

B E G R Ü N D U N G

GEMEINDE ALT SÜHRKOW Landkreis Rostock

über die

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Alt Sührkow nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

Bearbeitet:



ign

ign Melzer Voigtländer Winter Lüttich
Stadtplaner, Architekten & Ingenieure PartGmbB

Lloydstraße 3 +49 3991 64090
17192 Waren (Müritz) info@ign-waren.de

Waren (Müritz), den 03.06.2025

Inhaltsverzeichnis

1	Lage und Umfang des Plangebietes	3
2	Ziele und Zwecke der Satzung.....	3
3	Gesetzliche Grundlagen der Satzung	4
4	Angaben zum Bestand und zur baulichen Ortsstruktur	6
5	Inhalt der Satzung.....	9
6	Rechtsfolgen.....	12
7	Auswirkungen der Satzung	13
7.1	Erschließung.....	13
7.2	Ver- und Entsorgung.....	13
7.3	Brandschutz.....	15
7.4	Denkmalschutz	15
7.5	Altlasten, Bodenschutz und Kampfmittel	16
7.6	Gewässerschutz	18
7.7	Immissionen	18
7.8	Klimaschutz / Klimaanpassung	19
8	Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	19
9	Artenschutz.....	22
10	Eingriffsbewertung und Ermittlung der Kompensation.....	26
10.1	Grundlagen.....	26
10.2	Bestand und Bewertung der Biotope.....	26
10.3	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung und Biotopveränderung (unmittelbare Wirkung).....	31
10.4	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeseitigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen).....	31
10.5	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Versiegelung	33
10.6	Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs	33
10.7	Ermittlung des Kompensationsumfangs.....	34

1 Lage und Umfang des Plangebietes

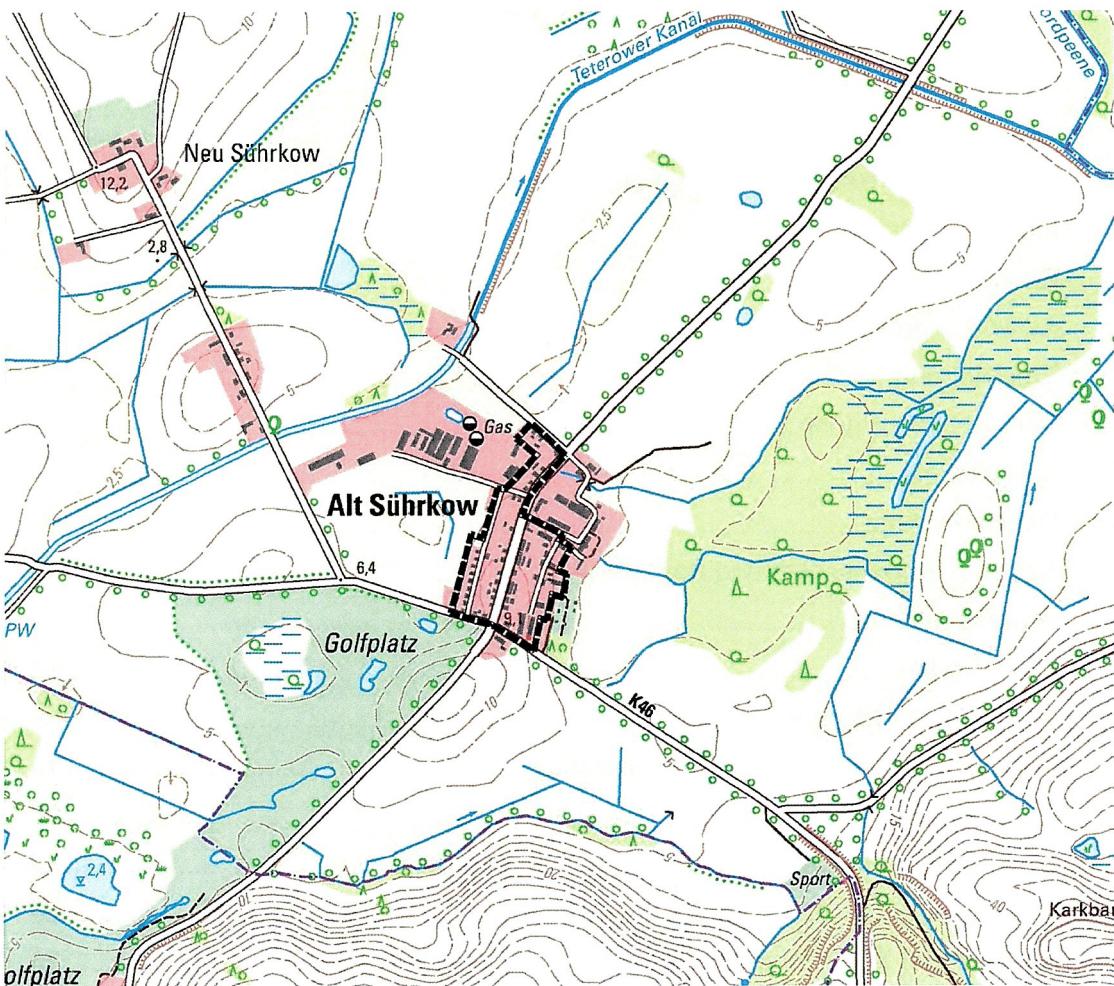


Abb.1 Übersichtskarte: Quelle: gaia-mv.de März 2024, bearbeitet ign PartGmbH

Die Gemeinde Alt Sührkow liegt nordöstlich von Teterow und nordöstlich des Teterower Sees. Im Südwesten des Ortsteils befindet sich ein Golfplatz im Westen und Osten liegen landwirtschaftliche Betriebsstätten. Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfasst 88.080 m² der Flur 9; Gemarkung Alt Sührkow. Davon sind 7.968 m² als Ergänzungsfläche ausgewiesen.

2 Ziele und Zwecke der Satzung

Um die städtebauliche Ordnung im Ortsteil Alt Sührkow zu regeln, soll zum einen der bebaute Bestand als Klarstellungsbereich festgesetzt werden. Im Bereich der Flurstücke 1, 2/4, 2/3 und teilweise Flurstück 3 der Flur 9 Gemarkung Alt Sührkow sollen weitere Baugrundstücke entlang der Dorfstraße und des Heckenweges entstehen. Die strassenbegleitende Bestandsbebauung würde somit fortgeführt werden, sodass das Ortsbild abgerundet wird und weitere Potentiale für eine Wohnraumentwicklung entstehen. Die Flächen,

die in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen werden sollen, sind durch die angrenzende bauliche Nutzung entsprechend geprägt.

Ziel der vorliegenden Klarstellung- und Ergänzungssatzung ist es, die städtebauliche Entwicklung im Bereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Alt Sührkow der Gemeinde Alt Sührkow geordnet zu steuern und durch weitere Ergänzungsfächen eine bauliche Entwicklung für Wohngebäude zu schaffen.

Dabei soll der Klarstellungsbereich, der den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB zuzuordnen ist, gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 festgesetzt werden um Flächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 ergänzt werden, die heute noch dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugehörig sind.

Diese Möglichkeit wird in § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB ausdrücklich eröffnet.

Damit wird auf bisherigen Außenbereichsfächen eine Bebauung wesentlich erleichtert. Ohne die relativ aufwendige Form eines Bauleitplans heranzuziehen, kann so eine Bebauung ohne negative städtebauliche Auswirkungen ermöglicht werden.

3 Gesetzliche Grundlagen der Satzung

Grundsätze und Ziele der Raumordnung

Laut Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016 gehört die Gemeinde Alt Sührkow der Planungsregion 'Region Rostock' an. Die Gemeinde hat keine zentralörtliche Funktion; sie zählt zum Nahbereich des Mittelzentrums Teterow. Das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP-LVO M-V) sowie das Regionale Raumentwicklungsprogramm Region Rostock (RREP MM/R) (GVOBI. M-V 2011 S. 938) stellt die Gemeinde Alt Sührkow als Gemeinde im ländlichen Raum dar. Sie liegt im Nahbereich des Mittelzentrums Teterow und in einem 'Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft' und im 'Tourismusentwicklungsraum'. Alt Sührkow ist umgeben von einem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. 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 Alt Sührkow ohne zentralörtlichen Status und ohne besondere Versorgungs- und Angebotsfunktion bedeutet dies, dass sich die Bereitstellung von Wohnbauflächen am Eigenbedarf der Gemeinde zu orientieren hat. Konkurrierende Entwicklungen gegenüber anderen Gemeinden, insbesondere gegenüber Zentralen Orten, würden Konflikte i. S. d. § 1 Abs.4 BauGB begründen und wären unzulässig.

Die Neuaufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen. Mit der Satzung werden keine Grundlagen für raumrelevante Entwicklungspotenziale oder Entwicklungshemmisse gelegt, sondern lediglich vorhandene Bau-rechte geordnet und kleinteilig erweitert. Die Satzung dient insbesondere der Klarstellung bauplanungsrechtlicher Zulässigkeitsvorschriften.

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Alt Sührkow verfügt über keinen Flächennutzungsplan. Insofern bestehen keine förmlichen Bindungen an die vorbereitende Bauleitplanung oder im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung beachtliche planerische Leitlinien.

Planungsrechtliche Situation

Grundsätzlich können die Satzungsformen nach § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB miteinander verbunden werden. Im vorliegenden Fall werden also die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Klarstellungssatzung) mit der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) verbunden und die Wirkung des § 34 BauGB somit auch auf bebauten und unbebauten Flächen des Ortsteils innerhalb der Satzung gesichert.

Bei der Aufstellung der Satzung für die Gemeinde Alt Sührkow nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind gemäß § 34 Abs. 5 BauGB folgende Voraussetzungen einzuhalten:

1. „...sie muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein...“
Die Einordnung der vorliegenden Satzung in die Grundsätze der Bauleitplanung, insbesondere nach § 1 Abs. 3 bis 7 BauGB, steht diesem aufgrund des gegebenen Zusammenshangs, des Gewichts und der vorhandenen Prägung nicht entgegen.

Für die Ergänzungsflächen sind aufgrund ihrer Lage keinerlei Widersprüche zu erkennen. Daher wird neben den Ausgleichsfestsetzungen und geringen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche auch keine Notwendigkeit zu ergänzenden Festsetzungen festgestellt. Sowohl die in der Öffentlichkeits- als auch in der Behördenbeteiligung zu ermittelnden Belangen werden vor Erlass der Satzung einer entsprechenden Abwägung unterzogen und berücksichtigt.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde vereinbar. Die Einbeziehung der Ergänzungsflächen lässt eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs entstehen und ermöglicht der Gemeinde entsprechend dem Gebietscharakter Wohnbauflächen auszuweisen.

Es werden keine neuen bodenrechtlichen Konfliktsituationen geschaffen.

2. „...die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet...“

Aufgrund der Größe und Struktur der Ergänzungsflächen und die aus der Prägung der baulichen Nutzung der angrenzenden Bereiche abzuleitenden weiteren Zulässigkeitskriterien ist es unmöglich, die Zulässigkeit von Vorhaben abzuleiten, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern unterliegen würden.

3. *keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter besteht*

b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Die Ergänzungssatzung beeinträchtigt keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000 Gebiete. Es sind keine FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete betroffen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Alt Sührkow sind gegeben.

4 Angaben zum Bestand und zur baulichen Ortsstruktur

Das Ortsbild von Alt Sührkow wird im Wesentlichen durch die Gutsanlage und landwirtschaftliche Betriebsstätte Milchhof `Alt Sührkow` geprägt.

Die ursprünglichen Strukturen des `alten` Dorfes sind noch erkennbar, so stehen einzelne Doppelhäuser traufständig in einer Baufuge entlang der Dorfstraße mit rückwärtigen Nebengebäuden/ Stallanlagen. Diese Bebauung ist mittlerweile durch später errichtete Gebäude (Einzelhäuser, Satteldächern und Walmdächern) stark überformt. Die Bebauung entlang der Dorfstraße mündet im Nordosten in einer landwirtschaftlichen Betriebsstätte. Von hier aus führt die Schlossstraße auf ein Gutshaus zu. Das Gutshaus gehört gegenwärtig zum Ensemble des Milchhofes Alt Sührkow, welcher rund 2.000 Hektar Ackerland bewirtschaftet und rund 1.500 Rinder, als Mutterkühe und Milchkühe hält. Weitere Produktionszweige, ist eine Biogasanlage, ein Hofladen und ein Restaurant, welches im Gutshaus betrieben wird. Dieser gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungskomplex und das Bebauungsensemble, welches sich im Nordosten der Ortslage erstreckt, wird nicht

Bestandteil der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Alt Sührkow. Die Satzung regelt vielmehr den bebauten Zusammenhang, der sich durch Wohnnutzung definiert:

- die Grundstücke entlang der Dorfstraße
- die Bebauung im Norden südlich des Peenewegs,
- westlich parallel zur Dorfstraße verlaufend die Bebauung am Heckenweg
- östlich parallel zur Dorfstraße verlaufend die Bebauung entlang der Schulstraße.
- der Geschosswohnungsbau südlich der Schlossstraße

Die Bebauung ist zum Großteil geprägt durch Einfamilienhäuser mit Nebengelassen. Insbesondere die Dorfstraße weist noch Doppelhäuser auf und eine prägende Bauflucht. Im Südosten befindet sich die Feuerwehr und im Süden der Schlossstraße liegt ein Geschosswohnungsbau. Dieser entstand im Zuge der Nutzung des landwirtschaftlichen Betriebs durch die "Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft" (LPG). Dem Geschosswohnungsbau zugeordnet wurden im Westen, auf dem Flurstück Nr. 1 Garagen und Kleingärten errichtet. Die Gärten und Schuppen wurden bereits abgerissen und das Gelände beräumt. Aktuell stehen hier noch 2 Garagenkomplexe, die noch verpachtet und freizeitlich oder als Lagermöglichkeit genutzt werden. Perspektivisch soll jedoch auch der Garagenkomplex für eine Neubebauung städtebaulich nutzbar und Entwicklungsfähig sein.

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sind mit einer dicken schwarzen gestrichelten Linie umrandet. Die Abgrenzung erfolgt nicht immer Flurstücks bezogen. Der rot schraffierte Bereich stellt die Ergänzungsflächen dar:



Abb. 2: Luftbild mit Grenzen des Klarstellungsbereiches und der Ergänzungsf lächen:

Quelle: gaia-mv.de März 2024, bearbeitet ign PartGmbB

Städtebauliche Herleitung der Ergänzungsflächen

Der durch Satzung festgesetzte Innenbereich ist zum Großteil vollständig bebaut. Im Bereich des Flurstücks 2/2 an der Dorfstraße gibt es noch eine Baulücke im Sinne §34 BauGB. Die Wohnhäuser westlich der Dorfstraße haben Grundstücke, die bis an den Heckenweg heranreichen und somit doppelt erschlossen sind. Sie würden Platz bieten für eine weitere straßenbegleitende Bebauung entlang des Heckenweges. Eine Trennmessung wurde bereits für den Großteil der Grundstücke vorgenommen und einzelne

Häuser errichtet. Der Großteil wird jedoch noch als Gartenland genutzt und ist mit Nebenanlagen bebaut oder mit Gehölzen bewachsen. Hier gibt es somit ein Bebauungspotential gemäß § 34 BauGB, welches die Gemeinde nicht aktivieren kann, da es sich um Privatgrundstücke handelt. Im vorliegenden Fall bietet sich die Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB an, um die Freiflächen und den Garagenkomplex entlang des Heckenweges und der Dorfstraße in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil miteinzubeziehen.

Mit Einbeziehung der Ergänzungsfläche erfolgt eine Arrondierung der Siedlungsstruktur mit einem lückenlosen Bebauungszusammenhang im Westen der Ortslage zwischen Dorfstraße und dem Heckenweg sowie die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes für den Bereich ehemalige Gartenlauben/Schuppen und Garagen.

5 Inhalt der Satzung

Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Alt Sührkow sind Bauvorhaben nach § 34 BauGB Abs. 1 und 2 BauGB zu beurteilen. Für zusätzliche Regelungen für den gesamten Gemeindebereich besteht keinerlei Anlass. Innerhalb der festgelegten Grenzen des Satzungsgebietes nach § 34 (4) 3. richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Die Ergänzungsfläche umfasst die Flurstücke 1, 2/4, 2/3 und teilweise Flurstück 3 der Flur 9, Gemarkung Alt Sührkow.

Für den Ergänzungsbereich ist, ein Vorhaben dementsprechend zulässig, wenn es sich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der Baunutzungsverordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre, auf die nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1 BauGB, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 BauGB entsprechend anzuwenden (Ausnahmen und Befreiung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB).

Die Erweiterungsflächen sollen als Wohnbauflächen für den Eigenbedarf der Gemeinde genutzt werden, auch weitere Arten der baulichen Nutzungen im Sinne eines Dorfgebietes sind möglich.

Insgesamt hat der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung eine Fläche von 7.968 m². Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen bieten Platz für maximal 11 Baugrundstücke mit Grundstücksgrößen von 700m². Da im ländlichen Gebieten häufig größere Grundstücke nachgefragt sind, um Nutzungen wie Kleintierhaltung, Garten- und Lagerflächen realisieren zu können, werden jedoch mindestens 7 Baugrundstücke als Entwicklungspotential geschaffen.

Die Grundflächenzahl (GRZ), die von baulichen Anlagen i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO überdeckt werden darf wird auf 0,0,3 begrenzt. Die Satzung schließt die Möglichkeit zur Überschreitung der jeweils zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht aus, so dass diese für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden darf. Die GRZ entspricht unter Berücksichtigung des Gebotes des Einfügens den vorhandenen baulichen Strukturen, erhält die ortstypischen Freiflächen, so dass eine für ländliche Räume untypische Verdichtung ausgeschlossen wird.

Es werden keine Festsetzungen zur max. Höhe in der Satzung getroffen, da gem. § 34 BauGB im Innenbereich ausschließlich das Einfügungsgebot zur Anwendung kommt.

Überbaubare Fläche

Mit Hilfe von Baugrenzen sind innerhalb der Ergänzungsfläche die überbaubaren Grundstücksflächen konkret bestimmt. Die Baugrenzen haben einen Mindestabstand von 3 m zur Flurstücksgrenze der Straße und eine Bebauungstiefe von 20 m.

Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften werden hier nicht definiert, da aufgrund des überwiegend klar-stellerischen Charakters keine Notwendigkeit hierfür besteht.

Mit diesen Regulierungen ist die städtebauliche Ordnung gewahrt.

Innerhalb der festgelegten Grenzen des Satzungsgebietes richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Gemäß § 34 BauGB lassen entlang des Heckenweges Einfamilienhäuser und entlang der Dorfstraße auch Doppelhäuser und Reihenhäuser in eingeschossiger Bauweise mit Satteldach ableiten. Uncharakteristisch für das Ortsbild im Bereich der neuen Baufelder sind Stadtviillen und Geschosswohnungsbauten.

Sonstige Darstellungen

Alle weiteren Darstellungen der Satzung, wie die Flurstücksgrenzen, die Flurgrenzen, die Flurstücksbezeichnung, vorhandene hochbauliche Anlagen, nehmen nicht an der Satzung

und ihren Festsetzungen teil. Sie haben allenfalls erläuternden, orientierenden und erklärenden Charakter. Festsetzungen sind allein auf bisherigen Außenbereichsflächen zulässig, die ergänzend in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden (§ 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Hinweise

Auf die Plansatzung werden die folgenden Hinweise aufgenommen. Sie sind durch die Grundstückseigentümer und Bauherren zu berücksichtigen. Nähere Erläuterungen zu den Hinweisen sind in den nachfolgenden jeweiligen Fachkapiteln aufgeführt:

Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der festgelegten Grenzen des Satzungsgebietes richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des festgesetzten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach in Kraft treten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gegeben falls nach § 30 Ab. 1 oder Abs. 2 BauGB, beim einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

Schutzgebiete

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung liegt innerhalb des Naturparks Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See.

artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Der Abriss der Garagen kann erst nach vorheriger fachgutachterlicher Kontrolle auf Fledermaus- und Brutvogelbesatz erfolgen. Sind dabei keine Tiere nachzuweisen, dann kann der Abriss erfolgen. Sind Quartiere nachgewiesen worden gilt:

Die Garagen sind zum Schutz der im Gebäudebestand brütenden Vögel sowie der in den Gebäuden ruhenden Fledermäuse ausschließlich außerhalb der Zeit vom 15. März bis 31. Oktober abzureißen.

Je nach Art des Quartiers und Anzahl der nachgewiesenen Fledermäuse und/oder gebäudebrütenden Vogelarten sind Ersatzquartiere zu schaffen. Die Ersatzquartiere können randlich an Häusern angebracht werden, sodass ein freier Einflug in die Kästen möglich ist. Die Kästen sollen in einer Höhe von mindestens 2 m und abgewandt von künstlichen Lichtquellen angebracht werden.

Gehölzrodungen sind zum Schutz der potentiell in Gehölzen brüten Arten, gem. 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September zulässig.

Kompensationsmaßnahmen

Der Umfang des Kompensationsflächenäquivalentes von 5.344 m² wird durch ein Öko-konto in der Landschaftszone 3 „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ ausgeglichen.

Bodendenkmale

Es ist mit Sicherheit bzw. an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass innerhalb des als Bodendenkmal gekennzeichneten Bereiches unbewegliche Bodendenkmale vorhanden sind. Gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes (§ 7 Abs. 4 DSchG M-V) sind aus Sicht der Denkmalfachbehörde nicht gegeben. Die Beseitigung, Veränderung oder Nutzungsänderung betroffener Bodendenkmale ist deshalb aus Sicht der Denkmalfachbehörde genehmigungsfähig (vgl. § 7 Abs. 1 DSchG M-V bzw. § 7 Abs. 6 DSchG M-V).

Die zufällige Auffindung von Bodendenkmalen oder vermuteten Bodendenkmalen ist der unteren Denkmalschutzbehörde in jedem Fall unverzüglich anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V). Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige. Sie kann jedoch im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

6 Rechtsfolgen

Für die Anwendung der Satzung ist festzuhalten, dass für alle Vorhaben innerhalb des festgesetzten Geltungsbereichs der § 34 BauGB als Beurteilungsgrundlage heranzuziehen ist. Gegebenenfalls ist die Zulässigkeit der Art der Nutzung auch nach den Bestimmungen der BauNVO und generell nach den weitergehenden ergänzenden Festsetzungen der Satzung zu beurteilen.

Die Bestimmungen des § 35 BauGB sind im Geltungsbereich der Satzung nicht anzuwenden.

Die vorhandenen Systeme der technischen Infrastruktur und der Erschließungsanlagen werden konsequent ausgenutzt und ausgelastet.

Soweit für das Gebiet des bebauten Zusammenhangs des Ortsteils Alt Südkow oder einen Teil davon ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach Inkrafttreten dieser Satzung

bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gegebenenfalls nach § 30 Ab. 1 oder Abs. 2 BauGB, beim einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

7 Auswirkungen der Satzung

7.1 Erschließung

- **Äußere und innere Erschließung**

Der Bereich der Satzung ist verkehrsmäßig über die jeweiligen Straßen bedarfsgerecht erschlossen. Insbesondere der Ergänzungsbereich ist über die Dorfstraße sowie über den Heckenweg erschlossen. Die Aufstellung der Satzung hat keine relevanten Auswirkungen auf den Verkehr.

- **Öffentlicher Personennahverkehr**

Der Ortsteil Alt Sührkow ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs im Landkreis Rostock angeschlossen. Die Zeiten richten sich vornehmlich nach dem Schülerverkehr.

7.2 Ver- und Entsorgung

- **Trinkwasser**

Entsprechende Abstimmungen zu Hausanschlüssen und zu eventuellen Erweiterungen bzw. Verlegungen von Trink- und Schmutzwasserleitungen müssen mit dem Zweckverband Wasser/ Abwasser Mecklenburgische Schweiz über den Betriebsführer "Stadtwerke Teterow GmbH" vorgenommen werden.

- **Schmutzwasser**

Die technischen Anschlussbedingungen und –möglichkeiten der Schmutzwasserentsorgung sind mit dem Der Zweckverband Wasser/ Abwasser Mecklenburgische Schweiz abzustimmen.

- **Regenwasser**

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist vorrangig nach Möglichkeit ortsnah (auf dem Grundstück) schadlos und ohne Beeinträchtigung Dritter über die belebte Bodenzone großflächig zu versickern oder zu verwerten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG).

Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung mittels Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik, hier DWA Regelwerk 138a, zu planen, zu bauen und zu betreiben. Es muss die ständige Funktionsfähigkeit gewährleistet werden.

Sollte eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landkreis Rostock als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung des Merkblattes M 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zu beantragen. Mit dem Antrag ist ein Entwässerungskonzept zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.).

- **Energieversorgung/ Gasversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom ist durch Anschluss an das im Ort vorhandene Netz gewährleistet. Anschlussbedingungen sind mit dem jeweiligen Netzbetreiber abzustimmen.

- **Telekommunikation**

Das Plangebiet ist mit Telekommunikationsanlagen ausgestattet. Die Versorgung mit den entsprechenden Dienstleistungen ist grundsätzlich sichergestellt. Anschlussbedingungen sind mit dem jeweiligen Netzbetreiber abzustimmen.

- **Abfallbeseitigung**

Anfallende Abfälle sind gemäß Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in seiner aktuellen Fassung und den dazugehörigen Rechtsvorschriften, dem Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Januar 1997 (GVOBl. M-V, S. 43, GS M-V GI. Nr. 2129-1), in seiner aktuellen Fassung sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Rostock vom 17. Dezember 2013 zu entsorgen. D.h. die Abfallentsorgung ist ordnungsgemäß und grundstücksbezogen sicherzustellen.

Die Vorschriften der Unfallverhütungsvorschrift UVV - BGV D 29 insbesondere § 45 „Fahrzeuge“ BGV C 27 besonders § 16 UVV „Müllbeseitigung“, sind einzuhalten.

Baumaßnahmen, die die öffentliche Abfallentsorgung beeinträchtigen, sind 14 Tage vor Baubeginn dem zuständigen Abfallentsorgungsunternehmen schriftlich mitzuteilen und mit diesem abzustimmen.

Die Abfallentsorgung erfolgt nur aus dem öffentlichen Bereich - private Flächen/ Straßen werden nicht befahren. Hausmüll und alle anderen in Haushalten anfallenden Abfälle sowie gewerblicher Siedlungsabfall sind zur Beseitigung nach § 3 Abs. 7 GewAbfV durch das öffentliche Abfallentsorgungssystem des Landkreises entsorgen zu lassen.

7.3 Brandschutz

Die Gemeinde Alt Sührkow verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete freiwillige Feuerwehr. Die Löschwasserversorgung im Gemeindegebiet ist über einen Feuerlöschteich gewährleistet.

7.4 Denkmalschutz

Im Bereich des Geltungsbereiches sind bei früheren Begehungen und/oder Grabungen Bodendenkmale entdeckt worden. Sie sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Es ist mit Sicherheit bzw. an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass in den betreffenden Bereichen unbewegliche Bodendenkmale vorhanden sind. Gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes (§ 7 Abs. 4 DSchG M-V) sind aus Sicht der Denkmalfachbehörde nicht gegeben. Die Beseitigung, Veränderung oder Nutzungsänderung betroffener Bodendenkmale ist deshalb aus Sicht der Denkmalfachbehörde genehmigungsfähig (vgl. § 7 Abs. 1 DSchG M-V bzw. § 7 Abs. 6 DSchG M-V).

Die Beseitigung, Veränderung oder Nutzungsänderung unbeweglicher Bodendenkmale bedarf der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde (§ 7 Abs. 1 DSchG M-V) bzw. der nach anderen gesetzlichen Bestimmungen für die Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung, Zulassung oder Zustimmung zuständige Behörde (§ 7 Abs. 6 DSchG M-V). Es steht im Ermessen der Genehmigungsbehörde, eine Genehmigung zu erteilen und diese mit Nebenbestimmungen zum Schutz der Denkmale zu versehen (vgl. § 7 Abs. 5 DSchG M-WV).

Angesichts der Tatsache, dass keine vollständige Bestandserhebung der Bodendenkmale vorliegt, muss auch außerhalb der bekannten Bodendenkmale stets mit dem Vorhandensein weiterer, derzeit noch unentdeckter Bodendenkmale gerechnet werden. Auch diese Bodendenkmale sind gemäß § 5 Abs. 2 DSchG M-V gesetzlich geschützt.

Um Verzögerungen während der Bauphase zu vermeiden, ist eine archäologische Voruntersuchung bzw. eine archäologische Begleitung des Bauvorhabens sinnvoll.

Eine Beratung zur archäologischen Voruntersuchung bzw. Begleitung von Bauvorhaben ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Abteilung Landesarchäologie, Domhof 4/5, 19055 Schwerin, erhältlich.

Die zufällige Auffindung von Bodendenkmalen oder vermuteten Bodendenkmalen ist der unteren Denkmalschutzbehörde in jedem Fall unverzüglich anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V). Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werkstage nach Zugang der Anzeige. Sie kann jedoch im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

7.5 Altlasten, Bodenschutz und Kampfmittel

Bodenschutz

Die Planung folgt der Prämisse des sparsamen Umgangs mit den Schutzgütern Fläche und Boden dahingehend, dass sich die Grundflächenzahl mit einem Wert von 0,3 am ländlich typischen Bestand orientiert und insofern auch innerhalb des festgesetzten Ergänzungsbereiches auch die Entwicklung von Hausgärten mit entsprechender Boden-Regeneration möglich ist. Im Übrigen werden überwiegend bereits zum Teil vollversiegelte Flächen von volumnfänglich anthropogen genutzten Kulturböden und somit keine seltenen Böden beansprucht. Die Planung vollzieht sich auf bereits bebautes und langjährig als Kleigartenanlage genutztes Gelände und vermeidet so ein Vordringen der Bebauung in die freie Landschaft. Die Kleingärten wurden bereits beräumt. Die Garagenanlagen sind noch vorhanden. Im Südwesten der Ergänzungsfläche werden Haus und Ziergärten beansprucht.

Altlasten

Altlasten sind im Bereich der Satzung nicht bekannt. Sollten bei den Bauarbeiten Verdachtsflächen bzw. Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten und Reste alter Ablagerungen) aufgefunden werden, sind sie umgehend der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock anzuzeigen. Sollten bei Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche - im Sinne des Gefahrstoffrechts - festgestellt werden, sind diese zusätzlich dem LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord umgehend anzuzeigen.

(GefStoffV § 18 (2), (3) i. V. m. TRGS 524 - Schutzmaßnahmen für Tätigkeiten in kontaminierten Bereichen -)

Die Vorschriften des BBodSchG mit der Neufassung der BBodSchV, sowie der Ersatzbaustoffverordnung sind einzuhalten.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 6 bis 8 der aktualisierten BBodSchV vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

§§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Belastete Bausubstanz ist vor dem Abbruch einer Analyse auf Art und Umfang der Schadstoffbelastung zu unterziehen. Die Untersuchungsergebnisse sind dem Umweltamt des Landkreises Rostock und dem StALU Mittleres Mecklenburg zur weiteren Entscheidung vorzulegen. Holzabfälle sind einer stofflichen Verwertung zuzuführen. Belastete Holzabfälle sind nach der Art der Konzentration der Belastung unschädlich in dafür zugelassene Abfallentsorgungsanlagen zu entsorgen.

Sollten Asbestbelastungen vorgefunden werden, darf die Beseitigung nur durch Fachbetriebe - unter Einhaltung der Forderungen der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) und der technischen Regeln für Gefahrstoffe „Asbest, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten (TRGS 519) - erfolgen. Diese Arbeiten sind dem LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Nord spätestens 7 Tage vor Beginn der Tätigkeiten anzugeben. (GefStoffV § 8 Abs. 8 i. V. m. Anh. I Nr. 2.4.2. und TRGS 519 Nr. 3.2 (1))

Kampfmittel

Für den Geltungsbereich sind keine Kampfmittelbelastungen bekannt. Da in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind, wird empfohlen, vor Beginn von Bauarbeiten eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern einzuholen.

Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittelbelastungen festgestellt werden, dürfen weiterführende Arbeiten nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach §7 Sprengstoffgesetz (SprengG) sind, durchgeführt werden, bzw. legt der Staatliche Munitionsbergungsdienst MV (Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-Yorck-Str. 6, 19061 Schwerin) die weitere Vorgehensweise fest.

7.6 Gewässerschutz

Das beplante Gebiet liegt im Bereich des Grundwasserkörpers WP_PT_2_16. Außerdem befindet sich im Geltungsbereich der Satzung der Graben 23:0:153, der ein Zulauf des nach WRRL berichtspflichtigen Wasserkörpers MIPE-1700 (Teterower Kanal) ist. Im Rahmen der weiteren Planung sind grundsätzlich Belange der WRRL und des Gewässerschutzes zu berücksichtigen.

Hinweise vorbeugender Gewässerschutz:

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 40 AwSV gesondert bei der unteren Wasserbehörde anzugeben. Für die Errichtung von Erdwärmesondeanlagen ist gemäß § 8 Abs.1 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die ebenfalls bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Über die Genehmigungsfähigkeit wird nach der Durchführung einer Einzelprüfung entschieden.

Allgemeine Hinweise:

- Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Drainagerohren oder sonstige Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.
- Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.
- Sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem LUNG M-V - Geologischer Dienst - meldepflichtig. [§ 8, § 9, §10 u. § 13 Geologiedatengesetz (GeolDG) vom 19.06.2020 i.d.F. des BGBL. I, S.1387)].

7.7 Immissionen

Es sind keine schädlichen Einflüsse durch Immissionen durch das Planvorhaben auf die Umgebung zu erwarten. Gleichfalls sind keine Einwirkungen von schädlichen Immissionen auf das Plangebiet zu erwarten. In der Umgebung ist mit den üblichen Lärm und Geruchsimmissionen eines Dorfgebietes zu rechnen, zu dem unter anderen Immissionen ausgehend von Kleintierhaltung und auch landwirtschaftlicher Tätigkeiten gehören. Die Lage eines Milchbetriebes innerhalb Alt Sührkows ist bekannt. Die von diesen Nutzungen ausgehenden Lärm- und Geruchseinwirkungen, die einen ordnungsgemäßen Betrieb der Anlagen voraussetzen, sind hinzunehmen.

7.8 Klimaschutz / Klimaanpassung

Durch Aufstellung der Satzung wird der Ortsteil Alt Sührkow minimal weiter verdichtet. Die Umweltrelevanz wurde in der Anlage 1 untersucht. Damit sind durch das Vorhaben keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima zu erwarten.

Das Plangebiet ist im Weiteren für das regionale Klima nicht von Bedeutung.

8 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

• Europäisches Netzwerk Natura 2000

Direkt an die Ortslage Alt Sührkow grenzt das **Vogelschutzgebiet Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See** (DE 2242-401). Die Ortslage und der Golfplatz stellen somit eine Insellage im Vogelschutzgebiet dar. Die Grenzen der Klarstellung- und Ergänzungssatzung tangieren das Vogelschutzgebiet nicht. Vielmehr ist durch die Bestandsbebauung eine Vorbelaistung der Randbereiche des VSG gegeben. Die geplanten Ergänzungsflächen liegen zentral im Ort und haben einen Abstand von mindestens rd. 300 m zum Schutzgebiet. Es werden keine relevanten Habitate, von Gehölzbrütern oder Rast und Nahrungsflächen in Anspruch genommen. Eine Beeinträchtigung des Vogelschutzgebietes ist nicht ersichtlich.

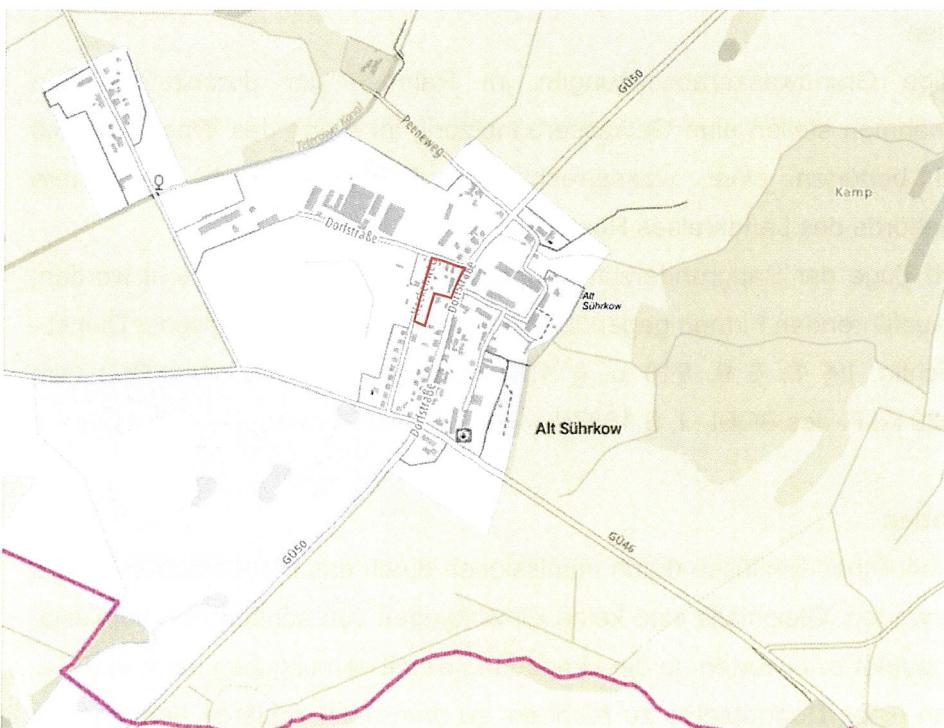


Abb. 3: Topografische Karte mit Vogelschutzgebiet Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See und Ergänzungssfläche (rot umrandet): Quelle: gaia-mv.de April 2024, bearbeitet ign PartGmbB

- **Naturschutzgebiete**

Naturschutzgebiete sind nicht betroffen.

- **Nationalparke**

Es sind keine Gebiete betroffen.

- **Biosphärenreservate**

Es sind keine Gebiete betroffen.

- **Landschaftsschutzgebiete**

Direkt an die Ortslage Alt Sührkow grenzt das **Landschaftsschutzgebiet Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See** (LSG 064a). Die Ortslage und der Golfplatz stellen eine Insel Lage im Landschaftsschutzgebiet dar. Die Grenzen des Klarstellungsbereiches tangieren das Landschaftsschutzgebiet im Südwesten minimal. Die Ergänzungsfläche liegt zentral und mit geringem Abstand zum LSG. Die Hinzuziehung der innerorts liegenden Ergänzungsfläche in den Innenbereich bleibt in Bezug auf die Umsetzung der Schutzziele und -zwecke ohne Folge, da die betreffende Fläche keine gebietscharakterisierenden Merkmale aufweist und eine ergänzende Bebauung des Grundstücks lagebedingt keinerlei landschaftsbildbeeinträchtigende Wirkung auf das Schutzgebiet hat.



Abb. 4: Topografische Karte mit Landschaftsschutzgebiet Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See und Ergänzungsfläche (rot umrandet): Quelle: gaia-mv.de April 2024, bearbeitet ign PartGmbH

- **Naturparke**

Alt Sührkow liegt innerhalb des **Naturparks Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See**. Durch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Alt Sührkow sind keine Beeinträchtigungen der Schutzziele der Naturparkverordnung ersichtlich.

- **Naturdenkmale**

Es sind keine Naturdenkmale betroffen.

- **Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope**

Innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung liegen keine gesetzlich geschützten Biotope. Beeinträchtigungen durch die Planung sind nicht ersichtlich.

- **Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile**

Es sind keine geschützten Landschaftsbestandteile im Planbereich und der näheren Umgebung vorhanden.

- **Gewässerschutz**

Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet liegt außerhalb der Schutzstreifen von Gewässern.

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Trinkwasserschutz

Das Gebiet der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

- **Schutz der Bäume und Alleen**

Durch die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Alt Sührkow werden keine gesetzlich geschützten Bäume gefällt oder beeinträchtigt.

Eine gesetzlich geschützte Rosskastanie steht im Norden der Ergänzungsfläche, westlich der Garagen. Sie bleibt erhalten. Die Baugrenze berücksichtigt den Bereich der Kronentraufe, einschließlich des zzgl. 1,5 m geschützten Wurzelbereiches. Eine Beeinträchtigung der Kastanie wird somit vermieden.

Angrenzend an der nordöstlichen Ergänzungsfläche unmittelbar an der Dorfstraße befinden sich 2 alte Rosskastanien, die der nördlichen Kastanienallee zuzuordnen sind, jedoch

durch ihr fehlendes Gegenüber keine Alleenwirkung mehr erzielen. Die Kronentraufen ragen in die ausgewiesenen Ergänzungsflächen hinein. Die Baugrenzen sind jedoch in einen ausreichend großen Abstand zur Dorfstraße gesetzt, der die Kronentraufen, einschließlich des zzgl. 1,5 m geschützten Wurzelbereiches berücksichtigt. Eine Beeinträchtigung der Kastanienbaumreihe wird somit vermieden.

Allgemein gilt für das gesamten Satzungsgebiet:

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.

Laut Naturschutzausführungsgesetz M-V vom 23. Februar 2011 sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen Verkehrsflächen gesetzlich geschützt.

Notwendige Baumfällungen sind entsprechend des Baumschutzkompensationserlasses MV zu beantragen und auszugleichen. Die Grundstücksbesitzer haben den Antrag rechtzeitig beim Landkreis zu stellen.

- **Wald**

Wälder sind auf Grund ihrer Entfernung zum Satzungsgebiet nicht betroffen.

9 Artenschutz

Verbote gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG sind die generellen artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände:

„Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wandzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören."

Im Folgenden wird untersucht, ob die Projektwirkung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auslösen und mit welchen Maßnahmen diese ggf. verhindert werden können. Dabei bezieht sich die Artenschutzrechtliche Prüfung auf den Bereich der Ergänzungsfläche zwischen Dorfstraße und Heckenweg, da hier zusätzliche Bauflächen durch die Satzung planungsrechtlich gesichert werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind nachfolgende Arten aus dem Anhang IV der FFH-RL, nämlich insbesondere Fischotter, Biber, Muscheln, Fische, Amphibien, Reptilien, Tagfalter und Libellen sowie die europäischen Vogelarten aus der VSchRL als relevante Arten abzuprüfen.

Generell sollen nur die Arten geprüft werden, für die eine potenzielle Erfüllung von Verbotstatbeständen in Frage kommt; also Arten für die der jeweilige Planungsraum entsprechende Habitate (Lebensräume) aufweist. Für jede systematisch taxonomische Einheit gemäß der FFH-RL und VSchRL wird zunächst eine Relevanzprüfung durchgeführt.

Bei den europäischen Vogelarten gilt dies ebenfalls für wertgebende, besonders geschützte oder gefährdete Arten. Viele ungefährdete Vogelarten werden hingegen in Gruppen (Gilden), die in ähnlicher Weise von den Vorhabenauswirkungen betroffen sein können, im Zusammenhang abgeprüft (Gruppenprüfung).

Relevanzprüfung:

Die Ergänzungsfläche besteht aus artenarmen Zierrasen und 2 Garagenkomplexen.

Aufgrund fehlender aquatischer Lebensräume ergibt sich für Fischotter, Biber, Muscheln, Fische, Amphibien und Libellen keine prüfrelevanz. Im Plangebiet gibt lediglich artenarme Zierrasen und keine höherwertigen Vegetationsstrukturen für Schmetterlinge, sodass auch das Prüferfordernis für Tagfalter entfällt. Es bestehen keine Habitatbedingungen für das Vorkommen von Reptilien. Ein Vorkommen der Schlingnatter kann ausgeschlossen werden, da diese Art Heidegebiete, Kiefernheiden, Sandmagerrasen und vegetationsreiche Sanddünen, trockene Randbereiche von Mooren, besonnte Waldränder sowie Bahn- und Teichdämme bevorzugt. Die Sumpfschildkröte ist eine aquatische Art.

Für die Zauneidechse fehlt es an Sonnenplätzen und Versteckmöglichkeiten, sowie an Überwinterungsquartiere und Plätze zur Eiablage, denn es sind keine Lesesteinhaufen, Baumstübben, Holzbrettern, Schutthaufen, Totholz oder Ähnliche Strukturen vorhanden.

Fledermäuse:

Durch die zwei alten Garagenkomplexe kann das Vorkommen von gebäudebewohnende Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden. Da die Garagenparzellen verschlossen waren, war eine Besichtigung zum Zeitpunkt der Ortsbegehung nicht möglich.

Die Grünfläche stellt ein potenzielles Jagdrevier für Fledermäuse dar. Allerdings bestehen in der unmittelbaren Umgebung weitere Jagdreviere der Fledermausarten, sodass eine Beeinträchtigung der Jagdreviere ausgeschlossen werden kann.

Um die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG einzuhalten sind weitere Untersuchungen vor dem Gebäudeabriss erforderlich sowie Vermeidungsmaßnahmen in Form einer Bauzeitenregelung.

Europäische Vogelarten nach VSchRL

Brutgilde	allgemeine Informationen zu den Fortpflanzungsstätten	Relevante Betroffenheit durch das Vorhaben (Ja/Nein)
Baumbrüter	Nester auf oder in Bäumen	Nicht betroffen. Kein Baumbestand auf der Ergänzungsfläche.
Bodenbrüter	Nester in Wiesen, Feldern, Dünen, Röhrichten; in Gehölzstrukturen wie Hecken, Windwurfflächen, Gärten, Unterholz; zwischen Steinhaufen, in Kuhlen oder Mulden; auf Kiesbänken; Nester sind in der Regel getrennt oder durch Vegetation geschützt/ versteckt	Nicht betroffen. Die Vegetation bietet keine Versteckmöglichkeiten, hoher Druck durch Prädatoren wie Hauskatzen.
Buschbrüter	In Hecken, Sträuchern oder im Unterholz	Ja, betroffen. Potenzielle Habitate in kleiner Heckenstruktur auf Flurstück Nr. 3
Gebäudebrüter	An Hauswänden, in Dachstühlen, in Türmen z.B. von Kirchen	Ja, betroffen. Mögliche Niststätten in 2 Garagenkomplexen, die abgerissen werden sollen.
Koloniebrüter	Durch hohe Individuenzahl meist recht auffällig; Kolonien in Baumgruppen (z.B. Eichen), auf Gehölzinseln großer Ströme, an Seen im Binnenland, an Küsten, auf Sandsteinfelsen, auf Felssimsen, an Gebäuden; Nester klar sichtbar, Schutz durch Gemeinschaft	Nein, nicht betroffen. Keine Kolonien im Vorhabensbereich.
Nischenbrüter	Nischen in Bäumen, Gebäuden, Böschungen, Felswänden, Geröllhalden	Ja, betroffen. Mögliche Niststätten in 2 Garagenkomplexen, die abgerissen werden sollen.
Höhlenbrüter	Höhlungen in Bäumen, Felsspalten, Mauerlöchern, Erdhöhlen; einige Arten bauen ihre Höhlen auch selbst	Nein, nicht betroffen. Keine potentiellen Habitate vorhanden.
Horstbrüter	Horste im Schilf, Getreide oder Gras; Horste auf Felsvorsprüngen oder Felsbändern; Horste auf alten Bäumen (z.B. Kiefern, Buchen, Eichen) mit geeigneter Kronenausbildung; einige Arten legen mehrere Horste an und wechseln die Brutplätze; Greifvögel bauen Horste gern im Jagdrevier oder in der Nähe; Horste in Siedlungen, auf Schornsteinen, Dächern oder Türmen	Nein, nicht betroffen. Keine Horste im Vorhabensbereich.

Schilfbrüter	unterschiedliche Arten nutzen diverse Schilfformen z.B. Schilfröhrichte, kleine Schilfbestände an Bächen und Gräben, trockener Landschilfröhricht	Nein, nicht betroffen. Keine Habitate für Schilfbrüter auf der Vorhabensfläche.
--------------	---	---

Bei der Ortsbegehung konnten keine Niststätten von Vogelarten festgestellt werden. Auf dem Flurstück Nr. 3 befindet sich an der Straße eine kleine Heckenstruktur, die potentielle Habitatstrukturen für Buschbrüter bietet. Aufgrund fehlender weiterer Gehölzstrukturen oder Ruderalvegetation ist das Gebiet allenfalls für Nischen und Gebäudebrüter interessant. Da hier noch 2 alte Garagen komplexe stehen. Die einzelnen Parzellen waren verschlossen, sodass eine weitere Prüfung nicht stattfinden konnte. Äußerlich waren keine Nester sichtbar, jedoch bestehen zwischen Welldach und Mauersockel Einflugmöglichkeiten. Durch die Berücksichtigung folgender Vermeidungsmaßnahmen können die artenschutzrechtlichen Verbote im Sinne von § 44 BNatSchG vermieden werden.

Um die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG einzuhalten sind weitere Untersuchungen vor dem Gebäudeabriß erforderlich sowie Vermeidungsmaßnahmen in Form einer Bauzeitenregelung.

Vermeidungsmaßnahmen:

Durch die Berücksichtigung der folgenden Vermeidungsmaßnahmen können die artenschutzrechtlichen Verbote im Sinne von § 44 BNatSchG vermieden werden:

VM 1

Der Abriss der Garagen kann erst nach vorheriger fachgutachterlicher Kontrolle auf Fledermaus- und Brutvogelbesatz erfolgen. Sind dabei keine Tiere nachzuweisen, dann kann der Abriss erfolgen. Sind Quartiere nachgewiesen worden gilt:

- *Die Garagen sind zum Schutz der im Gebäudebestand brütenden Vögel sowie der in den Gebäuden ruhenden Fledermäuse ausschließlich außerhalb der Zeit vom 15. März bis 31. Oktober abzureißen.*
- *Je nach Art des Quartiers und Anzahl der nachgewiesenen Fledermäuse und/oder gebäudebrütenden Vogelarten sind Ersatzquartiere zu schaffen. Die Ersatzquartiere können randlich an Häusern angebracht werden, sodass ein freier Einflug in die Kästen möglich ist. Die Kästen sollen in einer Höhe von mindestens 2 m und abgewandt von künstlichen Lichtquellen angebracht werden.*

VM 2

Gehölzrodungen sind zum Schutz der potentiell in Gehölzen brüten Arten, gem. 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September zulässig.

10 Eingriffsbewertung und Ermittlung der Kompensation

10.1 Grundlagen

Die Umsetzung der Planinhalte führt versiegelungsbedingt zu eingriffsrelevanten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Dieser Sachverhalt wird nachfolgend unter Heranziehung der Methodik „Hinweise zur Eingriffsregelung in M-V“ (HZE M-V) quantitativ ermittelt.

Die vorgenannte Methodik verfolgt den biotopbezogenen Ansatz bei der Ermittlung von Eingriffen. Ausschlaggebend ist dabei die anteilige Größe der jeweils betroffenen Biotoptypen. Deren ökologische Wertigkeit fließt in die Bewertung der Intensität des Eingriffs und die Bemessung des daraus resultierenden Kompensationsbedarfs ein.

Insgesamt hat der räumliche Geltungsbereich für die Änderung Innenbereichssatzung eine Fläche von 7.968 m². Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen bieten Platz für insgesamt 7-11 Baugrundstücke, je nach Grundstücksgröße. Die Satzung setzt eine Grundflächenzahl von 0,3 fest. Für bauliche Nebenanlagen, Auffahrten etc. werden zusätzlich 50 % zur durchschnittlich versiegelten Fläche von 2.390 m² hinzugezogen, so dass insgesamt von maximal 3.586 m² Vollversiegelung ausgegangen wird.

10.2 Bestand und Bewertung der Biotope

Die betroffene Ergänzungsfläche teilt sich in 3 verschiedene Biotoptypen. Sie sind auf dem folgendem Luftbildausschnitt dargestellt und mit einem Foto belegt.



Abb. 5: Biotopkartierung



Abb. 6: Flurstück 3 mit Siedlungshecke PHZ aus heimischen Gehölzen *Syringa vulgaris* und *Corylus avellana*, sowie PGZ – Ziergarten, bestehend aus artenarmen Zierrasen und Ziergehölzen: *Viburnum opulus*, *Physocarpus opulifolius*, *Prunus laurocerasus* u.a.



Abb. 7: Blick auf Flurstück 2/3 und 2/4; PEG - Artenreicher Zierrasen, mit Blühaspekten

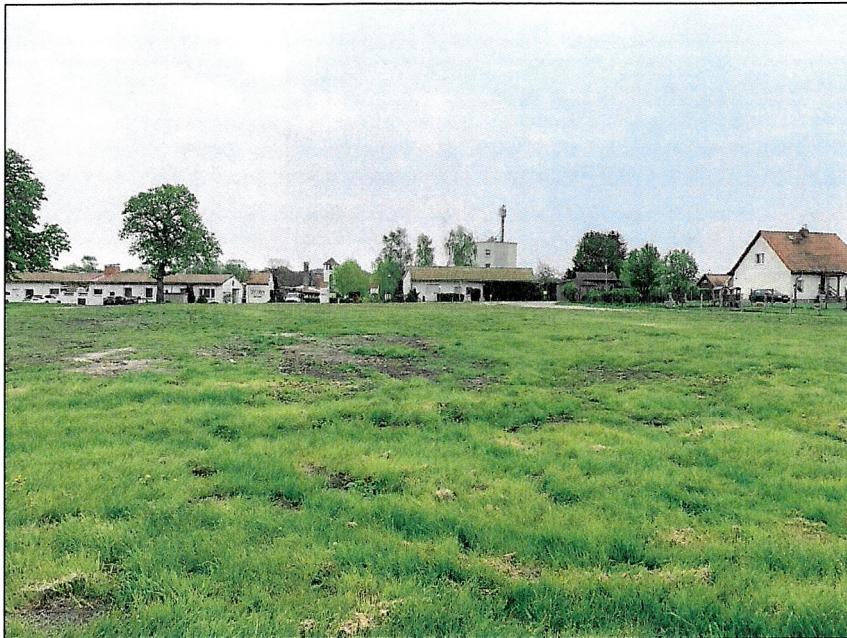


Abb. 8: Blick auf Flurstück 1 (Fläche der ehemaligen Kleingärten);
PEG - Artenreicher Zierrasen mit Blühaspekten



Abb. 9 und 10: Flurstück 1; ODF und OVD - Ländlich geprägtes Dorfgebiet mit 2 Reihengaragen und unbefestigtem Weg

Der Großteil der Fläche wird durch die stetige Nutzung durch die Grundstückseigentümer mit regelmäßiger Mahd des Rasens als Freiflächen des Siedlungsbereiches (PEG und PGZ) eingestuft. Ein Teilbereich der Ergänzungsfläche ist mit Gebäuden (Garagen/Nebenanlagen) bebaut.

Wertstufe der Biotope

Als Ergebnis der Biotopkartierung liegt eine flächendeckende Bestandserfassung vor, die mit Hilfe der HzE (Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, 2018) einer Bewertung zugeführt werden muss. Der anzuwendende Biotoptypenkatalog

orientiert sich an der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“ (LUNG 2013). Dort werden die Biotoptypen einer Wertstufe zugeordnet. Die Werteinstufung der betroffenen Biotoptypen erfolgt nach Anlage 3 der HzE. Für die Einstufung dienen als Basis die „Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland“ bzw. die Regenerationsfähigkeit. Der entsprechend höhere Wert wird als Grundlage für die Einstufung genutzt. Danach lässt sich der durchschnittliche Biotopwert ableiten, welcher als Grundlage für die Ermittlung des Compensationsbedarfes benötigt wird.

Wertstufe (nach Anlage 3)	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 – Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3
3	6
4	10

*Bei Biotoptypen mit Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o. a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad).

Die Biotopfläche ODF ist zu 50 % durch die Garagen vollversiegelt, daher wird ein Biotopwert von 0,5 angenommen (1-0,5). Für den unbefestigten Weg OVD wird eine 10%ige Versiegelung angenommen, sodass sich der Biotopwert 0,9 ergibt (1-0,1), für den Pflasterweg OVD der Biotopwert von 0,75 (1-0,25).

Die anzusetzenden Biotoptypen und Ihre Bewertung werden in folgender Tabelle dargestellt.

Tabelle 1: Bestand und Bewertung der Biotope

Bio-toptyp Code	Biotoptyp	Biotoptypfläche insgesamt in m²	Baufläche max in m² (bei GRZ 0,3+50%)	Wertstufe	Biotopwert	Bemerkungen
ODF	ländlich geprägtes Dorfgebiet	458	206	0	0,5	Garagen, Nebenanlagen, Schuppen, Lauben
OVD	Pfad, Rad- und Fußweg	97	44	0	0,9	unbefestigter Weg
OVW	Wirtschaftsweg versiegelt	76	23	0	0,75	Versiegelter Pflasterweg
PEG	Artenreicher Zierrasen	5.955	2.680	1	1,5	Freifläche des Siedlungsbereiches
PGZ	Ziergarten	1.111	500	0	1	Freifläche des Siedlungsbereiches, Zierrasen mit Ziergehölzen
PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	193	66	1	1,5	Lineare Gehölzstruktur aus Flieder und Haselnuss Flurstück Nr. 3

Ermittlung des Lagefaktors (L)

Nach der HzE (2018) wird die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes ermittelt. Da der Eingriff in einem Siedlungsbereich stattfindet, ist ein Lagefaktor von 0,75 zu berücksichtigen.

Da für die betroffene Fläche ein Abstand < 100 m zu vorhandenen Störquellen (Straße, Wohnbebauung) besteht, wird gem. Kap. 2.2 HZE MV 2018 ein Lagefaktor von 0,75 angesetzt.

10.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotpbesitztigung und Biotopveränderung (unmittelbare Wirkung)

Für die Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden, ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation der betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert (W) und dem Lagefaktor (L).

Fläche [m ²] des betroffenen Biotops	x	Biotpwert des betroffenen Biotoptyps (W)	x	Lagefaktor (L)	=	Eingriffsflächenäquivalent für die Biotpbesitztigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
--	---	--	---	----------------	---	--

Die Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Biotpbesitztigung bzw. Biotopveränderung ist in folgender Tabelle aufgeführt:

Tabelle 2: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents durch Biotpverlust

Biotoptyp	Baufläche max. in m ²	x	Biotpwert	x	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotpbesitztigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ)
ODF	206		0,5		0,75		77,25
OVD	44		0,9		0,75		29,70
OVW	23		0,75		0,75		12,94
PEG	2.680		1,5		0,75		3.015,00
PGZ	500		1		0,75		375,00
PHZ	66		1,5		0,75		74,25
							Summe: 3.584 m ² EFÄ

10.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbesitztigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen)

Auch Biotope, die in der Nähe des Eingriffs liegen können mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d.h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig.

Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs zu berücksichtigen.

Die Funktionsbeeinträchtigung nimmt mit der Entfernung ab, deshalb werden zwei Wirkfaktoren unterschieden. Im Falle von Wohnbebauung sind das laut Anlage 5 (Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V (Hrsg.), 2018) der Wirkbereich I innerhalb 50 m und der Wirkbereich II innerhalb von 200 m.

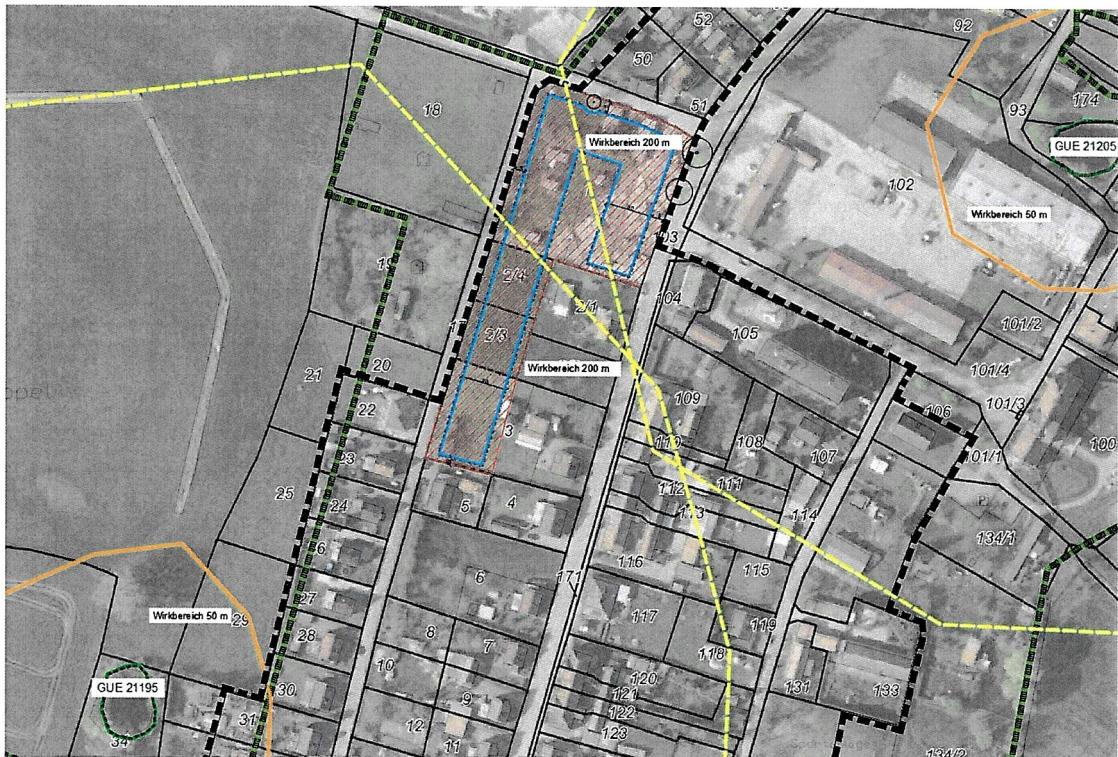


Abb. 11: Wirkbereiche gesetzlich geschützter Biotope

Im Wirkbereich von < 50 m befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope oder Biotope ab einer Wertstufe 3. Die westlich angrenzende Brache auf dem Luftbild mit Gehölzaufwuchs wurde bereits beräumt und wird als Intensivacker genutzt.

Im Wirkbereich des 200 m Radius liegen zwei Gewässerbiotope:

Im Südwesten von Alt Sührkow befindet sich das stehende Kleingewässer einschließlich Ufervegetation GUE 21195 (permanentes Kleingewässer; Gehölz; Weide; Hochstaudenflur) mit einer Größe von 645 m². Zwischen der Ergänzungsfläche und dem Biotop liegen etwa 155 m und bestehende Wohnbebauung.

Im Nordosten von Alt Sührkow befindet sich ein weiteres Kleingewässer GUE 21205 (permanentes Kleingewässer; Gehölz; Weide, Phragmites-Röhricht; steilufrig) mit einer Fläche von 684m². Das Gewässer wird als Löschteich genutzt. Zwischen der Ergänzungsfläche und dem Biotop liegen etwa 155m, dazwischen erstreckt sich der

Landwirtschaftsbetrieb Alt Sührkow. Aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden Bebauung sind Auwirkungen auf die Biotope nicht ersichtlich. Eine Berücksichtigung ist redundant.

10.5 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Versiegelung

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 hier vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,5 zu berücksichtigen.

Tabelle 3: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalentes durch Versiegelung bzw. Überbauung

Biototyp	Baufläche max. in m ²	x	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Versiegelung bzw. Überbauung (m ² EFÄ)
ODF	206		0,5		103
OVD	44		0,5		22
OVW	23		0,5		12
PEG	2.680		0,5		1.340
PGZ	500		0,5		250
PHZ	66		0,5		33
					Summe 1.760 m ² EFÄ

10.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den unter Punkt 11.5 und 11.3 berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionalen Kompensationsbedarf.

Eine Funktionsbeeinträchtigung angrenzende Biotope findet nicht statt. Die Brache mit Gehölzaufwuchs die westlich des Heckenweges noch auf den Luftbildern zu sehen ist, ist mittlerweile Intensivacker.

Tabelle 4: Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbe seitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ)	+	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung (m ² EFÄ)	+	Eingriffsflächen äquivalent Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung (m ² EFÄ)	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m ² EFÄ)
3.825		648		1.887		6.360

Das Eingriffsflächenäquivalent für die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung einschl. Versiegelungszuschlag beträgt **5.344 m² EFÄ**.

10.7 Ermittlung des Kompensationsumfangs

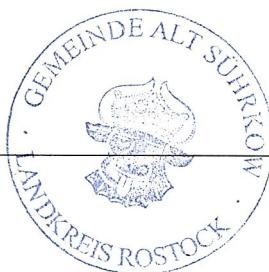
Die Kompensation im räumlich ökologischen Zusammenhang wurde geprüft, kann jedoch aufgrund der gemeindefreien Flächenverfügbarkeit nicht umgesetzt werden. Der Umfang des Kompensationsflächenäquivalentes von 5.344 EFÄ (m²) wird per Inanspruchnahme eines in der vom Eingriff betroffenen Landschaftszone 3 Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte existierenden Ökokontos ausgeglichen.

Der Hinweis auf die externe Kompensation durch ein Ökokonto wurde als Hinweis auf die Plansatzung aufgenommen. Die Reservierung der Ökopunkte ist vor Satzungsbeschluss vorzunehmen, die Buchung bis zur Rechtskraft des Planes nachzuweisen.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.09.2025 gebilligt.

Alt Südkow, den

24.10.2025




Bürgermeister
Rainer Mucke