

# Gemeinde Sundhagen

Amt Miltzow • Landkreis Nordvorpommern

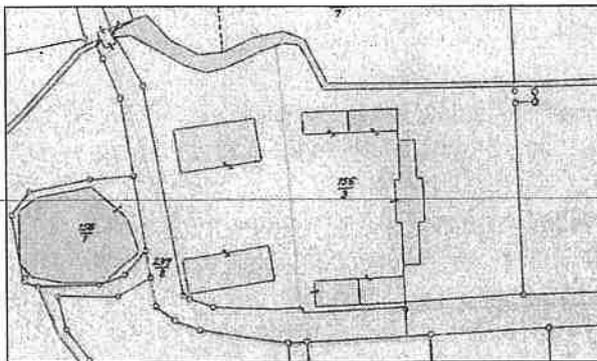
---

## Begründung der

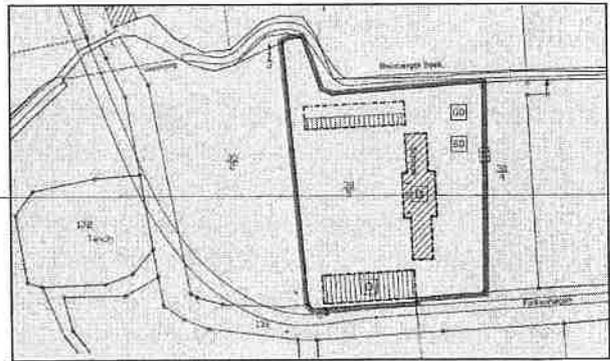
## Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB „Schloss Falkenhagen“ der Gemeinde Sundhagen

- Außenbereichssatzung -

Stand 29.03.2011



Ausschnitt aus der Katasterkarte von 1949  
(Landkreis Nordvorpommern, Kataster- und Vermessungsamt)



Ausschnitt aus der Planzeichnung der Satzung gemäß § 35 Abs. 6  
BauGB „Schloss Falkenhagen“ (mit Kartengrundlage ALK 2010)

## Gemeinde Sundhagen

Amt Miltzow • Bahnhofsallee 8 a • 18519 Sundhagen OT Miltzow • Tel. 038328 6030

---

Vorhabenträger:

BHL Budde Heinen Land KG • Seestraße 78 • 15738 Zeuthen

Bearbeitung:

✦ Planung Morgenstern • Brinkstraße 20 • 17489 Greifswald • Tel. 03834 898366

---

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>2</b>
1.1	Allgemeines	2
1.2	Planungsvorgaben und Bestand	2
1.3	Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung	4
<b>2</b>	<b>Planung</b>	<b>5</b>
2.1	Ziele und Zwecke der Planung	5
2.2	Erläuterungen zu Geltungsbereich, Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen	5
2.3	Wesentliche Auswirkungen der Planung	8

## **1 Grundlagen**

### **1.1 Allgemeines**

Die Gemeinde Sundhagen ist amtsangehörige Gemeinde des Amts Miltzow im Landkreis Nordvorpommern.

Die Gemeindevertretung Sundhagen beschloss am 09.12.2010 die Aufstellung der Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB (Baugesetzbuch) „Schloss Falkenhagen“ der Gemeinde Sundhagen. Der räumliche Geltungsbereich (Plangebiet) umfasst im Ortsteil Falkenhagen, Gemarkung Falkenhagen, in der Flur 1 das Flurstück 30/5.

### **1.2 Planungsvorgaben und Bestand**

Mit der Außenbereichssatzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung von Wohnzwecken sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Bauvorhaben verbessert werden.

Der ca. 0,7 ha große räumliche Geltungsbereich umfasst bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Er befindet sich vom im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne der § 34 BauGB ca. 400 m entfernt. Die Flächen des Plangebiets sind im Flächennutzungsplan überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Der räumliche Geltungsbereich wird durch das um 1690 entstandene denkmalgeschützte Gutshaus, das um 1760 erbaute denkmalgeschützte südliche Seitengebäude (Wirtschaftsgebäude) sowie durch seine barocke städtebauliche Struktur geprägt. Das barocke nördliche Seitengebäude wurde in den 1980er Jahren an gleicher Stelle, jedoch mit einem unpassenden Baukörper mit geringerer Tiefe, ersetzt. Der gesamte räumliche Geltungsbereich ist Gartendenkmal und Bodendenkmal. Er unterliegt weiterhin dem Umgebungsschutz der Baudenkmale. In den zurückliegenden Jahren dienten das Gutshaus mit seinen Seitenflügeln (Kavaliershäuser) sowie die östlichen Teile der beiden Seitengebäude (Wirtschaftsgebäude und Ersatzbau der 1980er Jahre) als Wohnungen, die westlichen Teile der beiden Seitengebäude als Nebengelass. Die Gebäude sind gegenwärtig insbesondere in Vorbereitung von Baumaßnahmen freigezogen.

Planungsanlass ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für den Ersatz des nördlichen Seitengebäudes in den Anforderungen des Denkmalschutzes und der Ortsbildpflege entsprechender Form. Dieser vorgesehene Ersatzbau steht im Zusammenhang der geplanten Sanierung des denkmalgeschützten Ensembles für Wohnzwecke einschließlich Nebengelass. Es ist beabsichtigt, das Gutshaus mit seinen Seitenflügeln vollständig, die Seitengebäude teilweise zum Wohnen zu nutzen.

Die städtebauliche Struktur des Plangebiets ist vorgeprägt durch

- den axialen städtebaulichen Grundriss der ehemaligen Gutsanlage mit Ehrenhof und Park und
- die Gruppierung der Gebäude um den Ehrenhof - des Gutshauses (Schloss) im Osten und der Seitengebäude im Norden und Süden.

Es befinden sich

- südlich des Plangebiets die erschließende Gemeindestraße,
- westlich des Plangebiets die Fläche nicht mehr vorhandener landwirtschaftlicher Gebäude der ehemaligen Gutsanlage und die erschließende Gemeindestraße,
- nördlich des Plangebiets die Reinberger Beek (bzw. Mühlengraben) und Teile des Gutsparks bzw. der Gartenanlagen und
- östlich des Plangebiets Teile des Gutsparks bzw. der Gartenanlagen.

Das Plangebiet liegt ca. 2,0 km vom Strelasund entfernt.

Die Entfernungen des räumlichen Geltungsbereichs zu europäischen Schutzgebieten (Natura 2000-Gebiete) betragen

- zum FFH-Gebiet DE 1845-301 ca. 1,1 km,
- zum FFH-Gebiet DE 1747-301 ca. 2,0 km,
- zum Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA) DE 1747-402 ca. 2,0 km.

Der Ortsteil Falkenhagen ist einschließlich des Plangebiets von einem Landschaftsschutzgebiet umschlossen.

Teile des Gutsparks bzw. der Gartenanlagen sind Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes M-V.

Der Abstand zum Wald der bestehenden Gebäude und der Grundfläche des vormaligen barocken nördlichen Seitengebäudes, dessen Wiederaufbau vorgesehen ist, beträgt nach Einschätzung des Forstamts Poggendorf teilweise unter 30 m. Um Einschränkungen für bei der Errichtung baulicher Anlagen durch den in § 20 LWaldG M-V (Landeswaldgesetz M-V) vorgeschriebenen Waldabstand zu vermeiden, wurde gem. § 15 LWaldG M-V ein Verfahren zur Waldumwandlung begonnen.<sup>1</sup>

Innerhalb des Plangebiets sind Baumreihen und Einzelbäume geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne des § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Das Plangebiet ist mit

- Strom (0,4 kV erdverkabelt / Freileitung)<sup>2</sup>,
- Trinkwasser<sup>3</sup> sowie
- Telekommunikation

erschlossen.

---

<sup>1</sup> Siehe Stellungnahme vom 14.03.2011 der Landesforst M-V, Forstamt Poggendorf und Ausführungen unter Punkt 2.2.

<sup>2</sup> Siehe Stellungnahme vom 17.02.2011 der e.on edis AG, Regionalbereich Vorpommern. Unter anderem werden die Hinweise gegeben: „Es ist eine Erneuerung der Hausanschlüsse notwendig. Sollte das Bauvorhaben eine Baufeldfreimachung erfordern, setzen Sie sich bitte ca. 3 Wochen vor Baubeginn mit uns in Verbindung.“

<sup>3</sup> Siehe Stellungnahme vom 20.01.2011 des Zweckverbands Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen. Unter anderem werden die Hinweise gegeben: „Der vorhandene Trinkwasserhausanschluss ist zu erneuern bzw. seiner neuen Nutzung anzupassen. Dieses ist im Hause des ZWA- Grimmen zu beantragen da dieser nicht mehr dem Stand der Technik entspricht.“

Die Versorgung mit Erdgas ist möglich.<sup>4</sup> Die Abwasserentsorgung erfolgt dezentral.<sup>5</sup> Regenwasser wird, soweit es nicht genutzt wird oder versickert, abgeleitet. Löschwasser kann mit dem ca. 70 m westlich des Geltungsbereichs befindlichen Löschwasserteich sowie gegebenenfalls mit der nördlich des Geltungsbereichs befindlichen Reinberger Beek bereitgestellt werden.<sup>6</sup>

### 1.3 Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung

Für die Aufstellung einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB ist Voraussetzung, dass

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

Zu 1.: Mit der Außenbereichssatzung soll die Schaffung von Baurecht im Außenbereich für Wohnzwecke sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben im Rahmen des § 35 Abs. 2 BauGB ermöglicht werden. Insbesondere ist für den Geltungsbereich beabsichtigt, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, um mit Wohnnutzungen den Siedlungsteil zu erhalten, dabei die Baudenkmale Schloss und südliches Seitengebäude zu bewahren und das nördliche Seitengebäude in aus Sicht der Ortsbild- und Denkmalpflege passender Form zu ersetzen. Die Ansiedlung kleinerer Handwerks- und Gewerbebetriebe ist gegenwärtig zwar nicht vorgesehen, jedoch für die Zukunft sollen Nutzungsalternativen für den Gebäudebestand - wie Beherbergung für naturnahen Tourismus - nicht ausgeschlossen werden.

Die Aufstellung der Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung insbesondere vereinbar, weil

- eine städtebauliche Vorprägung vorhanden ist (siehe auch 1.2) und
- dem Plangebiet mit der Satzung eine nachhaltige Entwicklungsperspektive gegeben werden kann.

Zu 2.: Es ist nicht erkennbar, dass mit der Außenbereichssatzung die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Vielmehr ergeben sich aus den vorhandenen Bindungen des baulichen Bestands, wie der bisherigen Nutzung und dem Denkmalschutz, und den näheren Bestimmungen dieser Satzung Einschränkungen für das Nutzungsspektrum und die Größe von Vorhaben. Daher ist es beispielsweise nicht möglich, ein Vorhaben mit 80 Gästezimmern bzw. 100 Gästebetten (UVPG Anl. 1 Nr. 18.1) oder einen Parkplatz von 5 000 m<sup>2</sup> Größe (UVPG Anl. 1 Nr. 18.4) zu verwirklichen. Auch ist eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von 20 000 m<sup>2</sup> (UVPG Anl. 1 Nr. 18.7) bei weitem nicht erreichbar, da das Plangebiet insgesamt nur ca. 7 000 m<sup>2</sup> groß ist. Es werden mit der Satzung keine Voraussetzungen geschaffen,

---

<sup>4</sup> Siehe Stellungnahme vom 20.01.2011 der EWE NETZ GmbH, Bezirksmeisterei Rügen.

<sup>5</sup> Siehe Stellungnahme vom 20.01.2011 des Zweckverbands Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen. Unter anderem werden die Hinweise gegeben: „Da im Bereich des Schlosses Falkenhagen sich keine Schmutzentwässerungsanlagen des ZWA-Grimmen befinden, ist eine dezentrale Lösung mit einer Kläranlage erforderlich. Diese Anlage ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordvorpommern zu beantragen. Dem ZWA-Grimmen ist bei notwendiger Klärschlammabfuhr dieser laut Satzung zu Entsorgung zu überlassen.“

<sup>6</sup> Siehe Stellungnahme vom 07.03.2011 des Amts Miltzow, Bau- und Ordnungsamt, Sachgebiet Brandschutz. Es werden die Hinweise gegeben: „In näherer Umgebung des o.g. Flurstücks sind keine Unter- bzw. Überflurhydranten vorhanden. Die Bereitstellung von Löschwasser kann nur durch Förderung aus dem gegenüberliegenden Teich, Flurstück 132, erfolgen. Dazu ist es erforderlich, dass der Zugang zum Gewässer nicht verbaut und eine entsprechende Saugstelle eingerichtet und unterhalten wird.“

dass sich die Wirkungen gegenüber den heutigen, bereits vorhandenen siedlungstypischen Wirkungen, wesentlich verändern.

Zu 3.: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter - die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes - sind nicht erkennbar (siehe 1.2).

Somit sind die Voraussetzungen 1. bis 3. erfüllt.

## **2 Planung**

### **2.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Ziele und Zwecke der Außenbereichssatzung sind

- die Schaffung von Baurecht im Außenbereich für Wohnzwecken sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben im Rahmen des § 35 Abs. 2 BauGB,
- Verbesserung der Möglichkeiten zum Erhalt des denkmalgeschützten Bestands der ehemaligen Gutsanlage „Schloss Falkenhagen“.

Zur Erreichung dieser Ziele und Zwecke wurden Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise in die Planung aufgenommen, welche im folgenden Punkt begründet werden.

### **2.2 Erläuterungen zu Geltungsbereich, Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen**

#### **Geltungsbereich und Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben**

Im Geltungsbereich dieser Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB kann Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Diese Satzung erstreckt sich weiterhin auf Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Während für die vorgesehene Sanierung der denkmalgeschützten Bausubstanz Baurecht auf Basis des § 35 Abs. 2ff BauGB hergestellt werden kann, dient die Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB der Schaffung von Baurecht auch für weitere Gebäude, was insbesondere für den beabsichtigten Ersatz des nördlichen Seitengebäudes am Ehrenhof von Bedeutung ist.

Ausgewiesen sind als nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben (gem. § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB) Baugrenzen gem. § 23 BauNVO (BauNutzungsverordnung). Diese sichern im räumlichen Geltungsbereich - auch im Sinne des Denkmalschutzes und der Ortsbildpflege - den städtebaulichen Grundriss. Im Bereich des nördlichen Seitengebäudes orientiert sich die Ausdehnung der Baugrenzen an der Grundfläche des vormaligen barocken nördlichen Seitengebäudes, das eine größere Tiefe als der Ersatzbau der 1980er Jahre aufwies, welche etwa der Tiefe des erhaltenen südlichen Seitengebäudes entsprach. Die Zulässigkeit der vormaligen Tiefe dient der Behebung des gegenwärtig mit dem Ersatzbau der 1980er Jahre vorhandenen Missstands im städtebaulichen Grundriss.

Im Rahmen der näheren Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben ist weiterhin bestimmt, dass auch außerhalb der Baugrenzen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig sind. Diese Festsetzung soll insbesondere der Zulässigkeit von Stellplätzen und von über die Baugrenzen hinausragenden Gebäudeteilen dienen.

Als Geltungsbereich wird das mit dem Gutshaus und den beiden Seitengebäuden bebaute Grundstück bestimmt. Der Geltungsbereich ist damit in einer Größe festgelegt, die unter Beachtung von Ortsbild und Denkmalschutz ausreichend Möglichkeiten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs - gegebenenfalls teilweise auch außerhalb des Ehrenhofs im Nordwesten des Grundstücks - bietet.

### **Nachrichtliche Übernahmen**

Die nachrichtlichen Übernahmen der Außenbereichssatzung wurden aufgenommen, weil sie wichtige Anforderungen, die sich aus dem Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern ergeben, enthalten bzw. darauf verweisen.

### **Hinweise**

Hinsichtlich des Bestands an Bau-, Garten- und Bodendenkmalen sind die Anforderungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu beachten. Baumaßnahmen bedürfen detaillierter Abstimmungen und denkmalrechtlicher Genehmigungen gem. Denkmalschutzgesetz M-V, woraus sich Anforderungen und Einschränkungen ergeben können. In diesem Zusammenhang wurden Hinweise im Teil B - Text der Satzung aufgenommen.<sup>7</sup>

Auf die Regelungen der §§ 36 und 38 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) zum Gewässerrandstreifen und zu Anlagen an oberirdischen Gewässern wird in Zusammenhang mit der Lage des Geltungsbereichs an der Reinberger Beek verwiesen.

§ 38 WHG enthält Bestimmungen zur Bemessung des Gewässerrandstreifens und zu Möglichkeiten seiner Aufhebung und Festsetzung durch die zuständige Behörde (untere Wasserbehörde des Landkreises Nordvorpommern).<sup>8</sup> Gegebenenfalls kann die Verwirklichung bestimmter denkmalrechtlicher Belange in der Ebene der konkreten Objektplanung nur mit einer Einzelfallentscheidung zur Aufhebung oder veränderten Festsetzung des Gewässerrandstreifens ermöglicht werden. Des Weiteren

---

<sup>7</sup> In der Stellungnahme vom 03.03.2011 des Landesamts für Kultur und Denkmalpflege, Abteilung Archäologie und Denkmalpflege werden weiterhin u.a. folgende Hinweise gegeben: „Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin. Die fachgerechte Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen kann gemäß § 10g Einkommenssteuergesetz (EStG) steuerlich begünstigt werden. Die Inanspruchnahme einer Steuervergünstigung setzt voraus, dass die Maßnahmen vor Beginn ihrer Ausführung mit dem Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege als zuständiger Bescheinigungsbehörde abgestimmt und entsprechend dieser Abstimmung durchgeführt worden sind. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die denkmalrechtliche Genehmigung bzw. die Baugenehmigung nicht die Abstimmung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege im steuerrechtlichen Bescheinigungsverfahren ersetzen.“

„Im Geltungsbereich der vorgesehenen Satzung „Schloss Falkenhagen“ der Gemeinde Sundhagen sind das im 18. Jhd. errichtete ehem. Herrenhaus/Schloss sowie das zugehörige Wirtschaftsgebäude und Parkanlage eingetragene Denkmale und als solche nach Vorgabe DSchG M-V zu schützen und zu erhalten.“

„Es wird darauf hingewiesen, auch bei weiteren Planungen die Denkmalbehörden zu beteiligen.“

Eine fachliche Beratung hierzu erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin bzw. bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde.“

<sup>8</sup> In § 38 WHG ist unter anderem Folgendes geregelt:

„(2) Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.“

(3) Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich fünf Meter breit. Die zuständige Behörde kann für Gewässer oder Gewässerabschnitte

1. Gewässerrandstreifen im Außenbereich aufheben,
2. im Außenbereich die Breite des Gewässerrandstreifens abweichend von Satz 1 festsetzen,
3. innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Gewässerrandstreifen mit einer angemessenen Breite festsetzen.“

wird eine nachrichtliche Übernahme eines Gewässerrandstreifens in der Planung nicht vorgenommen, weil mit der Sanierung der Reinberger Beek im Zuge der Umsetzung der EG-Wasserrahmenrichtlinie (EG-WWRL) und der Gartendenkmalpflegerischen Zielstellung Veränderungen an Uferbereichen zu erwarten sind.<sup>9-10</sup>

§ 36 WHG trifft Regelungen für Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern, um schädlichen Gewässeränderungen zu vermeiden und die Gewässerunterhaltung zu sichern.<sup>11</sup>

Ebenfalls zu beachten ist das Verschlechterungsverbot gemäß Art. 4 der EG-WRRL.<sup>12</sup>

Auf die Regelungen des § 20 LWaldG M-V (Landeswaldgesetz M-V) zum Waldabstand wird in Zusammenhang mit der Lage des Geltungsbereichs zu Flächen des Parks nördlich der Reinberger Beek verwiesen, die vom Forstamt Poggendorf im Sinne des LWaldG M-V als Wald eingeschätzt wurden.<sup>13</sup> Um Einschränkungen für bei der Errichtung baulicher Anlagen durch den Waldabstand zu vermeiden, ist somit die Umwandlung von Wald in andere Nutzungsarten, in diesem Fall in Park, gem. § 15 LWaldG M-V erforderlich. Die Waldumwandlung erfolgt nach einem gesonderten Genehmigungsverfahren gemäß LWaldG M-V, das nach Antrag des Vorhabenträgers auf Genehmigung der Waldumwandlung begonnen wurde.

Um eventuelle Nachteile, die sich aus

- Lageungenauigkeiten in der Planzeichnung sowie
- der Baugrundbeschaffenheit

ergeben können, möglichst zu vermeiden, wurden hierzu entsprechende Hinweise im Teil B - Text der Satzung aufgenommen.

Im Geltungsbereich verlaufen Versorgungsleitungen bzw. Hausanschlüsse. Im Zusammenhang mit Bauvorhaben und Bepflanzungen sind generell - soweit dabei Anlagen von Versorgungsträgern betroffen sein können - Abstimmungen mit den jeweiligen Versorgungsträgern bzw. deren Genehmigungen erforderlich.

Festpunkte und Aufnahmepunkte von amtlichen geodätischen Netzen bzw. Vermessungen sind generell zu schützen. Die Bestimmungen des Vermessungs- und Katastergesetz M-V (VermKatG M-V) sind zu beachten.

Die Notwendigkeit einer Eingriffsbilanzierung gem. Bundesnaturschutzgesetz ergibt sich im Rahmen einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB nicht.

---

<sup>9</sup> Siehe Stellungnahme vom 02.03.2011 des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Dienststelle Stralsund: „Im Zuständigkeitsbereich meines Amtes wurde die Bewirtschaftungsvorplanung (BVP) Miltzower Mühlbach und Reinberger Bek erstellt. Darin werden Maßnahmen zur Erreichung des „guten Zustandes“ an den EG-WRRL-berichtspflichtigen Fließgewässern ausgewiesen. Das hier in Rede stehende Vorhaben grenzt an den WRRL-relevanten Wasserkörper NVPK-0400 (Reinberger Bek).“

<sup>10</sup> Die Gartendenkmalpflegerische Zielstellung vom 28.07.2010 wurde nach Einbeziehung des Landesamts für Kultur und Denkmalpflege am 12.11.2010 von der Unteren Denkmalschutzbehörde bestätigt.

<sup>11</sup> In § 36 WHG ist unter anderem Folgendes geregelt:

„Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern sind so zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten und stillzulegen, dass keine schädlichen Gewässeränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht mehr erschwert wird, als es den Umständen nach unvermeidbar ist.“

<sup>12</sup> Siehe Stellungnahme vom 02.03.2011 des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Dienststelle Stralsund: „Der Art. 4 der EG-WRRL untersagt jede nachteilige Änderung des Zustandes eines Oberflächengewässers (Verschlechterungsverbot). Für die Bauvorhaben im Zuge der „Außenbereichssatzung“ Schloss Falkenhagen sind demnach strukturelle Veränderungen (zum Beispiel Struktur und Morphologie des Fließgewässerbettes, der Böschungen und des angrenzenden Uferbereichs), stoffliche und hydrologische Veränderungen (zum Beispiel Schad- bzw. Nährstoffeinträge durch Entwässerung), die sich nachteilig auf den Zustand der Reinberger Bek auswirken können, zu vermeiden.“

<sup>13</sup> In § 20 LWaldG M-V ist unter anderem Folgendes geregelt: „(1) Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten.“

Hingegen sind entsprechende naturschutzrechtliche Regelungen, u.a. zum Schutz von Bäumen und Tieren, bei der Planung der einzelnen Vorhaben, im Baugenehmigungsverfahren und in der Bauausführung zu beachten.<sup>14, 15</sup>

Eine Auskunft über eine eventuelle Kampfmittelbelastung kann das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Abt. Brand-, Katastrophenschutz, Munitionsbergung erteilen.<sup>16</sup>

## 2.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung

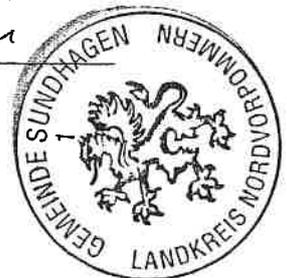
Die Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB (Baugesetzbuch) „Schloss Falkenhagen“ der Gemeinde Sundhagen (Außenbereichssatzung) dient der Schaffung von Baurecht im Außenbereich für Wohnzwecken sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben im Rahmen des § 35 Abs. 2 BauGB. Sie verbessert damit die Möglichkeiten zum Erhalt des denkmalgeschützten Bestands der ehemaligen Gutsanlage „Schloss Falkenhagen“.

Nachteilige Auswirkungen, die sich durch die Außenbereichssatzung für die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben können, sind derzeit nicht zu erkennen.

19.05.2011

*Hahn*

Hahn, Bürgermeister



<sup>14</sup> Von dieser Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB geht - anders als es bei weiterführenden Planungen und in der Bauausführung der Fall sein kann - keine Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Baubestands aus. Im Zuge des Ersatzes des nördlichen Seitengebäudes werden nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Baumfällungen notwendig.

<sup>15</sup> In der Stellungnahme vom 07.02.2011 weist das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie MV auf Belange des Artenschutzes hin. - Die Belange des Artenschutzes (wie § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz) sind in weiterführenden Planungen und in der Bauausführung zu beachten.

<sup>16</sup> Siehe Stellungnahme vom 24.01.2011 des Landesamts für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Abt. Brand-, Katastrophenschutz, Munitionsbergung: „Außerhalb der öffentlichen Belange weise ich darauf hin, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen empfehle ich ggf. rechtzeitig vor Bauausführung!“