

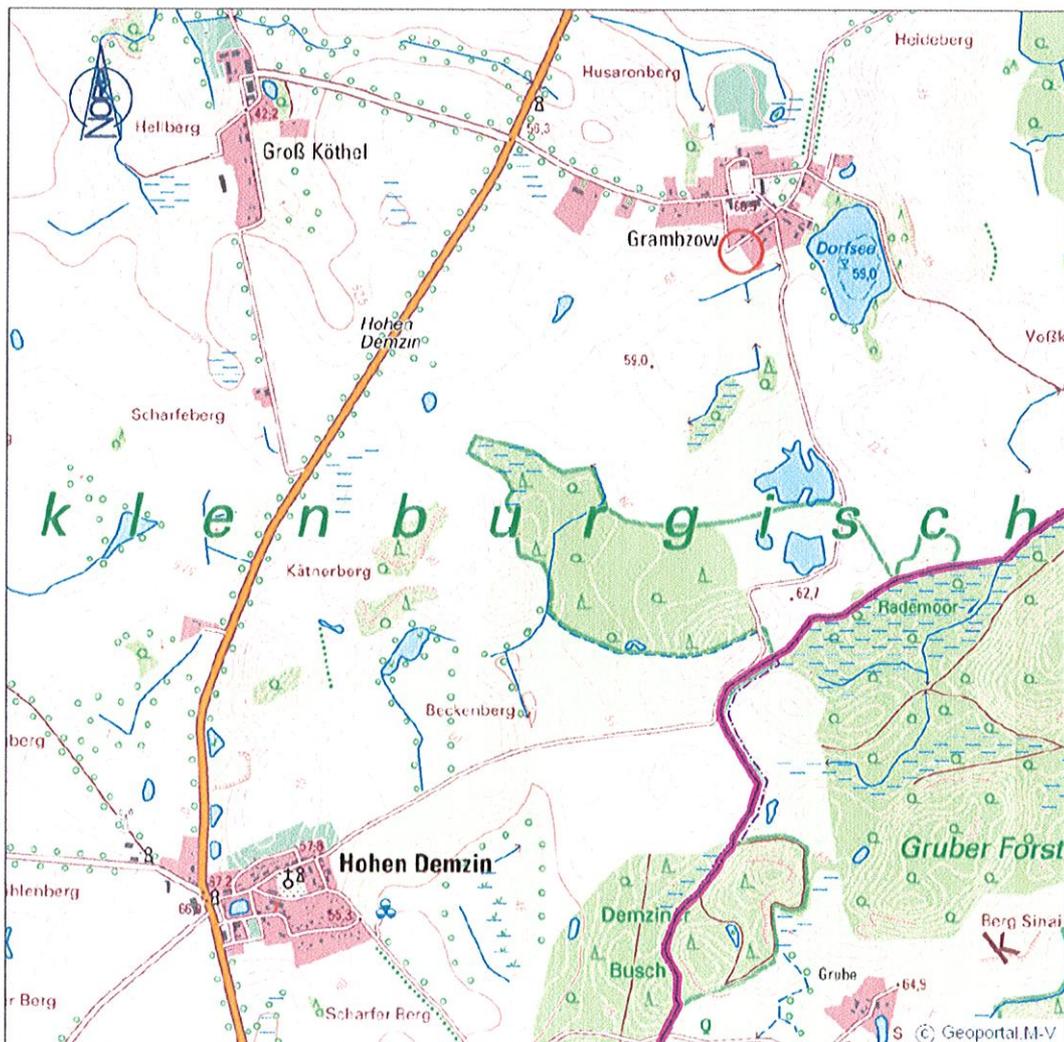
Gemeinde Hohen Demzin

Landkreis Rostock

1. Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Grambzow

für das Gebiet südlich der Straße 'Grambzow', westlich Bebauung 'Grambzow 18 B'
sowie nördlich und östlich landwirtschaftlich genutzter Flächen

Begründung



Stand: Satzung

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtliche Grundlagen	3
2. Verfahren	3
3. Übergeordnete Planungen	4
3.1 Landesplanerische Vorgaben	4
3.2 Flächennutzungsplanung	6
3.3 Landschaftsplan	6
4. Angaben zum Bestand	6
5. Planungsrechtliche Situation und Ziel der Planung	7
6. Inhalte der Satzung	8
6.1 Räumlicher Geltungsbereich	8
6.2 Ergänzungssatzung	8
7. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	9
8. Verhältnis der bauplanungsrechtlichen Satzung zum Naturschutzrecht	11
8.1 Allgemeines	11
8.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs	14
8.4 Geplante Maßnahme für die Kompensation	17
8.5 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung	18
8.6 Artenschutz	18
9. Hinweise / weitere Fachbelange	20
10. Kosten	22

1. Rechtliche Grundlagen

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind:

- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern - Teil 1 Gemeindeordnung - vom 13.07.2011, GVOBl. M-V S. 777, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.07.2019 (GVOBl. MV S. 467),
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. I S. 221),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240),
- das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2023 (GVOBl. M-V S. 546),
- die Landesbauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

2. Verfahren

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungsbeschluss	26.04.2023
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	26.04.2023
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	26.05.2023
Öffentliche Auslegung	30.05.2023 - 30.06.2023
Satzungsbeschluss	15.11.2023

Die Aufstellung der 1. Ergänzung der Innenbereichssatzung zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen für das im Ortsteil Grambzow gelegene Gebiet südlich der Straße 'Grambzow', westlich Bebauung 'Grambzow 18 B' sowie nördlich und östlich landwirtschaftlich genutzter Flächen der Gemeinde Hohen Demzin erfolgt gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB. Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB sind entsprechend anzuwenden.

Die Satzungen nach § 34 BauGB (Innenbereichssatzungen) bedürfen keiner Umweltprüfung und daher keines Umweltberichts. Voraussetzung für die Aufstellung einer solchen Satzung ist es, dass die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Anlage 1 zum LUVPG nicht begründet wird (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB) und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BauGB). Diese Voraussetzungen sind im Satzungsgebiet gegeben.

Bei der Entwicklungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB) entfällt die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Dies kommt im hiesigen Satzungsverfahren aber nicht zur Geltung, da es sich nicht um eine Entwicklungssatzung handelt. Bei der Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) kommt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 34 Abs. 5 Satz 4) dagegen zur Anwendung. Daher ist für das hiesige Satzungsverfahren eine Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung für die auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogene Fläche erforderlich.

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

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Landesplanerische Vorgaben

Laut Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016 gehört die Gemeinde Hohen Demzin der Planungsregion 'Region Rostock' an. Die Gemeinde hat keine zentralörtliche Funktion; sie zählt zum Nahbereich des Mittelzentrums Teterow. Die Verordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Region Rostock (GVOBl. M-V 2011 S. 938) stellt die Gemeinde Hohen Demzin als Gemeinde im ländlichen Raum dar. Sie liegt im Nahbereich des Mittelzentrums Teterow und in einem 'Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft' und in einem 'Tourismusentwicklungsraum'.

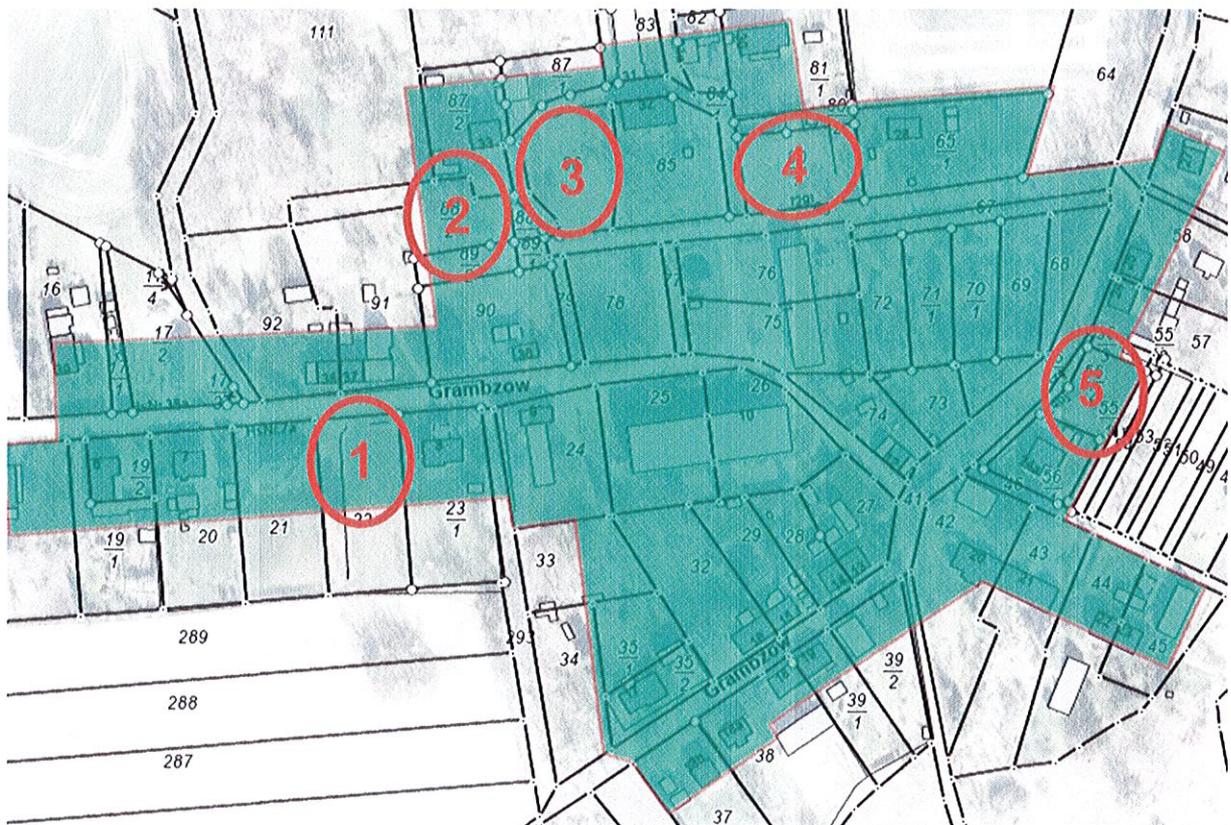
Beide Raumordnungsprogramme verweisen auf die grundsätzlich gegebene Möglichkeit der Gemeinden, in angemessener Weise Wohnbauland zur Verfügung zu stellen. Demgegenüber müssen sich Planungen aber auch an der Bedarfsgerechtigkeit unter den Aspekten der räumlichen Lage, der zentralörtlichen Funktion und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

Im Ortsteil Grambzow besteht eine Nachfrage nach Wohngrundstücken. Die örtliche Nachfrage kann die Gemeinde gegenwärtig nicht bedienen. Bevor jedoch Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden können, sind Gemeinden im Hinblick auf den in § 1 Abs. 5 BauGB betonten Vorrang der Innenentwicklung gefordert, gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung

vorzunehmen und ihrer Abwägungsentscheidung zugrunde zu legen. Es ist zu überprüfen, inwieweit noch vorhandene Flächenpotenziale ausgeschöpft werden können, da der Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme des Außenbereichs einzuräumen ist. Die Potenzialanalyse dient damit dem in § 1 a Abs. 2 Baugesetzbuch verankerten Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dem ist die Gemeinde Hohen Demzin für den Ortsteil Grambzow nachgekommen. Da es explizit um die Bereitstellung von Wohnraum in diesem Ortsteil geht, wurden die anderen Ortsteile in der hiesigen Betrachtung außen vor gelassen.

Im Ortsteil Grambzow gibt es innerhalb der rechtsgültigen Innenbereichssatzung aus dem Jahr 1997 derzeit fünf unbebaute Grundstücke (Stand: August 2023). Diese sind in der nachfolgenden Abbildung rot umrandet. Die grün hinterlegte Fläche stellt den Geltungsbereich der Innenbereichssatzung dar.

Baulücken innerhalb des Ortsteils Grambzow



Die ermittelten Baulücken sind gegenwärtig zwar unbebaut, stehen für den freien Markt aber nicht zur Verfügung. Die Baulücken Nr. 1 und Nr. 5 werden jeweils von einem angrenzenden Eigentümer als Gartenland und Spielfläche für dessen Kinder genutzt. Die Baulücke Nr. 5 ist zudem mit einem Nebengebäude bebaut. Die Garten- und Spielflächennutzung soll nicht aufgegeben werden. Die Baulücken Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 wurden als Baugrundstücke erworben. Es ist zu erwarten, dass diese, wenn die baukonjunkturelle und die Zinslage dies zulassen, zeitnah bebaut werden. Sie stehen damit für die aktuelle örtliche Nachfrage gleichfalls nicht zur Verfügung.

Bewertung der landesplanerischen Vorgaben für die Aufstellung der Satzung:

Die Neuaufstellung der Innenbereichssatzung steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen. Mit der Satzung werden keine Grundlagen für raumrelevante Entwicklungspotentiale oder Entwicklungshemmnisse gelegt, sondern lediglich vorhandene Baurechte sehr kleinteilig ergänzt. Die zuvor ermittelten Innenbereichspotenziale können die örtliche Nachfrage nach Wohnraum nicht befriedigen.

3.2 Flächennutzungsplanung

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

3.3 Landschaftsplan

Die Gemeinde Hohen Demzin verfügt über keinen Landschaftsplan. Belange von Natur und Landschaft, insbesondere auch des Artenschutzes, werden im Rahmen der 1. Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Grambzow berücksichtigt, soweit diese Belange auftreten.

4. Angaben zum Bestand

Die Gemeinde Hohen Demzin besteht aus den Ortsteilen Hohen Demzin, Karstorf, Burg Schlitz, Görzhausen, Groß Köthel, Klein Köthel und Grambzow, auf die sich insgesamt 345 Einwohner verteilen (Stand: 31.12.2020).

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Ortsteils Grambzow und weist eine Größe von ca. 546 m² auf. Konkret handelt es sich um das Gebiet südlich der Straße 'Grambzow', westlich Bebauung 'Grambzow 18 B' sowie nördlich und östlich landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Das Plangebiet wird von einer Gartenfläche eingenommen, die im Norden von drei Kastanien im öffentlichen Bereich straßenbegleitend begrenzt wird. Die übrigen Bereiche werden von Grün- und kleineren Gehölzflächen eingenommen. Erschlossen wird das Plangebiet über die Straße 'Grambzow'. Diese bindet westlich des Plangebietes an die B 108 an, die eine überörtliche Verbindung der Stadt Teterow mit den Nachbargemeinden und der Stadt Waren (Müritz) darstellt.

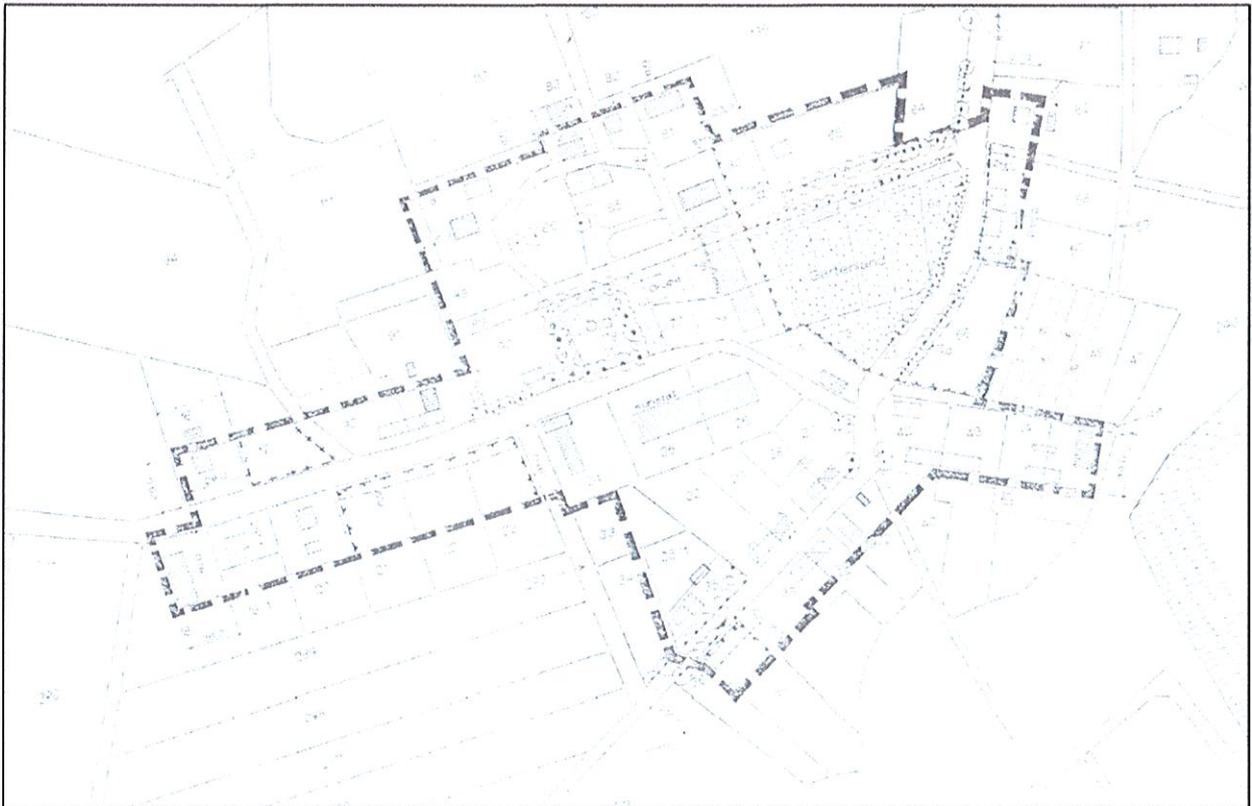
Umgeben ist das Plangebiet im Norden und Osten von Wohnbebauung, die sich vorwiegend aus lockeren Einfamilienhausstrukturen mit zugehörigen Hausgärten zusammensetzt. Im Westen und Süden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Satzungsgebiet an.

5. Planungsrechtliche Situation und Ziel der Planung

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

Für den Ortsteil Grambzow gilt eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, die am 24. August 1997 Rechtskraft erlangte. Im Laufe der nun über 20 vergangenen Jahre haben sich die Planungs- und Entwicklungsziele der Gemeinde geändert. Zudem kann die örtliche Nachfrage nach Wohnraum gegenwärtig nicht befriedigt werden. Daher erfolgt eine Anpassung der Satzung an die gemeindlichen Entwicklungsziele.

Ausschnitt aus der rechtskräftigen Innenbereichssatzung



Für das Plangebiet gibt es bis dato keine Innenbereichssatzung oder einen Bebauungsplan. Obwohl unmittelbar angrenzend an die vorhandene Bebauung und im engen räumlichen Zusammenhang mit dieser, ist das Plangebiet gegenwärtig dem Außenbereich zuzuordnen, da es außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegt. Vorhaben sind nach § 35 BauGB zu beurteilen. Dies hat zur Folge, dass trotz guter Eignung für eine wohnbauliche Entwicklung die Errichtung von Wohngebäuden nach der gegenwärtigen Rechtslage im Plangebiet nicht möglich ist. Daher soll die 1. Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aufgestellt und das Plangebiet damit dem Innenbereich zugehörig gemacht werden. Mit der Aufstellung nach § 34

Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB schafft die Gemeinde eine verbindliche Vorgabe für die bauliche Entwicklung im Plangebiet.

Die Satzung soll Klarheit schaffen über bauliche Entwicklungsmöglichkeiten im Plangebiet auf der Grundlage des § 34 BauGB. Sie zielt ab auf einer kleinteiligen Erweiterung auf der Grundlage einer einheitlichen Rechtsanwendung. Durch die Einbeziehung einer vergleichsweise kleinen Ergänzungsfläche soll dem kurzfristigen Bedarf an Wohngrundstücken für den örtlichen Bedarf begegnet werden.

6. Inhalte der Satzung

6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt im Südwesten des besiedelten Gemeindegebietes des Ortsteils Grambzow. Konkret handelt es sich um das Gebiet südlich der Straße 'Grambzow', westlich Bebauung 'Grambzow 18 B' sowie nördlich und östlich landwirtschaftlich genutzter Flächen. 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 ca. 546 m², wovon ca. 417 m² 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.

Dargestellt innerhalb der Karte ist anteilig auch der Geltungsbereich der rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Grambzow, um den direkten Anschluss an die vorhandene Satzung und das Siedlungsgefüge zu verdeutlichen.

6.2 Ergänzungssatzung

Die Gemeinde Hohen Demzin macht von der Ermächtigung des Gesetzgebers Gebrauch und bezieht gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB eine Außenbereichsfläche für eine wohnbauliche Nutzung in den im Zusammenhang bebauten Bereich ein mit dem Ziel, dort als planungsrechtliche Zulässigkeitsvorschrift § 34 BauGB anzuwenden.

Die ca. 546 m² große Fläche ist durch die nördlich und östlich angrenzende Wohnbebauung baulich vorgeprägt. Die Satzung wird hier entsprechend der vorhandenen Siedlungsstruktur mit dem Ziel der Arrondierung angepasst. Eine Erschließung des künftigen Baugrundstückes kann direkt über die Straße 'Grambzow' unter Beachtung der drei Einzelbäume im öffentlichen Bereich erfolgen. Die Zufahrtssituation wurde beim Bau der Straße bereits vorgesehen. Abzüglich der 'privaten Grünfläche' (129 m²) kann zukünftig eine Fläche von 417 m² baulich nutzbar gemacht werden. Insgesamt kann im Satzungsgebiet ein zusätzliches Wohngebäude mit bis zu zwei Wohneinheiten entstehen.

Begründung:

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 er eher dem Außenbereich zugeordnet ist. Diese werden in jedem Einzelfall die grundsätzliche Frage nach der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschrift aufwerfen. Dies soll nun geklärt werden. Zudem 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 gem. § 34 BauGB. Im Falle der Zuordnung eines Vorhabens gem. § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben wäre das Gebot des Einfügens hier unbeachtlich und auf die reine Rücksichtnahme begrenzt. Diese Entwicklung soll nicht eintreten.

Insgesamt wird damit eine Fläche von ca. 546 m² in die Ergänzungssatzung aufgenommen, wovon ca. 129 m² zum Schutz der öffentlichen Bäume als 'private Grünfläche' dargestellt werden und damit dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB baurechtlich zugeordnet. Die einbezogene Fläche weist im Verhältnis zu den gesamten bebauten Bereichen des Ortsteils Grambzow eine sehr geringe Größe auf und ordnet sich dem Bestand deutlich 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 des Ortsteils Grambzow 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. Es wird ein Entwicklungspotenzial von bis zu zwei Wohneinheiten geschaffen.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

Grundfläche (GR):

Die maximal zulässige Grundfläche (GR) wird auf 180 m² festgesetzt. Die GR entspricht unter Berücksichtigung des Gebotes des Einfügens der umliegenden vorhandenen locker bebauten Siedlungsstrukturen und korrespondiert mit der Größe des künftigen Baugrundstückes. Gleichzeitig wird ein verträglicher Übergang durch lockere Bebauungsstrukturen zur südlich und westlich anschließenden freien Landschaft sichergestellt.

Die Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen ohne Überdachung direkt am Wohngebäude sind bei der Ermittlung der GR im Sinne des

§ 19 Abs. 2 BauNVO unberücksichtigt zu lassen, da von derartigen Flächen nicht die Wirkung wie von Gebäuden ausgeht. Die Satzung schließt die Möglichkeit zur Überschreitung der 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 oben erwähnten Terrassen sind gleichfalls bei der GR i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO zu beachten.

Ermächtigungsgrundlage für die textliche Festsetzung § 2 b ist § 31 Abs. 1 i. V. m. § 16 Abs. 5 und 6 BauNVO. Es können nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorgesehen werden. Von diesem Recht wird mit der genannten Festsetzung Gebrauch gemacht. Zudem wird dem Umstand Rechnung getragen, dass Terrassen nicht pauschal als Bestandteil der Hauptanlage betrachtet werden können. Ob Terrassen im planungsrechtlichen Sinn als Nebenanlage oder als Teil des Gebäudes (Hauptanlage) anzusehen sind, hängt von der baulichen Ausführung im Einzelfall ab. Hinsichtlich der baulichen Beschaffenheit ist beispielsweise anzunehmen, dass eine einfache Pflasterung mit Bodensteinen oder Holzbeplankung kein hinreichend prägendes Gewicht hat, die bauliche Anlage als Teil des Hauptgebäudes erscheinen zu lassen (vgl. VG Köln, Urteil vom 03. Juli 2012 - 2 K 368/11). Mit der getroffenen Festsetzung § 2 b soll diesem Umstand Rechnung getragen werden und Terrassen, unabhängig der Zuordnung als Haupt- oder Nebenanlage, im Baugenehmigungsverfahren einheitlich bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) berücksichtigt werden.

Bauweise / Begrenzung der Wohneinheiten:

Die Ergänzungssatzung verfolgt insbesondere das Ziel, zusätzlich benötigten Wohnraum für den örtlichen Bedarf zu generieren. Daher sind ausschließlich Wohngebäude zulässig. Ebenfalls zur Steuerung einer maßvollen Verdichtung wird festgesetzt, dass nur Einzelhäuser in offener Bauweise mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind. Dadurch wird sichergestellt, dass sich die neu hinzukommenden Gebäude entsprechend der nördlich und östlich anschließenden lockeren Einfamilienhausbebauung einfügen.

Baufenster:

Das festgesetzte Baufenster ermöglicht den Bau eines Wohngebäudes und sorgt durch die festgesetzte Lage dafür, dass die drei Einzelbäume nördlich des Plangebietes von einer Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Die Lage und Größe der bebaubaren Flächen ist so koordiniert, dass deren Schattenwurf und Wirkung hinsichtlich des Nachbargrundstückes auf bestimmte Bereiche begrenzt ist.

Private Grünfläche:

Nördlich des Plangebietes stocken drei Großbäume, deren Kronen in das Plangebiet hineinragen. Dabei handelt es sich um Kastanien. Diese sollen zur Durchgrünung des Plangebietes erhalten bleiben. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzte private Grünfläche dient dem Schutz der in das Plangebiet hineinragenden Einzelbäume. Die Kronentraufbereiche der auf öffentlichem Grund stehenden Einzelbäume dürfen nicht versiegelt werden. Eine Versickerung des Oberflächenwassers muss in den Kronentraufbereichen sichergestellt sein. Bauliche Anlagen einschließlich genehmigungsfreier Nebenanlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind dort nicht zulässig. Zulässig ist allein eine Grundstückszufahrt von maximal 5,00 m Breite in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise.

Dachgestaltung

Die nach Süden, Südwesten oder Westen ausgerichteten Dächer von Hauptgebäuden sowie die Dächer von Garagen und Carports sind wahlweise mit

- dauerhafter und flächendeckender Dachbegrünung mit einem Wasserspeichervermögen von mindestens 10 l/m² auszustatten,
- mit Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auszurüsten,
- mit einer Kombination aus den beiden vorgenannten Spiegelstrichen zu versehen.

Mit der sogenannten Klimaschutznovelle von 2011 hat die Bundesregierung die schon zuvor enthaltenen städtebaulichen Belange des globalen Klimaschutzes besonders hervorgehoben. Auch in der Gemeinde Hohen Demzin gewinnt der Klimaschutz zunehmend an Bedeutung. Die Festsetzung zur Dachausgestaltung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz. PV-Anlagen haben den Vorteil, dass von ihrem Betrieb keinerlei Emissionen ausgehen. Bei der Stromerzeugung durch PV-Anlagen entstehen im Gegensatz zur Stromerzeugung in Anlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, weder CO₂ noch andere Luftschadstoff-Emissionen. Gründächer puffern hohe Niederschlagsmengen ab. Es handelt sich um eine an Bedeutung gewinnende Funktion auf die aufgrund des Klimawandels zukünftig absehbar häufiger auftretenden Starkregenereignisse. Gründächer leisten weiter einen Beitrag zur Verminderung der Aufheizung von Siedlungsräumen, wirken sich positiv auf das Kleinklima aus und können innerörtliche Insektenpopulationen fördern. Im Sinne der Baufreiheit werden entsprechend zwei Optionen der Dachausgestaltung ermöglicht, die individuell ausgewählt werden können.

8. Verhältnis der bauplanungsrechtlichen Satzung zum Naturschutzrecht

8.1 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

Ergänzungsfläche ca. 546 m²

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 klein gewählt, wie es sich aus der örtlichen Situation anbietet und wie es die gewollte ortsplanerisch geordnete Entwicklung sinnvoll erscheinen lässt. Insbesondere findet keine isoliert wirkende Außenentwicklung auf naturschutzfachlich besonders relevante Flächen statt.

Nördlich des Plangebietes stocken drei Großbäume, deren Kronen in das Plangebiet hineinragen. Dabei handelt es sich um Kastanien. Diese sollen zur Durchgrünung des Plangebietes erhalten bleiben. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzte private Grünfläche dient dem Schutz der in das Plangebiet hineinragenden Einzelbäume. Die Kronentraufbereiche der auf öffentlichem Grund stehenden Einzelbäume dürfen nicht versiegelt werden. Eine Versickerung des Oberflächenwassers muss in den Kronentraufbereichen sichergestellt sein. Bauliche Anlagen einschließlich genehmigungsfreier Nebenanlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind dort nicht zulässig. Zulässig ist allein eine Grundstückszufahrt von maximal 5,00 m Breite in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise. Der Bereich der Baumkronen wird zudem durch die Darstellung einer 'privaten Grünfläche' weiter abgesichert. Es handelt sich um eine ca. 129 m² große Fläche, die sich im privaten Besitz befindet. Baulich nutzbar sind für den Ergänzungsbereich somit ca. 417 m².

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

Geschützte Biotop sind nicht vorhanden, das Plangebiet liegt jedoch am Rande des Landschaftsschutzgebietes 'Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See' (LSG 64) und grenzt unmittelbar an das EU-Vogelschutzgebiet 'Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See' (DE2242-401) an.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsgebietes (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>)



Abbildung 2: Lage des Plangebietes teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>)

Nach Rückmeldung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock, die die Grenzziehung mit der Originalbegrenzungskarte abgeglichen hat, liegt das Flurstück nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Die Grenzziehung des LSG ist mit den südlichen und westlichen Flurstücksgrenzen der Ergänzungsfläche identisch.

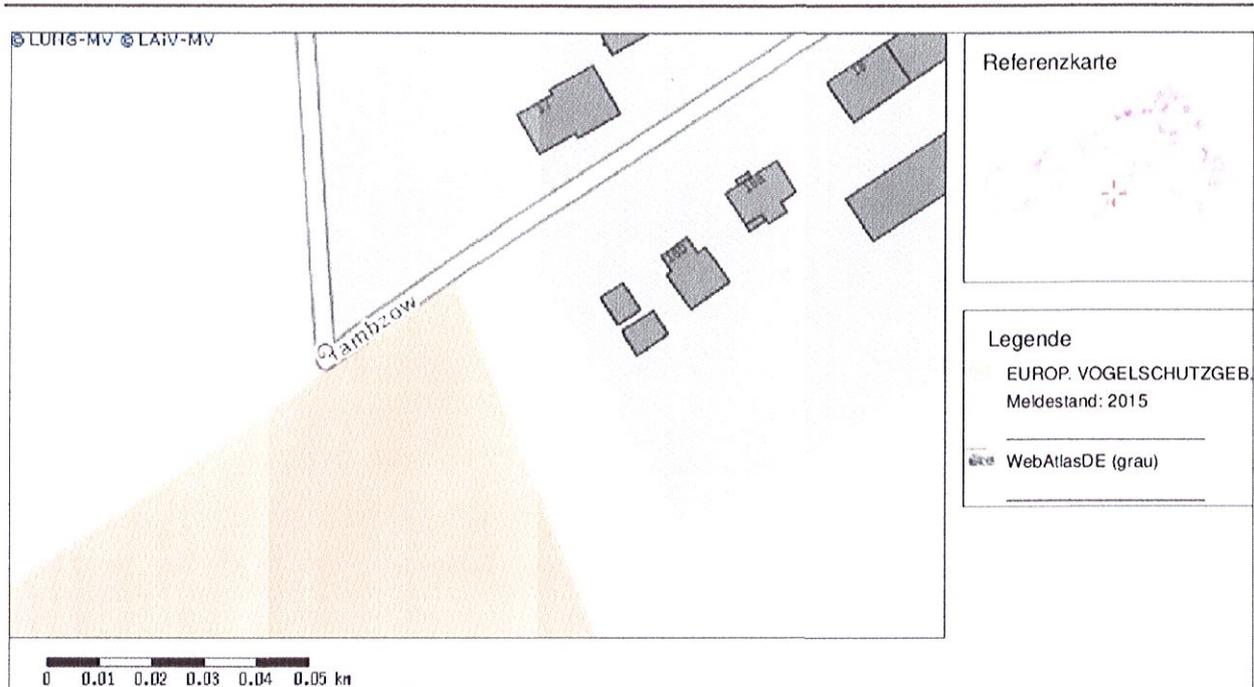


Abbildung 3: Lage des EU-Vogelschutzgebietes (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>)

Da das Plangebiet direkt an das EU-Vogelschutzgebiet 'Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See' angrenzt, ist zu prüfen, ob sich durch die Planung Auswirkungen auf das Gebiet ergeben.

Es wurde eine FFH-Vorprüfung hinsichtlich des Europäischen Vogelschutzgebietes "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See" von SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung am 20. Oktober 2022 durchgeführt. Die Vorprüfung kommt zu dem folgenden Fazit:

"Über die bestehenden Vorbelastungen durch die vorhandene Wohnbebauung in der Ortschaft Grambzow hinaus sind mit dem Bauvorhaben keine zusätzlichen und kumulierende Wirkungen sowie keine mit anderen Plänen und Projekten kumulierenden Wirkungen auf das Europäische Vogelschutzgebiet DE 2242-401 "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See" und die Lebensräume der Zielarten zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen der für den Schutzzweck und die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile sind daher nicht zu erwarten.

Es kann zusammenfassend eingeschätzt werden, dass das geplante Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BNatSchG zulässig ist." (Vgl. FFH-Vorprüfung hinsichtlich des Europäischen Vogelschutzgebietes "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See" von SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung, 20.10.2022, S. 13)

8.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

a) Biotopwertestufung

Es wird eine Ergänzungsfläche in den Innenbereich mit aufgenommen. Es handelt sich bei der Fläche um eine bis zum letzten Jahr brachgefallene Garten- bzw. Grünfläche der Siedlungsbereiche, deren Nutzung im Jahr 2021 wieder aufgenommen wurde. Auf

der Fläche stockten mehrere Bäume und Gebüsche, mittlerweile sind diese aufgrund der Nutzung nicht mehr vorhanden. Entlang der Straße stehen im öffentlichen Bereich 3 Kastanien, die erhalten werden. Die Fläche der Kronentraufbereiche innerhalb des Plangebietes wird als 'private Grünfläche' dargestellt, um einen Schutz der Bäume sicherzustellen. Der Bereich der Bäume kann dem Biotoptyp 'Sonstige Grünanlage mit Altbäumen' (PSA) zugeordnet werden. Der restliche Bereich der Ergänzungsfläche wird von einer extensiven Grünfläche eingenommen, die als Garten bzw. als Pferdeweide genutzt wird. Sie hat keine direkte Anbindung an ein Gebäude. Es handelt sich um eine kleine Parzelle, die innerhalb des Siedlungsgebietes liegt, jedoch keine Versiegelungen aufweist. Sie kann daher dem Biotoptyp 'Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation'(PEU) zugeordnet werden. Die Fläche weist durch die nordöstlich und östlich angrenzende Wohnbebauung eine bauliche Prägung auf.

Die vorgenannten Nutzungen werden den folgenden Biotoptypen zugeordnet.

Biotoptyp	Flächengröße in m ²	Wertstufe
'sonstige Grünanlage mit Altbäumen' (PSA)	129	2
'Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation' (PEU)	417	1
Gesamt	546	

Da der Bereich der Bäume zukünftig unbeeinträchtigt bleibt und als 'private Grünfläche' dargestellt wird, erfolgt hier auch kein Eingriff. Die Flächengröße des betroffenen Biotoptyps insgesamt ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Wieviel Fläche davon durch die zukünftige Versiegelung betroffen ist, ist in b) Ermittlung der versiegelbaren Fläche errechnet.

Biotoptyp	Flächengröße des Eingriffs in m ²	Wertstufe	Durchschnittlicher Biotopwert
'Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation' (PEU)	417	1	1,5
Gesamt	417		

b) Ermittlung der versiegelbaren Fläche

In der Satzung wird eine Grundfläche (GR) von 180 m² festgesetzt. Eine Überschreitung der GR ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % zulässig. Es kann 1 Wohngebäude entstehen.

Flächengröße: 546 m², davon baulich nutzbare Fläche: 417 m²

GR 180 m²

Berechnung der zulässigen Versiegelungen:

1 x GR 180 m ² =	180 m ²
+ 50 % Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	270 m ²
Zulässige Neuversiegelung	270 m ²

Summe der neu versiegelbaren Fläche 270 m²

Betroffenheit der Biotoptypen

Biotoptyp	Flächengröße des Eingriffs in m ²	Wertstufe	Durchschnittlicher Biotopwert
'Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation' (PEU)	417	1	1,5
Gesamt	417		

c) Ermittlung des Lagefaktors

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

Das Plangebiet befindet sich direkt im bebauten Gemeindegebiet des Ortsteils Grambzow oder grenzt daran an. Störquellen befinden sich demnach in weniger als 100 m Entfernung. 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)

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

Fläche des Biotoptyps in m ²	Durchschnittlicher Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent
(PEU) 417	1,5	0,75	469
Gesamt			469

e) Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

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

„Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche

Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biotoptypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2 / 0,5 zu berücksichtigen.

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

Überbaubare Fläche (vgl. b) $270 \text{ m}^2 \times 0,5$ für Vollversiegelung = **135 m²**

f) Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Der multifunktionale Kompensationsbedarf errechnet sich aus den Ergebnissen d) und e).

$$469 \text{ m}^2 + 135 \text{ m}^2 = 604 \text{ m}^2$$

Der multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt 604 m²

Kompensationsmindernde Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

8.4 Geplante Maßnahme für die Kompensation

Der multifunktionale Kompensationsbedarf von 604 m² wird dem Ökokonto Naturwald 'Wolfskuhle' (MSE-038) der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern (AöR) zugeordnet. Das Ökokonto befindet sich im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte in der Gemeinde Grammentin, Gemarkung Grammentin, Flur 4 und betrifft das Flurstück 10. Die Fläche liegt südöstlich des Kummerower Sees und innerhalb des Vogelschutzgebietes DE 2243-401 und des FFH-Gebietes DE 2243-301.

Es handelt sich um einen strukturreichen Stieleichenmischbestand. In der Vergangenheit wurde der Wald durch ein Grabensystem entwässert, was jedoch aufgrund mangelnder Grabenpflege mittlerweile nur noch sehr eingeschränkt funktioniert. Es ist vorgesehen, die forstliche Bewirtschaftung komplett einzustellen und alle Maßnahmen der Entwässerung zu unterlassen, sodass wieder möglichst naturnah ablaufende Ökosystemprozesse ablaufen können. Mit diese Vorgehensweise wird der Tot- und Altholzstrukturanteil steigen und es werden sich dadurch zusätzliche Lebensräume entwickeln. Es werden außerdem weitere positive Wirkungen auf den Waldstandort und die Verjüngungsdynamik des Waldes eintreten.

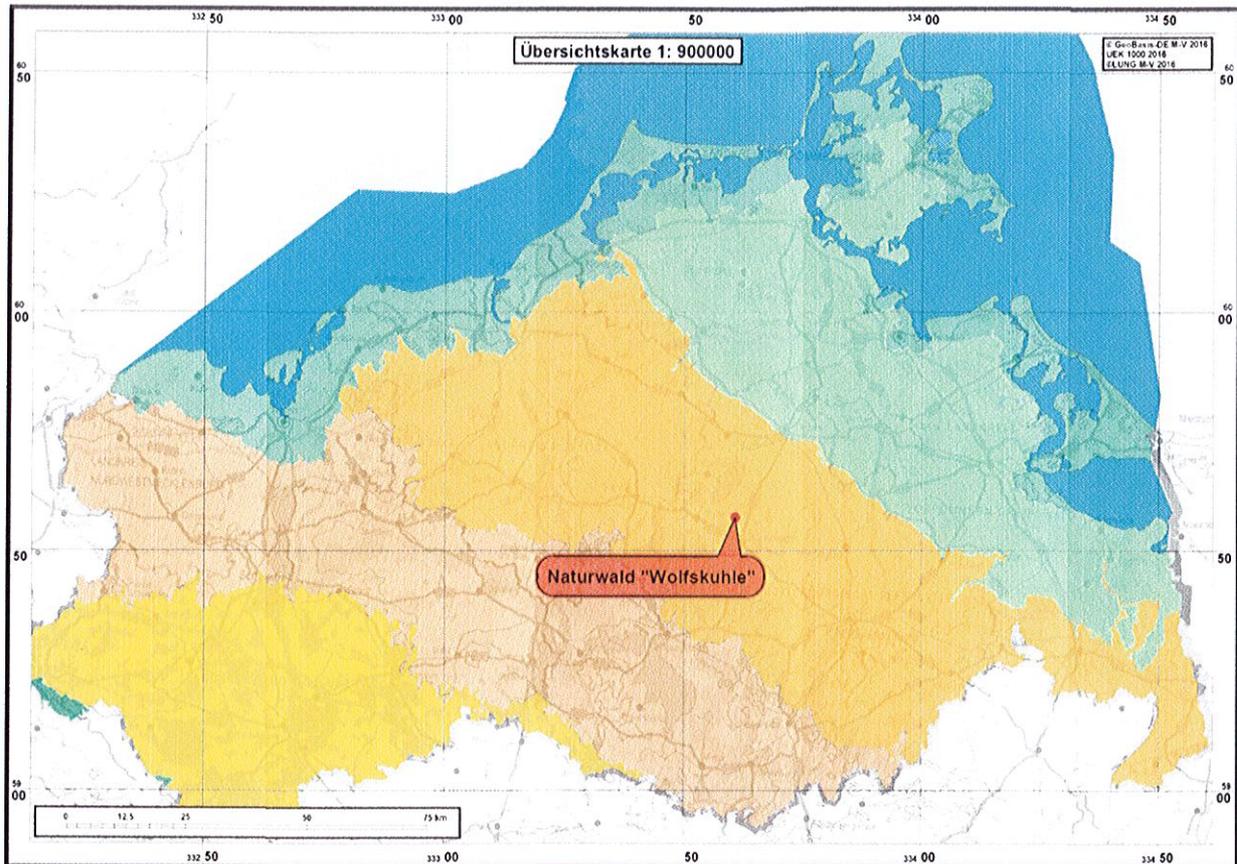


Abbildung 4: Lage des Ökokontos 'Wolfskuhle' (Quelle: Maßnahmenbeschreibung der Landesforst M-V)

8.5 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

Es wurde als Kompensationserfordernis ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von 604 m² ermittelt.

Der Kompensationsmaßnahme werden die folgenden Kompensationsflächen-äquivalente zugeordnet:

Kompensationsmaßnahme 1: Nutzung Ökokonto Naturwald 'Wolfskuhle' 604 m²

Die naturschutzrechtlichen Eingriffe werden durch die festgelegte Kompensationsmaßnahme 1 vollständig ausgeglichen.

8.6 Artenschutz

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

Im Rahmen der FFH-Vorprüfung hinsichtlich des Europäischen Vogelschutzgebietes "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See" von SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung vom 20.10.2022 wurde im Jahr 2022 eine selektive Brutvogelkartierung von Zielarten des Europäischen Vogelschutzgebietes "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See" durchgeführt. Neben der Erfassung von Brutplätzen sind bei den Begehungen die Habitatvoraussetzungen für das Vorkommen der Zielarten überprüft worden. Es wurde ein 200 m-Radius untersucht.

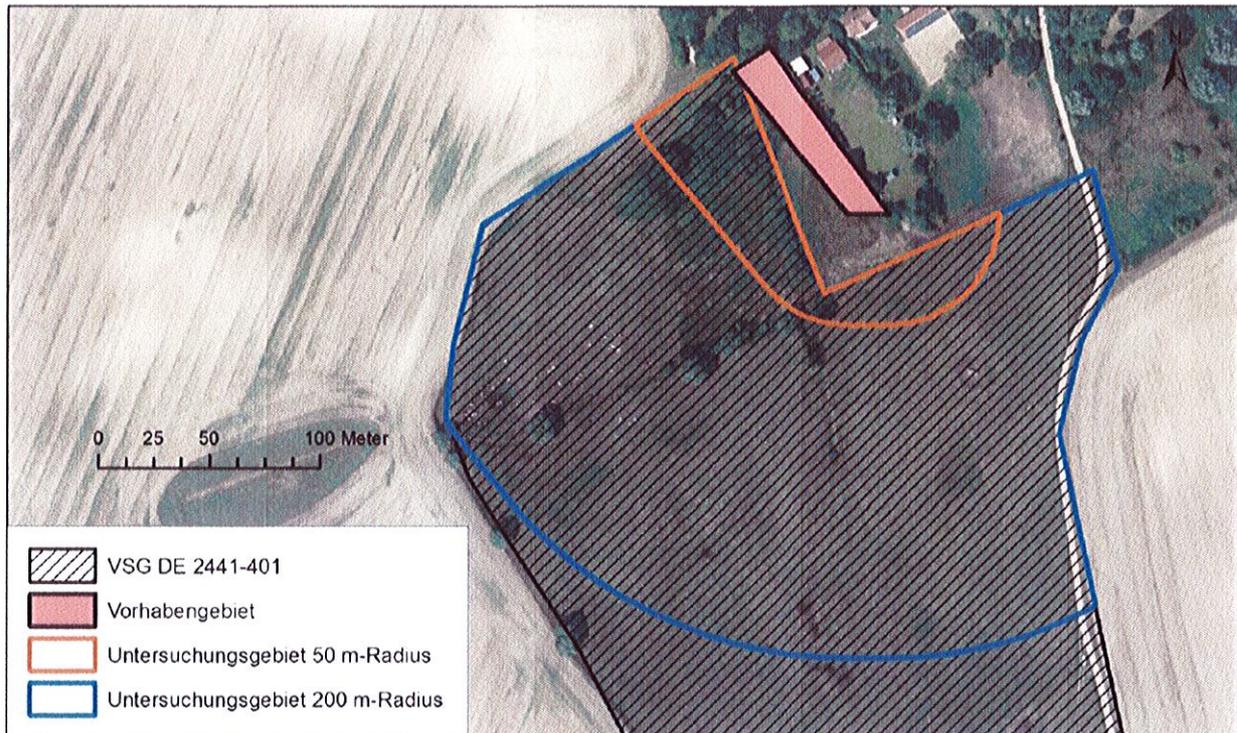


Abbildung 5: Untersuchungsgebiet; Abbildung 1 aus Selektive Brutvogelkartierung 2022 von SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung, 20.10.2022

Im 50 m-Radius sowie im 200 m-Radius sind keine Brutplätze von Zielarten festgestellt worden. *"Abgesehen vom Kiebitz, der jahrweise bei überstauten oder nassen Flächen im Frühjahr als Brutvogel vorkommen kann, sind in den artspezifisch differenziert untersuchten Bereichen keine oder nur suboptimal geeignete Habitatbedingungen für das Brüten von Zielarten gegeben.*

Das Untersuchungsgebiet ist aber aufgrund der extensiven Grünlandnutzung für eine Reihe von Brutvogelzielarten potenziell als Nahrungsgebiet geeignet (z. B. Weißstorch, Kranich, Rotmilan und Schwarzmilan). Ein Beleg dafür ist die Beobachtung eines jagenden Rotmilans, welcher an zwei Kontrolltagen im Untersuchungsgebiet festgestellt wurde." (Vgl. Selektive Brutvogelkartierung 2022 von SALIX - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung, 20.10.2022, S. 4)

Die extensiven Grünlandflächen im 50 und 200 m-Radius werden vollständig erhalten.

Innerhalb des Plangebietes kommen Vogelarten vor, die im Siedlungsgebiet und dessen Umfeld geeignete Lebensbedingungen vorfinden. Es handelt sich hierbei um Arten, die nicht störungsempfindlich sind und sich durch die Nähe des Menschen nicht bedroht fühlen. Es sind euryöke Arten, die allgemein häufig und weit verbreitet sind. Der Verlust

der Bruthabitate innerhalb des Satzungsbereiches wird keine Auswirkungen auf den guten Erhaltungszustand dieser Arten haben.

Es handelt sich um eine Grünfläche, auf der sich keine Gehölze mehr befinden. Die angrenzend an das Plangebiet stockenden Gehölze werden allesamt erhalten. Sollte es dennoch erforderlich werden, einzelne Bäume zu beseitigen, ist zu beachten, dass nach § 18 NatSchAG M-V Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm geschützt sind. Ausnahmen zu ihrer Beseitigung müssen bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt werden.

Zudem ist es erforderlich, dass eventuelle Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung 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 eines gesonderten Nachweises, 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.

Ein Vorkommen von 'streng geschützten' Arten der Amphibien, Reptilien oder sonstigen Tierarten (Wirbeltiere und Wirbellose) ist nicht zu erwarten. Das gleiche gilt für Pflanzenarten, die europarechtlich geschützt sind.

Fazit

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

9. Hinweise / weitere Fachbelange

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 Rostock 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 (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.

Schutz des Bodens

Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Unterbodens und Untergrundes zu berücksichtigen.

Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002.) Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen. Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen. Das Bodenmaterial ist einer seinen Eigenschaften entsprechenden, hochwertigen Nutzung zuzuführen und zu verwerten. Eine Entsorgung des Materials hat nur zu erfolgen, sofern nachgewiesene stoffliche Belastungen (Kontaminationen) eine anderweitige Nutzung nicht zulassen. Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen

Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

Schutz der Umgebung

Die Beleuchtungsanlagen, die während der Bauphase eingesetzt werden, sind so auszurichten, dass nur das Plangebiet bestrahlt wird und die Umgebung unbeeinträchtigt bleibt.

Eingriffsfristen

Um nicht die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erfüllen, ist es erforderlich, dass eventuelle Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung 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.

Naturschutzfachlicher Ausgleich

Der erforderliche multifunktionale Kompensationsbedarf von 604 m² wird dem Ökokonto Naturwald 'Wolfskuhle' der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern zugeordnet.

10. Kosten

Die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Satzungsverfahrens wurden auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ermittelt. Der Grundstückseigentümer des Plangebietes trägt die Kosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens. Die Gemeinde Hohen Demzin hat im Vorfeld der Planung eine Kostenübernahmevereinbarung mit dem Grundstückseigentümer geschlossen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohen Demzin hat diese Begründung zur 1. Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für das im Ortsteil Grambow gelegene Gebiet südlich der Straße 'Grambow', westlich Bebauung 'Grambow 18 B' sowie nördlich und östlich landwirtschaftlich genutzter Flächen in ihrer Sitzung am 15. November 2023 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Hohen Demzin, den 14.12.2023



M. Strüber
.....
Marita Strüber
(Bürgermeisterin)