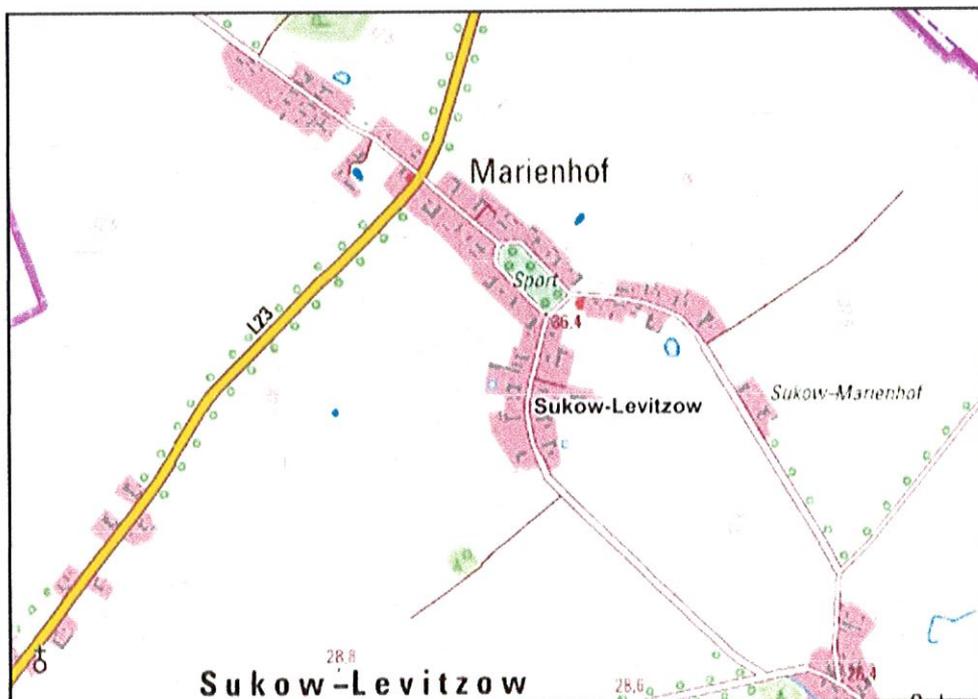


Gemeinde Sukow-Levitzow

Landkreis Rostock

Neuaufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Sukow-Marienhof nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

Begründung



Stand: Sitzung, 16. Mai 2018

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtliche Grundlagen	3
2. Verfahren	3
3. Übergeordnete Planungen	4
3.1 Landesplanerische Vorgaben	4
3.2 Flächennutzungsplanung	5
3.3 Landschaftsplan	5
3.4 Europäisches Vogelschutzgebiet	5
4. Angaben zum Bestand und zur baulichen Ortsstruktur.....	5
5. Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	6
6. Anlass der Neuaufstellung	6
7. Ziele der Neuaufstellung	6
8. In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten	7
9. Inhalte der Satzung.....	7
9.1 Räumlicher Geltungsbereich	7
9.2 Abgrenzung der Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB.....	7
9.3 Abgrenzung zweier Einbeziehungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. 8	
9.4 Aufnahme von Flächen des (ehemaligen) Bebauungsplanes Nr. 1.....	10
9.5 Verzicht auf planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB..	10
10. Verhältnis der bauplanungsrechtlichen Satzung zum Naturschutzrecht	10
10.1 Allgemeines.....	10
10.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs.....	11
10.3 Geplante Maßnahme für die Kompensation.....	14
10.4 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung	16
10.5 Artenschutz	16
11. Hinweise / weitere Fachbelange.....	17
12. Flächen und Kosten	18

1. Rechtliche Grundlagen

Grundlagen dieses Satzungsverfahrens sind

- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern - Teil 1 Gemeindeordnung - vom 13. Juli 2011 (GVOBl. S. 777),
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1063),
- das Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. September 2017 (BGBl. I S. 3434),
- das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 23. Februar 2010 (GVOBl. S. 66), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. S. 431, 436),
- das Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 27. Juli 2011 (GVOBl. S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. S. 431, 436).

2. Verfahren

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungsbeschluss	25.01.2017
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	08.11.2017
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	27.11.2017
Öffentliche Auslegung	11.12.2017 - 12.01.2018
Satzungsbeschluss	16.05.2018

Zum Verfahren:

Die Neuaufstellung der Innenbereichssatzung zur Klarstellung der Abgrenzung von Innen- und Außenbereich und zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den Ortsteil Sukow-Marienhof erfolgt gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB. Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB sind entsprechend anzuwenden.

Die Satzungen nach § 34 BauGB (Innenbereichssatzungen) bedürfen keiner Umweltprüfung und daher keines Umweltberichts. Voraussetzung für die Aufstellung einer solchen Satzung ist es, dass die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1

zum UVPG oder nach Anlage 1 zum LUVPG nicht begründet wird (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB) und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BauGB). Diese Voraussetzung ist in Sukow-Marienhof 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) 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 einbezogenen Flächen erforderlich.

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

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Landesplanerische Vorgaben

Laut Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016 gehört die Gemeinde Sukow-Lewitzow der Planungsregion „Region Rostock“ an. Die Gemeinde hat keine zentralörtliche Funktion, sie zählt zum Nahbereich des Mittelzentrums Teterow, gelegen in der Raumkategorie „Ländliche Räume“.

Die Verordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Region Rostock (GVOBl. M-V 2011 S. 938) stellt die Gemeinde Sukow-Levitzow als Gemeinde im ländlichen Raum dar. Sie liegt im Nahbereich des Mittelzentrums Teterow und in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Teilweise liegt das Gemeindegebiet auch in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus.

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

Bewertung der landesplanerischen Vorgaben für die Aufstellung der Satzung:

Die Aufstellung der Innenbereichssatzung steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen. Mit der Satzung werden keine Grundlagen für raumrelevante Entwicklungspotentiale oder Entwicklungshemmnisse gelegt, sondern lediglich vorhandenen Baurechte geordnet bzw. sehr kleinteilig ergänzt. Die Satzung dient zum ganz überwiegenden Teil der Klarstellung bauplanungsrechtlicher Zulässigkeitsvorschriften.

3.2 Flächennutzungsplanung

Die Alt-Gemeinde Sukow-Marienhof (mit dem Geltungsbereich der Aufhebung) verfügte nicht über einen Flächennutzungsplan (FNP). Auch nach Fusionierung der Alt-Gemeinden Sukow-Marienhof und Levitzow zur heutigen Gemeinde Sukow-Levitzow im Jahr 2004 wurde keine neue gemeindeweite Flächennutzungsplanung erstellt. Lediglich der Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Levitzow aus dem Jahr 1993 hat Bestand. Dieser umfasst nicht das Satzungsgebiet der hiesigen Neuaufstellung. Insofern bestehen keine förmlichen Bindungen an die vorbereitende Bauleitplanung oder im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung beachtliche planerische Leitlinien.

3.3 Landschaftsplan

Die Gemeinde Sukow-Levitzow verfügt nicht über einen Landschaftsplan. Belange von Natur und Landschaft, insbesondere auch des Artenschutzes, werden im Rahmen der Neuaufstellung berücksichtigt, soweit diese Belange auftreten.

3.4 Europäisches Vogelschutzgebiet

Südöstlich des Plangebietes, in ca. 1,1 km Entfernung, befindet sich das Vogelschutzgebiet Mecklenburgische Schweiz / Kummerower See, DE 2242-401. Es ergibt sich hieraus kein Prüfungsbedarf.

4. Angaben zum Bestand und zur baulichen Ortsstruktur

Der Ortsteil Sukow-Marienhof ist der größte der drei Ortsteile Levitzow, Sukow-Marienhof und Pohnstorf der 2004 zusammengeschlossenen Gemeinde Sukow-Levitzow.

Sukow-Marienhof ist wiederum gegliedert in 3 Teilbereiche:

- Marienhof, nordwestlich der L 23: Bandartige Bebauung beiderseits der Straße Marienhof;
- Marienhof, südöstlich der L 23: Planmäßige Bebauung an der Dorfstraße, geprägt von bäuerlichen Gehöften der 1950er Jahre in Typenbauweise mit den dazu zählenden Freiflächen, angeordnet um den Anger (Sportplatz, Spielplatz);
- Sukow, südöstlich abgesetzt von Marienhof: Historische Gutsanlage mit angegliederter Wohnbebauung.

5. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Ausgangspunkt der Planung ist die planungsrechtliche Situation im Ortsteil Sukow-Marienhof. Dort bestehen die Innenbereichssatzung (gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 a BauGBMaßnG) aus dem April 1996 sowie der Bebauungsplan Nr. 1 „Am Anger“ (rechtswirksam seit dem 25.02.1997) und dessen 1. Änderung (rechtswirksam seit dem 20.05.2007) der ehemaligen Gemeinde Sukow-Marienhof im damaligen Amt Jördenstorf.

6. Anlass der Neuaufstellung

Anlass sind Bauwünsche im Ortsteil Sukow-Marienhof, die auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts (Innenbereichssatzung 1996) nicht umsetzbar sind. Hinzu kommen geänderte Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 1 am Feuerwehrhaus.

Beide Unterlagen, die Innenbereichssatzung und der Bebauungsplan Nr. 1, entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an belastbare planungsrechtliche Zulässigkeitsgrundlagen. Darüber hinaus enthält die Innenbereichssatzung feinsteuernde Festsetzungen über freizuhaltende Grundstücksflächen im Innenbereich. Diese Festsetzungen behindern die Innenentwicklung des Ortsteils, ohne dass daraus ortsbauliche Vorteile erwachsen. Diese Situation ist Ausgangspunkt dafür, eine neue Satzung zu erstellen, mit dem Ziel der Schaffung geordneter ortsbaulicher Verhältnisse.

7. Ziele der Neuaufstellung

Die neue Satzung soll Klarheit schaffen über baurechtliche Zulässigkeitsgrundlagen auf der Grundlage des § 34 BauGB im gesamten Ortsteil. Sie zielt auf den Umgang mit Entwicklungsmöglichkeiten aus dem Bestand und kleinteiliger Erweiterung ab, mit Hilfe einer einheitlichen Rechtsanwendung. Zudem soll der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 in den Satzungsbereich mit aufgenommen werden. Gleichzeitig mit dem Verfahren zur Neuaufstellung der Innenbereichssatzung wird ein Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 durchgeführt.

Es besteht der Anspruch, in Zukunft auf Bauverlangen kurzfristig mit einer planungsrechtlich sicheren Beurteilung reagieren zu können. Zudem hat die Gemeinde den Wunsch nach einer vereinbarten Leitlinie, die innerhalb der Gemeinde baurechtlich abgestimmt ist.

Die Satzung ist nicht als operatives Instrument der Ortsentwicklung vorgesehen. Sie dient erstrangig der Klärung von Fragen, die sich aus dem Bestand ergeben.

8. In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten

Der Gemeinde Sukow-Levitzow sind die demographischen Prognosen für die zukünftig eher stagnierende oder auch rückläufige Zahl der Wohnbevölkerung und deren Struktur bekannt. Es besteht deshalb derzeit kein Anlass, auf Planungsmittel zurückzugreifen, die eine große bauliche Außenentwicklung oder grundlegende Veränderungen der Nutzungsstruktur planungsrechtlich vorbereiten. Die Gemeinde behält sich solche Schritte für den Bedarfsfall vor.

9. Inhalte der Satzung

9.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 29,6 ha große Satzungsgebiet liegt in den Fluren 1 und 2 der Gemarkung Sukow-Marienhof. Der Geltungsbereich dieser Satzung wird durch die Abgrenzungslinie in der Karte 1 : 2.500 festgelegt. Die Abgrenzung orientiert sich nicht an Flurgrenzen, sondern an Grenzen im Sinne der Charakterisierung von Flächen als dem Innen- oder dem Außenbereich zugehörend. Die Karte ist Teil der Satzung.

9.2 Abgrenzung der Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB

Die Grenzziehung orientiert sich:

1. anhand des vor Ort gewonnenen Eindrucks, wie weit eine Fläche am Bebauungszusammenhang teilnimmt und demnach dem Ortsteil als Innenbereich zuzurechnen ist. Dabei wurde entweder abgestellt auf den Abriss des Bebauungszusammenhangs mit der letzten Wand der Bebauung, wenn danach eine offenkundig naturbelassene oder landwirtschaftlich geprägte Fläche anschließt. Dieser Bruch wird insbesondere dadurch deutlich, dass es keine funktionalen Beziehungen der angrenzenden Freifläche zu dem Bebauungszusammenhang gibt.
(Siehe dazu Rechtsprechung: VG München, Urteil vom 22.06.2016 - M 9 K 15.4811)
2. an dem Übergang des Bebauungszusammenhangs zwischen bauakzessorisch geprägten Freiflächen, die noch dem bebauten Ortsteil i. S. d. § 34 BauGB zuzurechnen sind (das sind in der Regel intensiv genutzte Gärten, Lager-, Stellflächen), zu anderen Freiflächen, wie Äckern, Wiesen, Wald, die erkennbar außerhalb des Beziehungs- und Funktionsgeflechtes des Ortsteils stehen und daher dem Geltungsbereich des § 35 BauGB, also dem Außenbereich) zuzuordnen sind.
(Siehe dazu Rechtsprechung: OVG S-H, Urteil vom 29.07.1999 - 1 L 55/98, BayVGH, Urteil vom 23.05.2007 - 2 ZB 07.455)

Begründung:

In Teilen des Ortsteils Sukow-Marienhof ist die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich in der Örtlichkeit nicht in jedem Fall klar erkennbar. Diese Zweifelsfälle sollen mit Hilfe der Neuaufstellung der Satzung rechtssicher geklärt werden. Weil die vor-

handene Satzung aus dem Jahr 1996 hierzu keine letztendliche Rechtssicherheit mehr vermittelt, hat sich die Gemeinde entschlossen, eine Klarstellungssatzung für den gesamten Ortsteil zu verfassen. Die vorgenommene Abgrenzung ergibt sich aus der vorgenannten Erläuterung. Hinsichtlich der nicht in den Satzungsumfang aufgenommenen Bebauung am nordwestlichen Ende der Straße Marienhof (Flurstücke 13/2, 12, 88), wird darauf verwiesen, dass diese Fläche nicht mehr als dem Bebauungszusammenhang zugehörig bewertet werden kann. Die als Innenbereich zu wertende organische Siedlungsstruktur endet mit der in der Satzungskarte vorgenommenen Abgrenzung nordwestlich der Gebäude 'Marienhof Nr. 24' und 'Marienhof Nr. 15'. Danach beginnt der Außenbereich, zwar bestanden mit Siedlungssplittern ('Marienhof Nr. 17, 17 A, 19), aber nicht mit einem Gewicht und einer erkennbaren Beziehung zur eigentlichen Siedlung.

Ähnlich verhält es sich mit den Flächen südöstlich der Gebäude 'Dorfstraße Nr. 50' und 'Dorfstraße Nr. 47' in Sukow-Marienhof. Mit dem Flurstück 19/14 und südlich der letzten Gebäudewand auf dem Flurstück 167 beginnt ein Bereich, der nicht mehr am Bebauungszusammenhang teilnimmt.

9.3 Abgrenzung zweier Einbeziehungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Die Gemeinde Sukow-Levitzow macht von der Ermächtigung des Gesetzgebers Gebrauch und bezieht gemäß § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB zwei kleinere Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ein:

Die Teilfläche Marienhof, Straße Marienhof 30, Flurstück 3/2 und Teilstück Flurstück 5



Abbildung 1: Einbeziehungsfläche (gelb) Straße Marienhof 3, schwarz-weiße Linie: Satzungsbereichsgrenze; o. M.

und die Teilfläche Sukow, Dorfstraße 3, Flurstück 1, Flur 2

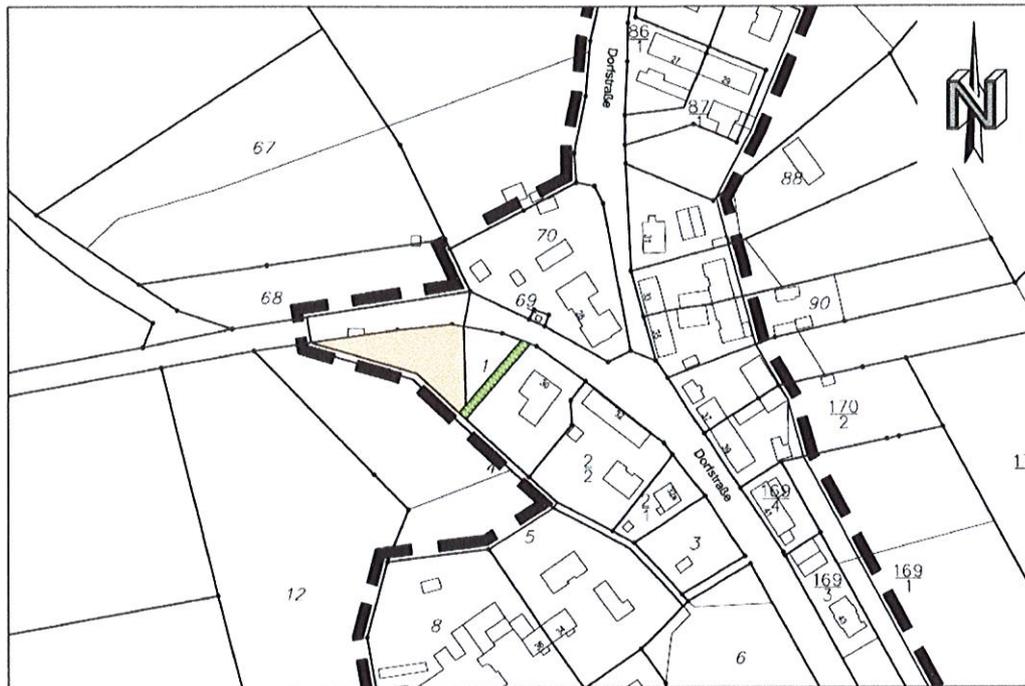


Abbildung 2: Einbeziehungsfäche (gelb) westlich Dorfstraße 30, schwarz-weiße Linie: Satzungsereichsgrenze; o. M.

Das Ziel ist es, diese Flächen mit der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschrift § 34 BauGB bewerten zu können.

Die Einbeziehung in den Innenbereich erfolgt durch die Darstellung der beiden Flächen in der Satzungskarte innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Abgrenzungslinie für den gesamten Ortsteil, sowie die gesonderte farbliche Kennzeichnung der Flächen als Einbeziehungsfächen.

Begründung:

Beide Flächen erfüllen die gesetzlichen Voraussetzungen zur Einbeziehung in den Innenbereich per baurechtlicher Satzung: Sie sind durch die bauliche Nutzung und Teilnahme an der Siedlungsstruktur der an sie angrenzenden Bereiche deutlich geprägt.

Für diese Bereiche besteht zum jetzigen Zeitpunkt immer die Möglichkeit, dass Bauanträge gestellt werden, obwohl sie eher dem Außenbereich zuzuordnen wären. Ihre bauliche Inanspruchnahme wäre erschwert oder nicht zulässig, obgleich damit keine Tendenz zur Zersiedelung, Störung des Landschaftsbildes oder andere nachteilige Auswirkungen verbunden wären. Beide Flächen bieten aufgrund ihrer angrenzenden Prägung die Option, einen kleinteiligen, organischen und nicht konflikthaften Beitrag zur Siedlungsentwicklung zu leisten.

Diese Möglichkeit soll nun mit einer rechtssicheren Regelung untermauert werden. Zudem möchte die Gemeinde, dass auf diesen Flächen das Gebot des Einfügens nach

der Art und dem Maß der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB verbindlich anzuwenden ist. Im Falle einer positiven Zulässigkeitsentscheidung gemäß § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben wäre das Gebot des Einfügens hier unbeachtlich und auf die Mindest-Rücksichtnahme begrenzt. Diese Entwicklung soll nicht eintreten. Die Flächen sollen nur in dem Maßstab bebaut werden dürfen, den die nähere Umgebung konfliktfrei erlaubt.

9.4 Aufnahme von Flächen des (ehemaligen) Bebauungsplanes Nr. 1

In die Planzeichnung der neu-aufgestellten Innenbereichssatzung wird die ursprünglich durch den Bebauungsplan Nr. 1 'Am Anger' überplante Fläche integriert. Der Plan sah u. a. Allgemeine Wohngebiete und eine Erschließungsstraße vor. Die Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde haben sich hierzu geändert. Eine Umsetzung des Konzeptes des Bebauungsplans Nr. 1 und dessen 1. Änderung ist nicht mehr zu erwarten. Der Plan wird in einem förmlichen Verfahren aufgehoben.

Die Gemeinde möchte hier an zentraler Stelle im Ortsteil Sukow-Marienhof eine flexibel nutzbare Freifläche als 'Dorfplatz' planerisch sichern. Die unmittelbare Nachbarschaft des Feuerwehr- und Dorfgemeinschaftshauses sprechen hier ebenso für diese Standortwahl, wie der gegenüber liegende Sport- und Spielplatz.

9.5 Verzicht auf planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Mit Ausnahme einer textlichen Festsetzung zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen sind planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften nicht Gegenstand der Satzung. Die Gemeinde Sukow-Levitzow behält sich vor, im Bedarfsfall Planungsinstrumente zur Steuerung von Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. zur Gestaltung einzusetzen.

10. Verhältnis der bauplanungsrechtlichen Satzung zum Naturschutzrecht

10.1 Allgemeines

Die Satzung bereitet keine Zulässigkeit von Vorhaben vor, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht in Mecklenburg-Vorpommern begründen. Ebenso werden infolge der Satzung keine Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB berührt. Schutzgüter im Sinne der vorgenannten Regelung sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der 'Natura 2000-Gebiete' im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Insofern liegen die rechtlichen Voraussetzungen gemäß § 34 Abs. 5 Nr. 2 und 3 BauGB für die Aufstellung der Satzung vor.

In § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist geregelt, dass bei Satzungen, die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden, die Eingriffe zu ermitteln

und auszugleichen sind. Aus diesem Grund sind zur Anwendung der Eingriffsregelung die beiden Ergänzungsbereiche der Satzung, die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) aufgestellt werden, und der restliche Geltungsbereich, der nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Klarstellungssatzung) aufgestellt wird, zu unterteilen.

Flächenaufstellung

Ergänzungsfläche im Norden	16.632 m ²
Ergänzungsfläche im Süden	<u>1.065 m²</u>
	17.697 m ²

Die vorliegende Satzung beachtet das Minimierungsgebot gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 2 BauGB, indem sie die dargestellten und einbezogenen Flächen auf das notwendige Maß begrenzt und nur für solche Flächen die Innenbereichseigenschaft klargestellt wird, die ohnehin im Zweifelsfall bebaut werden könnten. Die einbezogenen Außenbereichsflächen sind so klein gewählt, wie es sich aus der örtlichen Situation anbietet und wie es die gewollte ortsplanerisch geordnete Entwicklung sinnvoll erscheinen lässt. Insbesondere findet keine isoliert wirkende Außenentwicklung auf naturschutzfachlich besonders relevanten Flächen statt.

In den weißen Bereichen der Satzung, die als Innenbereich anzusehen sind und für die somit bereits Baurechte gemäß § 34 BauGB bestehen, ergeben sich gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG keine Eingriffe. Für die gelb markierten Bereiche ist hingegen eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung bzw. eine Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß den 'Hinweisen zur Eingriffsregelung' zu erstellen.

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

Die südliche Ergänzungsfläche befindet sich im äußersten Randbereich des Naturparks 'Mecklenburgische Seenplatte und Kummerower See'. Sie liegt aber nicht im Landschaftsschutzgebiet, dessen Grenze sich weiter südwestlich befindet. Gemäß § 27 BNatSchG ist eine Bebauung in diesem Bereich nicht ausgeschlossen.

10.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

a) Biotopwertestufung

Der nördliche Ergänzungsbereich, Teilfläche Marienhof, Straße Marienhof 30, Flurstück 3/2 und Teilstück Flurstück 5, wird von unterschiedlichen Nutzungen geprägt. Im Südosten stehen Wohnhäuser und eine Lagerfläche (Teilfläche 1). Die Gebäude stehen auf einem Grundstück, das durch Lagerflächen, Spielplatz sowie Rasenflächen, Bäume und Gebüsch gekennzeichnet ist. Es handelt sich um einen Nutzgarten. Das Grundstück hat eine Größe von 2.926 m². Im Nordwesten befindet sich die Teilfläche einer Grünlandfläche (Teilfläche 2). Sie hat eine Größe von 5.040 m². In der Mitte des Ergänzungsbereiches befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle (Teilfläche 3). Sie

steht auf einem Grundstück, das durch Gemüsebeete, Rasenflächen, Bäume und Gebüsch sowie durch einen Gartenteich gekennzeichnet ist. Es handelt sich um Gartenflächen. Das Grundstück hat eine Größe von 8.666 m². Der südliche Ergänzungsbereich, Teilfläche Sukow, Dorfstraße 3, Flurstück 1, Flur 2 umfasst eine Gartenfläche (Teilfläche 4). Sie hat eine Größe von 1.065 m².

Die vorgenannten Nutzungen werden den folgenden Biotoptypen zugeordnet. Für diese ergeben sich folgende Wertstufen:

Biotoptyp	Flächengröße	Wertstufe
Nutzgarten	2.926	0
Intensivgrünland auf Mineralstandorten	5.040	1
Traditioneller Bauerngarten (Norden und Süden)	8.666 1.065	1
Gesamt	17.697	

b) Ermittlung der versiegelbaren Fläche

In der Satzung wird weder eine Grundflächenzahl (GRZ) noch eine zulässige Grundfläche (GR) festgesetzt. Für das Maß der zulässigen Versiegelung wird deshalb ein Maß herangezogen, das in der Regel als Durchschnitt in dörflichen Siedlungen anzutreffen ist. Dies entspricht einer GRZ von 0,2. Es erfolgt ferner ein Zuschlag von 50 % für Garagen, Stellplätze und Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO. Es ergibt sich somit eine maximal mögliche Versiegelung von jeweils 30 % der Grundstücksflächen.

Teilfläche 1 - Nutzgarten

Flächengröße: 2.926 m²

Zulässige Flächenversiegelung:

2.926 x GRZ 0,2 = 585 m²

+ 50 % 293 m²

Zwischensumme 878 m²

./. bereits vorhandene Versiegelung

durch die vorhandenen Gebäude 1.350 m²

- 472 m²

Keine Neuversiegelung, hier würde eine Entsiegelung stattfinden von 472 m²

Teilfläche 2 - Intensivgrünland auf Mineralstandorten

Flächengröße: 5.040 m²

Zulässige Flächenversiegelung:

5.040 x GRZ 0,2 = 1.008 m²

+ 50 % 504 m²

Zulässige Neuversiegelung 1.512 m² 1.512 m²

Teilfläche 3 und 4 - Traditioneller Bauerngarten

Flächengröße:	9.731 m ²	
Zulässige Flächenversiegelung:		
9.731 x GRZ 0,2 =	1.946 m ²	
50 %	<u>973 m²</u>	
Zwischensumme	2.919 m ²	
./i. bereits vorhandene Versiegelung durch die vorhandenen Gebäude	<u>1.050 m²</u>	
Zulässige Neuversiegelung	1.869 m ²	1.869 m ²
Summe der neu versiegelbaren Fläche		3.381 m²

c) Ermittlung des vorläufigen Kompensationserfordernisses

In der nachfolgenden Tabelle wird für die betroffenen Biotoptypen auf Grundlage der Wertstufen das jeweilige Kompensationserfordernis ermittelt. Ein Zuschlag um den Faktor '0,5' für die Flächen, die versiegelt werden dürfen, wird hierbei berücksichtigt.

<p><u>Nutzgarten</u> Wertstufe: 0 Kompensationserfordernis bei Vollversiegelung: 0,5 Kompensationserfordernis bei Beeinträchtigung: ---- 0 m² x 0,5 = 0 m²</p>	0 m ²
<p><u>Intensivgrünland auf Mineralstandorten</u> Wertstufe: 1 Kompensationserfordernis bei Vollversiegelung: 1,5 Kompensationserfordernis bei Beeinträchtigung: ---- 1.512 m² x 1,5 = 2.268 m²</p>	2.268 m ²
<p><u>Traditioneller Bauerngarten</u> Wertstufe: 1 Kompensationserfordernis bei Vollversiegelung: 1,5 Kompensationserfordernis bei Beeinträchtigung: ---- 1.869 m² x 1,5 = 4.379 m²</p>	2.804 m ²
Summe des Kompensationserfordernisses	5.072 m²

Kompensationserfordernis gesamt: 5.072 m²

d) Berücksichtigung des Freiraum-Beeinträchtigungsgrades

Der Teilbereich I liegt im Randbereich des bestehenden Siedlungsgebietes. Der Abstand zu den im Umfeld stehenden Gebäuden beträgt weniger als 50 m. Es ist deshalb ein **Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von '1'** anzusetzen. Dies bedeutet, dass ein **Korrekturfaktor von '0,75'** zu berücksichtigen ist. Der Wert, der für das Kompensationserfordernis berechnet wurde, ist mit dem Faktor '0,75' zu multiplizieren:

$$5.072 \text{ m}^2 \times 0,75 = 3.804 \text{ m}^2$$

Nach Berücksichtigung des Freiraum-Beeinträchtigungsgrades ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 3.804 m².

Ergebnis (a bis d):

Das Kompensationserfordernis beträgt 3.804 m².

10.3 Geplante Maßnahme für die Kompensation

a) Bewertung der Ausgangsbiotop

Der naturschutzrechtliche Ausgleich soll innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen. Hierfür ist der Bereich vorgesehen, der nordwestlich, westlich, südlich und südöstlich an die nördliche Ergänzungsfläche angrenzt sowie östlich an die südliche Ergänzungsfläche. Es handelt sich hierbei um eine Intensivgrünlandfläche, einen Bauerngarten und einen Nutzgarten (nördliche Ergänzungsfläche) und um einen Bauerngarten (südliche Ergänzungsfläche). Den Flächen werden die folgenden Wertstufen zugeordnet:

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

Biotoptyp	Flächengröße	Wertstufe
Nutzgarten	149 m ²	0
Intensivgrünland auf Mineralstandorten	421 m ²	1
Traditioneller Bauerngarten		1
nördl. Bereich	790 m ²	
südl. Bereich	167 m ²	
Gesamt	1.527 m ²	

b) Beschreibung der geplanten Kompensationsmaßnahmen

Als Ausgleich werden **Strauchhecken** angelegt. Die betroffenen Flächenanteile der Ackerflächen werden in eine Strauchhecke umgewandelt.

Die Hecke ist auf den Grundstücken zu pflanzen und dient der Eingrünung des Grundstückes gegenüber der angrenzenden Landschaft.

Die Hecke ist einreihig zu pflanzen. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe beträgt 1,00 m. Der Abstand zwischen der Reihe und der Grundstücksgrenze (Zaun) beträgt 2,00 m. Zum Garten hin ist der Hecke ebenfalls ein Entwicklungstreifen von 2,00 m Breite einzuräumen. Die Gesamtbreite der Hecke beträgt somit 4,00 m.

Zur Bepflanzung der Hecke sind einheimische standortgerechte Gehölze (Sträucher und Heister) zu verwenden. Für die Bepflanzung sind folgende Gehölze geeignet:

Einheimische standortgerechte Gehölze für die Anlage von Hecken

Heister

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rot-Buche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	-	Gemeines Pfaffenhütchen
Malus sylvestris	-	Holz-Apfel
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Salix caprea	-	Sal-Weide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

Aus der Pflanzenliste ist eine Auswahl hinsichtlich der zu verwendenden Gehölzarten zu treffen. Damit sich die Gehölze nicht gegenseitig verdrängen, sollten Gehölze der gleichen Art in kleinen Gruppen gepflanzt werden. Insgesamt ist darauf zu achten, dass sich die Bepflanzung der Hecken aus verschiedenen Gehölzarten zusammensetzt. Die Anlage einer Bepflanzung, die nur aus einer Gehölzart besteht, ist zu vermeiden.

Für die Sträucher und Heister sind folgende Pflanzqualitäten zu wählen:

- Sträucher, zweimal verpflanzt (2xv), 3 - 5 Triebe (Tr), ohne Ballen (oB), 60 - 100 cm,
- Heister, zweimal verpflanzt (2xv), ohne Ballen (oB), 80 - 100 cm.

Die Hecken sind wirksam gegen Wildverbiss zu schützen. Hierzu wird an den Seiten, die an landwirtschaftliche Flächen angrenzen, ein Maschendrahtzaun (Höhe: mind. 1,80 m) oder ein Wildschutzzaun (Höhe: mind. 1,80 m) empfohlen.

Die Anlage der Strauchhecken führt zu einer deutlichen Aufwertung der bisherigen Flächen. Der Maßnahme, die die Pflanzung einer Strauchhecke beinhaltet, wird die Wertstufe '2' zugeordnet. Als Kompensationswertzahl wird der Wert '2,5' festgelegt.

Biotoptyp	Flächengröße	Wertstufe	Kompensationswertzahl
Strauchhecke	1.527 m ²	2	2,5

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

$$1.527 \text{ m}^2 \times 2,5 = 3.818 \text{ m}^2$$

Es ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 3.818 m².

10.4 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

Es wurde ein Kompensationserfordernis von 3.804 m² ermittelt. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen entsprechen einem Kompensationsflächenäquivalent von 3.818 m². Die Ausgleichsmaßnahmen sind damit geeignet, die naturschutzrechtlichen Eingriffe vollständig auszugleichen. Die Ausgleichsflächen, die sich innerhalb des Plangebietes befinden, werden gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB in der Satzung festgesetzt.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden vollständig den Eingriffen, die sich durch die vorliegende Planung ergeben, zugeordnet.

Die den Ergänzungsflächen zugeordneten Ausgleichspflanzungen auf den in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen sind Zug um Zug in der der jeweiligen Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode durch die Bauherren herzustellen.

10.5 Artenschutz

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

In allen Teilbereichen kommen Vogelarten vor, die im Siedlungsgebiet und dessen Umfeld geeignete Lebensbedingungen vorfinden. Es handelt sich hierbei um Arten, die nicht störungsempfindlich sind und sich durch die Nähe des Menschen nicht bedroht fühlen. Es sind euryöke Arten, die allgemein häufig und weit verbreitet sind. Der Verlust der Bruthabitate innerhalb der Satzungsgebiete wird keine Auswirkungen auf den guten Erhaltungszustand dieser Arten haben.

Die Umsetzung der Planung wird zur Beseitigung von Gebüsch und einzelnen Bäumen führen. Nach § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm geschützt. Ausnahmen zu ihrer Beseitigung müssen bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt werden. Um nicht die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erfüllen, ist es erforderlich, dass die Gehölze außerhalb der Sperrfrist vom 01. März bis zum 30. September (gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG) beseitigt werden. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine geschützten Brutvögel oder Fledermäuse vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch die Bauherren der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen. Gleiches gilt in Verbindung mit evtl. vorgesehenen Gebäudeabrissen.

Ein Vorkommen von 'streng geschützten' Arten der Säugetiere (u. a. Fledermäuse), Amphibien, Reptilien oder sonstiger Tierarten (Wirbeltiere und Wirbellose) kann ausgeschlossen werden. Das gleiche gilt für Pflanzenarten, die europarechtlich geschützt sind.

Fazit

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

11. Hinweise / weitere Fachbelange

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) in der Fassung vom 24. Februar 2012, zuletzt geändert am 04. April 2016, verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Landkreis Rostock, Umweltamt, Sachgebiet: Immissions- und Bodenschutz, anzuzeigen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden sollen, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlasten-

verordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

Gemäß § 18 des Naturschutzausführungsgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAGMV = Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes, vom 23. Februar 2010) sind Bäume, die einen Stammumfang von mindestens 100 cm aufweisen (gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden), gesetzlich geschützt.

In der Satzungs-Karte ist der gesetzlich definierte Waldabstand von 30 m gemäß § 20 LWaldG M-V nachrichtlich dargestellt. Das Forstamt Dargun hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens darauf aufmerksam gemacht, dass davon u. a. die Ergänzungsfläche Nr. 2 betroffen ist. Ferner hat die Forstbehörde darauf hingewiesen, dass für vorhandene Gebäude (z. B. Gebäude mit Bestandsschutz), die den gesetzlichen Waldabstand unterschreiten und die im Geltungsbereich der Satzung liegen, nur solange der forstrechtliche Bestandsschutz gilt, wie das vorhandene Gebäude selbst seinen Bestand hat. Veränderungen, die die Identität des Gebäudes berühren und dem Schutzzweck der WaldAbstVO M-V zuwiderlaufen (Nutzungsänderungen, Erweiterungen oder ein Abriss mit Neubau) sind untersagt.

Im gesamten Ortsteil Sukow-Marienhof ist davon auszugehen, dass Leitungen öffentlicher Ver- und Versorgungsunternehmen auf den privaten Grundstücken liegen. Häufig liegen Trinkwasser-, Abwasser-, Regenwasser-, Telefon- und Stromleitungen parallel zum Straßenverlauf, in unterschiedlicher Tiefe vom Straßenrand, auf den privaten Parzellen. Teilweise bestehen aber auch querende Leitungsverläufe über ganze Grundstücke hinweg. Die vorhandenen Leitungsverläufe im Plangebiet sind daher unbedingt vor jedem Bauvorhaben zu ermitteln.

12. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

	Fläche in m²	Prozent
Klarstellungssatzung	278.316	94,0
Einbeziehungssatzung	17.697	6,0
Gesamtfläche	296.013	100,0

Die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Satzungsverfahrens wurden auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ermittelt. Ein Angebot wurde mit Schreiben vom 11. Januar 2017 an die Gemeinde gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 31. Juli 2017 erteilt.

Die Gemeindevertretung Sukow-Levitzow hat diese Begründung zur Innenbereichssatzung in ihrer Sitzung am 16. Mai 2018 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Sukow-Levitzow, den 01.06.2018




.....
Walter Brommer
(Bürgermeister)