straußgras (*Agrostis stolonifera*), Flatter-Binse (*Juncus effusus*), Gewöhnlicher Froschlöffel (*Alisma plantago-aquatica*) und Dreifurchige Wasserlinse (*Lemna trisulca*) aufweisen. Die Gewässer sind von Siedlungsgehölzen umgeben, in denen Weiden-Arten wie z.B. die Silber-Weide, Hainbuche und Esche vertreten sind. Der Bestand, der das westliche Gewässer umgibt, ragt von Westen her in den Geltungsbereich der Satzung hinein und weist in diesem Randbereich angrenzend an den Baumbestand bzw. in deren Kronenbereich Brombeer-Dickichte auf.

### Bewertung

Für die naturschutzfachliche Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen sind allgemein gebräuchliche naturschutzfachliche Kriterien heranzuziehen.

Im Folgenden wird die in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ aufgeführte Bewertung herangezogen, die auf den Kriterien Gefährdung und Regenerationsfähigkeit fußt und bei Wäldern und Gehölzbeständen zusätzlich das Bestandsalter berücksichtigt.

In der folgenden Tabelle ist diese Bewertung in der 4. Spalte aufgeführt, weiterhin der Schutzstatus der Biotoptypen (Spalte 3) und eine Angabe zur Lage der Biotoptypen (innerhalb bzw. außerhalb des Plangeltungsbereiches).

**Tab. 1: Liste der vorkommenden Biotoptypen und ihre Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz (nach LUNG 2013 und 2018)**

<b>Biotop-Code M-V</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Schutz-Status<sup>1</sup></b>	<b>Wertstufe<sup>2</sup></b>	<b>Lage<sup>3</sup></b>
<b>G</b>	<b>GRÜNLAND UND GRÜNLANDBRACHEN</b>			
GIM	Intensivgrünland auf Minerastandorten		1	außerhalb
<b>R</b>	<b>STAUDENSÄUME, RUDERALFLUREN UND TRITTRASEN</b>			
RHU	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte		2	innerhalb/außerhalb
RHK	Ruderaler Kriechrasen		2	innerhalb/außerhalb
<b>S</b>	<b>Gewässer</b>			
SE	Nährstoffreiches Stillgewässer mit Ufer-/Gewässervegetation	§	3	Innerhalb/außerhalb
<b>P</b>	<b>Grünanlagen der Siedlungsbereiche</b>			
PER	Artenarmer Zierrasen		0	innerhalb/außerhalb
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Gehölzarten		1-2	innerhalb/außerhalb
PWY	Siedlungsgehölz aus nicht heimischen Gehölzarten		0	innerhalb
PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten		1	innerhalb/außerhalb
PHW	Siedlungshecke aus nicht heimischen Gehölzarten		0	außerhalb
<b>O/P</b>	<b>BIOTOPKOMPLEXE DER SIEDLUNGS-, VERKEHRS- UND INDUSTRIEFLÄCHEN</b>			
OEL	Einzelhaus mit Garten		0	außerhalb
OVL	Straße		0	innerhalb/außerhalb
OVU	Wirtschaftsweg/Fläche, nicht oder teilversiegelt		0	innerhalb
OVF	Rad-/Fußweg/Fläche, versiegelt		0	innerhalb/außerhalb

<sup>1</sup> Schutzstatus: §: geschützter Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V

<sup>2</sup> Unter Verwendung einer Skala mit 5 Wertstufen gemäß Anlage 3 der Hinweise zur Eingriffsregelung (unter Berücksichtigung der Kriterien Regenerationsfähigkeit und Gefährdung, wobei jeweils der höchste der beiden Werte für die Einstufung maßgeblich ist). Bei den Gehölzbeständen ist die Wertstufe außerdem unter Hinzuziehung des Bestandsalters zu konkretisieren, so dass zunächst die zur Verfügung stehende Spanne angegeben wird.

<sup>3</sup> Innerhalb oder außerhalb des Plangeltungsbereiches

Im Untersuchungsgebiet dominieren Biotoptypen mit einer geringen Wertigkeit. Biotoptypen der höchsten Wertstufe kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor.

Bei den hochwertigsten Biotopen des Untersuchungsgebietes handelt es sich dementsprechend um die nächstgelegenen Stillgewässer, von denen eines von Westen her in den Geltungsbereich der Satzung hineinragt.

Eine mittlere Bedeutung haben Siedlungsgehölze aus heimischen Gehölzarten, die im westlichen Teil des Untersuchungsgebiet vergleichsweise großflächig vertreten sind und mit Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung liegen. Auch Ruderale Staudenfluren und Kriechrasen weisen eine mittlere Bedeutung auf.

Die in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wie Sumpf-Engelwurz, Kriechender Sellerie, Frauenschuh, Sand-Silberscharte, Sumpf-Glanzkräuter und Froschkraut, für die im Land jeweils nur wenige Standorte bekannt sind, finden im Geltungsbereich und in seiner näheren Umgebung keine geeigneten Standorte vor. Ein Vorkommen dieser Arten im Geltungsbereich der Satzung kann ausgeschlossen werden.

Besonders geschützte Pflanzenarten konnten bei der Bestandsaufnahme nicht festgestellt werden.

### **3.3.2 Topografie**

Das Satzungsgebiet ist weitestgehend eben und fällt nur leicht in westliche Richtung. Westlich des Satzungsgebietes befindet sich ein Kleingewässer, welches mit einer deutlichen Böschung abfällt.

### **3.3.3 Boden / Fläche**

Im Bereich der Satzung haben sich aus den vorhandenen ebenen bis flachwelligen Grundmoränen mit vorhandenem Grundwasser- bzw. Stauwassereinfluss Böden aus sandigem Lehm gebildet, die vom Bodentyp her als Tieflehm-/Sand-Gley/Pseudogley-Gleye einzuordnen sind. Die Bodenzahlen der landwirtschaftlich genutzten Flächen der Umgebung liegen im Bereich von 55.

Für den Bereich der Satzung, der sich auf Teilflächen der ehemaligen Hofstelle Gut/Hof Rabensdorf erstreckt, ist von einer Überformung der Böden aufgrund siedlungstypischer Nutzungen auszugehen. Dementsprechend weisen die Bodenfunktionen dieser Böden keine besondere Bedeutung auf. Gemäß der landesweiten Bewertung der Bodenfunktionsbereiche (Umweltkartenportal 2024) gehört der Bereich der Satzung zu den Flächen mit allgemeiner Schutzwürdigkeit. Hierbei handelt es sich um die zweitniedrigste Wertstufe auf der fünfstufigen Bewertungsskala.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden sind vor diesem Hintergrund als vergleichsweise gering zu bewerten, sind aber aufgrund der Lage des Geltungsbereiches im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kompensationspflichtig.

In Bezug auf das Schutzgut Fläche ist die Planung als vergleichsweise günstig einzuschätzen, da keine Flächen in der freien Landschaft beansprucht, sondern Flächen inmitten vorhandener Bebauung verwendet werden, die schon einmal für Siedlungszwecke genutzt wurden.

#### **3.3.4 Altlasten**

Nach aktuellem Kenntnisstand befinden sich weder innerhalb noch angrenzend an das Satzungsgebiet Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen.

#### **3.3.5 Wasser**

Fließgewässer sind im Bereich der Satzung nicht vorhanden. Östlich des Geltungsbereiches quert der von Nordosten nach Südwesten fließende zum Gewässersystem der Maurine gehörende Rabensdorfer Graben die Hauptstraße.

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches der Satzung sind zwei kleine Stillgewässer vorhanden. Eins der Gewässer liegt nördlich des Geltungsbereichs östlich der Straße „Am Sportplatz“, das andere ragt von Westen her in den Geltungsbereich der Satzung hinein.

Wasserrechtliche Schutzgebiete sind im Bereich der Satzung nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt in einem Bereich mit einer hohen Grundwasser-Neubildungsrate ( $\geq 250$  mm/a) mit mehr als 10 m mächtigen bindigen Deckschichten (Umweltkartenportal 2024). Auch der Grundwasserflurabstand beträgt mehr als 10 m.

Unter der Voraussetzung, dass das westliche Stillgewässer mit seiner Ufervegetation einschließlich des umgebenden Gehölzgürtels erhalten bleibt, sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser als vergleichsweise gering zu bewerten.

#### **3.3.6 Natur- und Artenschutz**

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete. Die beiden oben genannten Stillgewässer gehören zu den gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotopen.

#### **3.3.7 Orts- und Landschaftsbild / landschaftsbezogene Erholung**

Gemäß der Landesweiten Analyse der Landschaftspotenziale gehört der Geltungsbereich der Satzung zur Landschaftsbild-Einheit „Ackerlandschaft westlich der Radegastniederung“. Diese ist u.a. durch intensiv genutzte Ackerflächen geprägt, in denen sich Alleen und Hecken sowie die Ortslagen der Dörfer befinden.

Der Bereich der Satzung, der sich auf der ehemaligen Hofstelle des Gutes Hof Rabensdorf erstreckt, befindet sich innerhalb der Ortslage von Roduchelstorf. Aus diesem Grund ist der Bereich für die landschaftsbezogene Erholung ohne Bedeutung. Fußgänger und Radfahrer, die die Ortslage an dieser Stelle durchqueren, können die Straße „Am Sportplatz“ nutzen.

### **3.4 Denkmalschutz**

Innerhalb und außerhalb des Satzungsgebietes sind keine Kulturdenkmale bekannt.

### **3.5 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der künftigen Satzung befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

### **3.6 Immissionsschutz**

#### Seveso III-Richtlinie

Die im Juli 2012 neu gefasste Richtlinie 2012/18/EU („Seveso III-Richtlinie“) dient der Beherrschung von Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen. Diese mit der Störfallverordnung von März 2017 in deutsches Recht umgesetzte Richtlinie regelt wesentlich die Pflichten von Betreibern besonders gefahrenrelevanter Industrieanlagen, d.h. solcher Anlagen, in denen mit gefährlichen Stoffen (z.B. sehr giftige oder giftige Stoffe oder entzündliche Flüssigkeiten) in größeren Mengen umgegangen wird (Störfallanlagen). Dies sind beispielsweise Anlagen der chemischen Industrie, der Petrochemie oder Lageranlagen für brennbare Flüssigkeiten. Der Vollzug dieser Verordnung erfolgt insbesondere durch die Überwachungsbehörden, die den für den Umweltschutz zuständigen Landesministerien nachgeordnet sind.

In Artikel 13 der Seveso III-Richtlinie („Land-use-planning“) ist eine Vorgabe enthalten, die über ein Abstandsgebot zwischen einer Störfallanlage und verschiedenen Umgebungsnutzungen wie Wohnbebauung oder öffentlich genutzten Gebäuden auf Verfahren der Bauleitplanung Einfluss nimmt. Diese Vorgaben sind sowohl bei der Errichtung bzw. Änderung von Störfallbetrieben als auch bei neuen Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebe zu berücksichtigen.

Innerhalb und im weiten Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe oder Betriebsbereiche, welche unter den Geltungsbereich der Störfall-Verordnung (StörfallV) fallen.

Ziel der Ergänzungssatzung ist die Weiterentwicklung der Ortslage durch eine Wohnnutzung. Die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes im Plangeltungsbereich ist mit der vorliegenden Planung nicht gegeben.

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass derzeit keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen, auf die Planung einwirken und von der Planung auch keine derartigen Auswirkungen auf benachbarte Schutzgebiete ausgehen.

#### Verkehrslärm

Südlich angrenzend an das Plangebiet verläuft die Hauptstraße (B104). Durch die überörtliche Verkehrsfunktion ist mit entsprechenden Belastungen durch den Verkehrslärm zu rechnen. Diese sind im Rahmen der nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen.

### Immissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Gerüche und Staub) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

## **4 Planung**

### **4.1 Ziele und Zweck der Planung**

Mit Aufstellung der Ergänzungssatzung Nr. 1 für das Gebiet westlich und östlich der Straße „Am Sportplatz“ und nördlich der Hauptstraße (B104) in der Gemeinde Roduchelstorf möchte die Gemeinde der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde nachkommen und Bauplätze für eine Einzel-, Doppel- und/oder Mehrfamilienhausbebauung schaffen.

Der Ortsteil Hof Rabensdorf ist ein Ortsteil der Gemeinde Roduchelstorf. Die Gemeinde hat ein begründetes Interesse an der Erhaltung und weiteren Entwicklung des Ortsteils im Gemeindegebiet. Mit der Schaffung von Baurecht für weitere Wohnbebauungen erfolgt eine Aufwertung und Abrundung des Ortsteils.

Das bereits langfristig brachliegende Satzungsgebiet ist bereits heute von Bebauung umgeben und daher der Ortslage zuzuordnen. Aufgrund der einzelnen Grundstücksgrößen können die Flächen zumindest teilweise dem Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch zugeordnet werden.

Ziel der Aufstellung der Ergänzungssatzung ist es daher, Rechtssicherheit und Rechtsklarheit zu erzeugen und unnütze Rechtsstreitigkeiten um die Zuordnung von Grundstücken zu vermeiden.

### **4.2 Inhalte der Satzung**

#### **4.2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt innerhalb der Ortslage Hof Rabensdorf im Nordwesten des Gemeindegebietes. Konkret handelt es sich um das Gebiet westlich und östlich der Straße „Am Sportplatz“ und nördlich der Hauptstraße (B104) in der Gemeinde Roduchelstorf.

Der Geltungsbereich dieser Satzung wird durch die Abgrenzungslinien in der Karte im Maßstab 1 : 1.000 festgelegt. Die Karte ist Teil der Satzung. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt rund 8.000 m<sup>2</sup>, die für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen sind. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung orientiert sich an den in der Örtlichkeit abzulesenden ortsbaulichen Zäsuren, die eine sinnhafte Grenzziehung ergeben.

Die Fläche erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen zur Einbeziehung in den Innenbereich per baurechtlicher Satzung. Sie ist durch die bauliche Nutzung und Teilnahme an der Siedlungsstruktur der an sie angrenzenden Bereiche deutlich geprägt.

Für den Bereich der Ergänzungssatzung besteht zum jetzigen Zeitpunkt immer die Möglichkeit, dass Baugesuche gestellt werden, obwohl diese in Teilen ggf. dem Außenbereich zuzuordnen ist. Diese werden in jedem Einzelfall die grundsätzliche Frage nach der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschrift aufwerfen. Dies soll nun geklärt werden. Z-dem möchte die Gemeinde, dass auf dieser Fläche das Gebot des Einfügens nach Art und Maß der baulichen Nutzung verbindlich wird. Die Voraussetzung dafür ist die rechtssichere Zuordnung der Fläche zum Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

Insgesamt wird damit eine Fläche von rund 8.000 m<sup>2</sup> in die Ergänzungssatzung aufgenommen und damit dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB baurechtlich zugeordnet. Die einbezogene Fläche weist im Verhältnis zu den gesamten bebauten Bereichen der Gemeinde eine geringe Größe auf und ordnet sich dem Bestand unter. Der einbezogene Bereich weist eine bauliche Prägung durch die angrenzenden Gebäude sowie einen Anschluss an das gemeindliche Siedlungsgefüge auf. Mit seiner Inanspruchnahme ergibt sich weder ein lokal noch regional geänderter Nutzungsschwerpunkt. Im Zusammenspiel mit dem vorhandenen baulich-räumlichen Siedlungsgerüst der Gemeinde handelt es sich beim Plangebiet um eine sich anbietende Innenbereichsfläche. Diese Situation berechtigt zur Inanspruchnahme der Möglichkeit, die vorgeprägte Fläche in den Innenbereich der Satzung einzubeziehen.

#### **4.2.2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**

Grundlegende Ziel der Satzung ist es, Rechtssicherheit und Rechtsklarheit für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung zu erzeugen und unnütze Rechtsstreitigkeiten um die Zuordnung von Grundstücken zu vermeiden. Die Satzung konzentriert sich daher auf den ortsplanerischen Kerninhalt zur Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich.

Innerhalb der festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich daher die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Regelungen des § 34 BauGB. So sind beispielsweise die zulässigen Arten der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Ergänzend erfolgen zum Schutz der bestehenden Gehölzflächen sowie einer nachhaltigen Sicherung und Ergänzung des Grünbestandes kleinteilige Festsetzungen gemäß § 9 BauGB.

##### Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zum Schutz des angrenzenden Gewässers, welches ein geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchGAG M-V darstellt, werden die vorhandenen Gehölze am westlichen Rand des Geltungsbereiches der Satzung zum Erhalt festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird eine Inanspruchnahme dieser Flächen und somit potenzielle eine Beeinträchtigung des Gewässers vermieden.

Zur Begrünung des Satzungsgebietes wird zudem festgesetzt, dass je voller 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen ist. Hieraus wird

eine gleichmäßige Mindestpflanzung von Bäumen in den Gärten über das ganze Satzungsgebiet sichergestellt.

### **4.3 Verhältnis der Satzung zum Naturschutzrecht**

#### **4.3.1 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. Eine Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß den 'Hinweisen zur Eingriffsregelung' ist daher durchzuführen.

#### Flächenaufstellung

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst zunächst eine Fläche von rund 8.000 m<sup>2</sup>. Hierin enthalten sind die Flächen der Straße „Am Sportplatz“ sowie weiterer bereits vorhandenen Versiegelungen durch den öffentlich zugänglichen Parkplatz und der Wegeflächen.

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. Die einbezogene Außenbereichsfläche ist so 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.

Im Plangebiet befinden sich Gehölze und Bäume. Gemäß § 18 des Naturschutzausführungsgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAGMV) sind Bäume, die einen Stammumfang von mindestens 100 cm aufweisen (gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden), gesetzlich geschützt.

Geschützte Biotop sind nicht vorhanden, weiterhin befindet sich der Bereich der Ergänzungssatzung auch in keinem Schutzgebiet.

#### **4.3.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

Zur Erarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist eine Kompensation für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung sowie für die Versiegelung von Flächen erforderlich. Der Umfang des Kompensationserfordernisses ist auf der Grundlage der

„Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE), Neufassung 2018“ des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern zu ermitteln.

Hinzu kommt die Ermittlung des Kompensationsbedarfs für betroffene Bäume gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2007.

#### **a) Biotopwertestufung**

Im Rahmen der Aufstellung der Satzung erfolgte eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung. Die vorliegende Bestandsaufnahme stellt eine aktuelle Bestandserfassung der Vegetation im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung und in deren Randbereichen (Untersuchungsgebiet) dar. Dabei bildet die Bestandsaufnahme eine Grundlage für die Beurteilung der naturschutzfachlichen Wertigkeit der betroffenen Flächen und Strukturen.

Die Biotoptypenkartierung wurde im Oktober 2024 auf der Grundlage der aktuellen Kartieranleitung des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Stand 2013) durchgeführt.

Die Ergebnisse der Biotoptypenkartierung sind unter Punkt 3.3.1 und in der Anlage Bestand Biotop- und Nutzungstypen<sup>2</sup> dargestellt.

#### **b) Ermittlung der versiegelbaren Fläche**

Grundlegende Ziel der Satzung ist es, Rechtssicherheit und Rechtsklarheit für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung zu erzeugen und unnütze Rechtsstreitigkeiten um die Zuordnung von Grundstücken zu vermeiden. Die Satzung konzentriert sich daher auf den ortsplanerischen Kerninhalt zur Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich.

Innerhalb der festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich daher die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Regelungen des § 34 BauGB. So sind beispielsweise die zulässigen Arten der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Ergänzend erfolgen zum Schutz der bestehenden Gehölze sowie einer nachhaltigen Sicherung und Ergänzung des Grünbestandes kleinteilige Festsetzungen gemäß § 9 BauGB.

Da sich neue Gebäude gemäß § 34 BauGB an den Vorgaben durch die vorhandene Bebauung in der Umgebung orientieren müssen, wird hier das vorliegende Bebauungskonzept, welches eine mögliche Bebauung darstellt, als Grundlage angenommen. Beispielhaft werden daher rund 170 m<sup>2</sup> Grundfläche für die Einfamilienhausbebauung und 350 m<sup>2</sup> für ein Mehrfamilienhaus angesetzt. Insgesamt ergibt sich somit eine Grundfläche für die Hauptgebäude von 860 m<sup>2</sup>. Für Nebenanlagen,

---

<sup>2</sup> PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Gemeinde Roduchelstorf, Ergänzungssatzung Nr. 1, Bestand Biotop- und Nutzungstypen, Stand: 10.12.2024

Zufahrten, Terrassen, etc. wird noch einmal die Hälfte der Gebäudegrundfläche hinzugerechnet, so dass mit den Nebenanlagen **rund 1.300 m<sup>2</sup>** Grundfläche theoretisch neu versiegelt werden können.

Für diese Fläche ist als „worst-case“ Ansatz von einer Vollversiegelung auszugehen. Dabei ist für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses ein Faktor von 0,5 (x vollversiegelte Fläche) zugrunde zu legen.

### c) Ermittlung des Lagefaktors

Der Lagefaktor wird anhand des Abstandes von Störquellen ermittelt. Störquellen sind gemäß der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg Vorpommern“ Siedlungsbereiche, Bebauungsplangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Hof Rabensdorf. Störquellen befinden sich durch die Hauptstraße als überörtliche Straße (B 104) direkt angrenzend. Zudem wird der Geltungsbereich der Satzung durch nördlich verlaufende Bundesautobahn A 20 in einer Entfernung von rund 760 m beeinträchtigt.

Diese Entfernung führt gem. der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg Vorpommern“ zu einem Lagefaktor von 0,75.

### d) Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Unter Beachtung der oben erläuterten Faktoren ergibt sich das in den Tabellen 2 bis 4 aufgeführte Kompensationserfordernis:

**Tab. 2: Ermittlung des Kompensationserfordernisses für Biotopverlust/-veränderung**

Betroffener Biotoptyp		Wertstufe	Planung	Flächenverbrauch	Biotopwert	Lagefaktor	Flächenäquivalent für Kompensation
PWX/ PHX	Siedlungsgehölz /Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1	Grundstück mit Einzelhaus	1.220 m <sup>2</sup>	1,5	0,75	1.373 m <sup>2</sup>
PWX/PWY	Siedlungsgehölz aus heimischen / nicht heimischen Gehölzarten	1	Grundstück mit Einzelhaus	25 m <sup>2</sup>	1,5	0,75	28 m <sup>2</sup>
RHU	Ruderales Staudenflur	2	Grundstück mit Einzelhaus	540 m <sup>2</sup>	3	0,75	1.215 m <sup>2</sup>
RHU/RHK	Ruderales Staudenflur/ ruderaler Kriechrasen	2	Grundstück mit Einzelhaus	753 m <sup>2</sup>	3	0,75	1.694 m <sup>2</sup>
							<b>4.310 m<sup>2</sup></b>

Außer den oben genannten Gehölzbeständen und Ruderalfluren sind im Geltungsbereich der Satzung auch noch 1.649 m<sup>2</sup> Zierrasen, 10 m<sup>2</sup> Siedlungshecke aus nicht heimischen Gehölzen, 423 m<sup>2</sup> mit Zierrasen bewachsene teilversiegelte Fläche und 427 m<sup>2</sup> teilversiegelte Fläche sowie 1.051 m<sup>2</sup> voll versiegelte Flächen vorhanden.

Die Beanspruchung voll versiegelter Flächen erfordert keine Kompensation. Zierrasenflächen und teilversiegelte Flächen sowie die Siedlungshecke erfordern ebenfalls keine Kompensation, da davon auszugehen ist, dass ebensolche Flächen in den geplanten Hausgärten neu entstehen werden.

**Tab. 3: Ermittlung des Kompensationserfordernisses für Versiegelung**

Art der Veränderung	Fläche in m <sup>2</sup>	Faktor	Kompensationserfordernis für Versiegelung (EFÄ*)
Vollversiegelung	1.300 m <sup>2</sup>	0,5	650 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>			<b>650 m<sup>2</sup></b>

\* EFÄ = Eingriffsflächenäquivalent

Landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3 oder 4 sind im Geltungsbereich der Satzung und der näheren Umgebung nicht vorhanden, da sich der Geltungsbereich der Satzung zwischen bebauten Flächen des Siedlungsbereichs erstreckt.

Eine mittelbare Beeinträchtigung von im näheren Umfeld gelegenen Biotopen bzw. höherwertigen Biotoptypen kann aufgrund fehlender Einwirkmöglichkeiten ausgeschlossen werden. Zum Schutz des nach Westen benachbarten Stillgewässers werden die vorgelagerten Gehölzbestände zum Erhalt festgesetzt und zu dem in nördlicher Richtung gelegenen Gewässer wird mit dem Geltungsbereich genügend Abstand eingehalten.

**Tab. 4: Multifunktionales Kompensationserfordernis (EFÄ) gesamt**

Kompensationserfordernis Funktionsverlust Biotope allgemeiner Bedeutung	4.310 m <sup>2</sup>
Kompensationserfordernis für Versiegelung	650 m <sup>2</sup>
<b>Multifunktionales Kompensationserfordernis gesamt</b>	<b>4.960 m<sup>2</sup></b>

#### e) Kompensation für betroffene Einzelbäume

Gemäß Baumschutzkompensationserlass ist für betroffene Einzelbäume (drei Pappeln auf der Westseite der Straße „Am Sportplatz“ mit Stammumfang von mehr als 50 cm) folgende Kompensation erforderlich:

**Tab. 5: Kompensationserfordernis für Einzelbäume**

Nr.	Baumart	Stamm- durchmesser in cm	Stamm- umfang in cm	Anzahl der Ersatzbäume
1	Hybrid-Pappel	55	173	2
2	Hybrid-Pappel	60	188	2
3	Hybrid-Pappel	29	91	1
<b>gesamt</b>				<b>5</b>

### 4.3.3 Geplante Maßnahme für die Kompensation

Das Kompensationserfordernis ist außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung zu erbringen, z.B. über die Verwendung eines Ökokontos in dem oben genannten Umfang oder durch Maßnahmen gemäß Anlage 6 der HzE.

Auch der erforderliche Ausgleich für die betroffenen Einzelbäume ist außerhalb des Geltungsbereiches zu erbringen.

*Die Konkretisierung der Maßnahmenfläche erfolgt im weiteren Verfahren.*

## 5 Hinweise

Ergänzend zu den textlichen Festsetzungen gibt die Satzung entsprechende Hinweise auf zu beachtenden anderweitige rechtliche und/oder technischen Regelungen. Diese sind im Rahmen der Genehmigung und späteren Realisierung zu beachten.

### Bodendenkmale

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.

### Altlasten

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 der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises 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.

#### Baumschutz

Gemäß § 18 des Naturschutzausführungsgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) sind Bäume, die einen Stammumfang von mindestens 100 cm aufweisen (gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden), gesetzlich geschützt.

#### Gehölzschutz während der Bauarbeiten

Zum Schutz von Bäumen sind diese im Baubereich durch einen Zaun und/oder durch andere Maßnahmen nach der DIN 18920 zu sichern.

#### Artenschutz

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.

Aus Gründen des Insekten- und Fledermausschutzes ist die Beleuchtung im Freien mit nach unten abstrahlenden LED-Beleuchtungskörpern zu versehen, deren Lichtfarbtemperatur max. 3.000 Kelvin beträgt. Es sind mono-chromatische Leuchtmittel mit einem schützenden Lichtspektrum zu verwenden.

Eine Beleuchtung der Gehölzstrukturen ist zu vermeiden. Erforderliche Beleuchtung ist vom Gehölz weg, mit Leuchtkegel nach unten und Blendschutz zu versehen.

#### Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen, Normen und Richtlinien können bei der Amtsverwaltung des Amtes Schönberger Land, Amt Markt 15, 23823 Schönberg, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

## **6 Maßnahmen zur Bodenordnung**

Die im Geltungsbereich der Satzung befindlichen Flächen befinden sich derzeit im Eigentum der Gemeinde. Im Zuge der Entwicklung sollen diese Flächen verkauft werden

**7 Kosten/Finanzwirksamkeit**

Durch Aufstellung der Satzung entstehen der Gemeinde Kosten für die Erarbeitung des Rechtsplanes sowie der zugehörigen Fachgutachten.

Die Realisierung der Satzung führt zu keinen Herstellungs- und Unterhaltungskosten.

Die Unterhaltungs- und Folgekosten für die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen verbleiben auch nach Umsetzung bei der Gemeinde.

Durch den Verkauf der Grundstücke können Einnahmen generiert werden.

**8 Beschluss**

Die Begründung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am ..... gebilligt.

Roduchelstorf, den .....

.....

Bürgermeisterin  
(Kassow)