

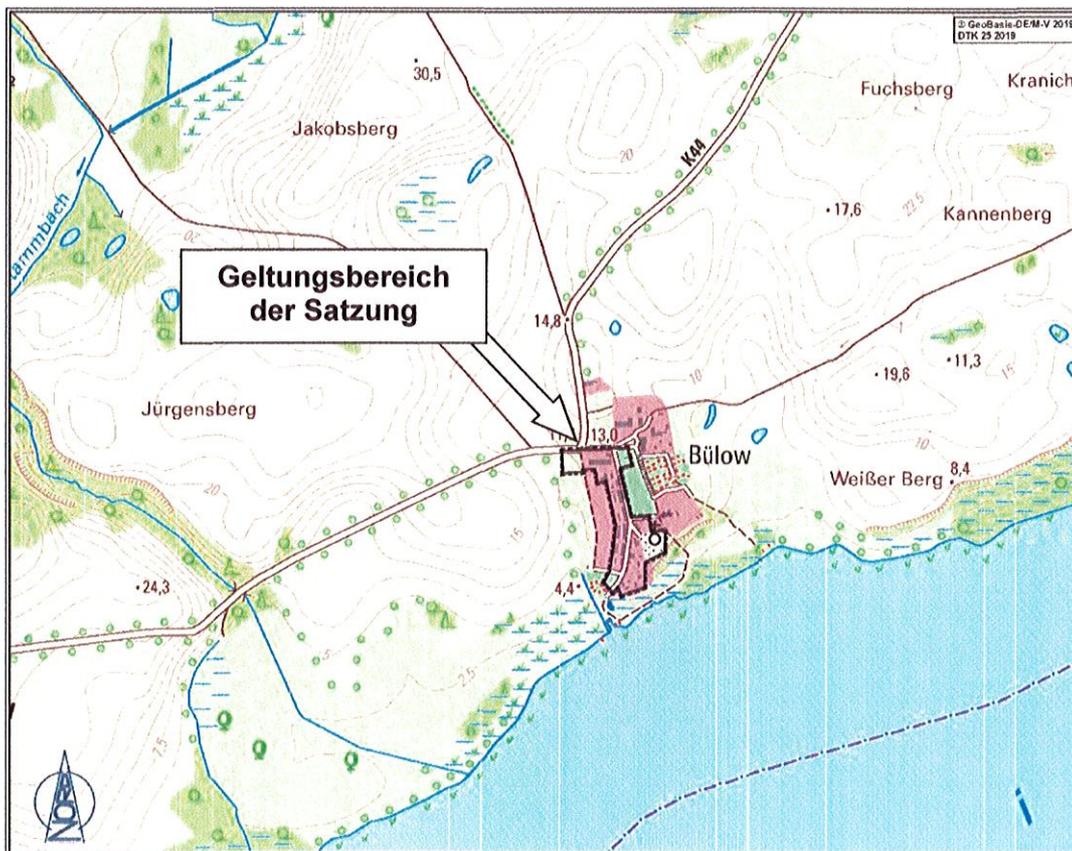
# Gemeinde Schorssow

Landkreis Rostock

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung  
nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB für den

## Ortsteil Bülow

### Begründung



Stand: Satzungsentwurf, 10. Juni 2020

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Rechtliche Grundlagen .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Verfahren .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Übergeordnete Planungen.....</b>	<b>4</b>
3.1 Landesplanerische Vorgaben.....	4
3.2 Flächennutzungsplanung .....	5
3.3 Landschaftsplan .....	5
<b>4. Angaben zum Bestand und zur baulichen Ortsstruktur.....</b>	<b>5</b>
<b>5. Planungsrechtliche Situation und Ziel der Planung .....</b>	<b>5</b>
<b>6. In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>7</b>
<b>7. Inhalte der Satzung .....</b>	<b>7</b>
7.1 Räumlicher Geltungsbereich .....	7
7.2 Klarstellungssatzung .....	7
7.3 Ergänzungssatzung .....	8
<b>8. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB.....</b>	<b>9</b>
<b>9. Verhältnis der bauplanungsrechtlichen Satzung zum Naturschutzrecht.....</b>	<b>11</b>
9.1 Allgemeines.....	11
9.2 Prüfung der Natura 2000 Verträglichkeit .....	12
9.2.1 Prüfungsablauf .....	12
9.2.2 FFH-Verträglichkeitsprüfung .....	14
9.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs.....	19
9.4 Geplante Maßnahme für die Kompensation.....	22
9.5 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung .....	24
9.6 Artenschutz .....	24
<b>10. Hinweise / weitere Fachbelange.....</b>	<b>25</b>
<b>11. Flächen und Kosten .....</b>	<b>26</b>

## 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. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467),
- 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 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706),
- das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- die Landesbauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

## 2. Verfahren

<b>Verfahrensschritte:</b>	<b>Datum:</b>
Aufstellungsbeschluss	05.02.2020
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	05.02.2020
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	26.02.2020
Öffentliche Auslegung	03.03.2020 - 09.04.2020
Satzungsbeschluss	10.06.2020

Die Aufstellung der Innenbereichssatzung zur Klarstellung der Abgrenzung von Innen- und Außenbereich und zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den Ortsteil Bülow 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 im Ortsteil Bülow der Gemeinde Schorssow 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 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 Schorssow 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 Schorssow als Gemeinde im ländlichen Raum dar. Sie liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Zusätzlich liegt die Gemeinde Schorssow in einem Tourismusschwerpunktraum im ländlichen Binnenland. Die touristische Entwicklung soll schwerpunktmäßig durch den weiteren Ausbau und die Abstimmung der vorhandenen touristischen Angebote sowie durch eine verbesserte Vielfalt der Angebote erfolgen.

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 Schorssow 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. Als Eigenbedarf wird eine Flächenentwicklung definiert, die eine Zunahme des Wohnungsbestandes um bis zu 3 % ermöglicht. Der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

#### **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 Gemeinde Schorssow 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 Schorssow verfügt über keinen Landschaftsplan. Belange von Natur und Landschaft, insbesondere auch des Artenschutzes, werden im Rahmen der Neuaufstellung berücksichtigt, soweit diese Belange auftreten.

## **4. Angaben zum Bestand und zur baulichen Ortsstruktur**

Die Gemeinde Schorssow besteht insgesamt aus acht Ortsteilen (Bristow, Bülow, Carlshof, Glasow, Grube, Neu Tessenow, Schorssow, Tessenow). In der Gemeinde wohnen insgesamt 470 Einwohner (Stand: 30.03.2018).

Die überörtliche verkehrliche Erschließung des Ortsteils Bülow erfolgt über die 'Bristower Straße' bzw. die 'Bülower Straße'. In Richtung Westen verkehren diese in den Hauptortsteil Schorssow und in Richtung Nordosten in den Ortsteil Bristow.

Die Siedlungsstruktur hat sich zwischen den verkehrlichen Haupteerschließungsstraßen und dem südlich angrenzenden Malchiner See entwickelt. Das Plangebiet weist eine größtenteils organisch über Generationen gewachsene dörflich geprägte Siedlungsstruktur mit größeren Freiflächen auf. Der Gebäudebestand besteht überwiegend aus Einfamilien- und Doppelhäusern. Im Osten und Süden befinden sich Wochenendhaus-siedlungen. Im Norden ist ein Gewerbebetrieb angesiedelt. Im Ortsteil befinden sich insgesamt ca. 40 Wohneinheiten.

Umgeben ist der Ortsteil Bülow von landwirtschaftlichen Flächen. Im Süden des Ortsteils befindet sich der Malchiner See.

## **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 Bülow gibt es bis dato keine Innenbereichssatzung. Es kristallisieren sich zunehmend Grenzfälle heraus für die Zuordnung von Flächen in die baurechtlichen Zulässigkeitsvorschriften §§ 34 oder 35 BauGB, die der Klärung bedürfen. Daher soll eine Satzung aufgestellt werden. Mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB schafft die Gemeinde nun eine verbindliche, an den aktuellen Bestand angepasste Vorgabe für die bauliche Entwicklung im Ortsteil Bülow. Die Satzung legt die eindeutige Abgrenzung zwischen dem Innen- und dem Außenbereich fest.

Das Erfordernis der Klarstellung ergibt sich aufgrund der Frage, welche bebauten Bereiche im Ortsteil Bülow dem Innenbereich zuzuordnen sind. Gerade die „weichen Ortsränder“ im Bereich zum Übergang zur freien Landschaft bedürfen dieser Klarstellung. Darüber hinaus ist neben der eigentlichen Festlegung des Innenbereichs die Einbeziehung einzelner unbebauter Außenbereichsflächen als Ergänzung im unmittelbar räumlichen Zusammenhang mit dem bebauten Bereich relevant.

Die Satzung soll Klarheit schaffen über bauliche Entwicklungsmöglichkeiten im Ortsteil auf der Grundlage des § 34 BauGB. Sie zielt ab auf den Umgang mit Entwicklungsmöglichkeiten aus dem Bestand und kleinteiliger Erweiterung auf der Grundlage einer einheitlichen Rechtsanwendung.

Es besteht der Anspruch, in Zukunft und mit Hilfe der Satzung auf Bauverlangen kurzfristig mit einer planungsrechtlich sicheren Beurteilung reagieren zu können. Zudem hat die Gemeinde den Wunsch, dass Entscheidungen über Bauanfragen nicht den unterschiedlichen Würdigungen der Einzelfälle, sondern einer vereinbarten Leitlinie folgen, die innerhalb der Gemeinde baurechtlich abgestimmt ist. Die Satzung ist nicht als operatives Instrument der Ortsentwicklung vorgesehen. Sie dient nur der Klärung von Fragen, die sich aus dem Bestand ergeben.

Um einer Abwanderung entgegenzuwirken und um die Gemeinde weiterhin attraktiv für Bauwillige zu halten, will die Gemeinde kleinteilig bauliche Entwicklungsmöglichkeiten schaffen. Innerhalb des Ortsteil Bülows befindet sich keine Baulücke. Zwar befinden sich innerhalb der gesamten Gemeinde Schorssow noch vereinzelte Baulücken, die bis dato aber nicht aktiviert werden konnten. Sie werden vielfach aktiv landwirtschaftlich oder als Gartenland genutzt. Hier ist zu erwarten, dass viele von ihnen für den Eigenbedarf vorbehalten sind. Keine der Baulücken befindet sich im gemeindlichen Eigentum. Bei den genannten Baulücken besteht das Baurecht überwiegend seit vielen Jahren; dennoch hat keine Entwicklung stattgefunden. Die Gemeinde beabsichtigt die Weiterentwicklung und die Bereitstellung von Wohngrundstücken auch im Ortsteil Bülow. Durch die Einbeziehung kleinerer Ergänzungsflächen soll der Bedarf an Wohngrundstücken für den örtlichen Bedarf im Ortsteil befriedigt werden.

## **6. In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten**

Der Gemeinde Schorssow 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.

## **7. Inhalte der Satzung**

### **7.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfasst den Ortsteil Bülow der Gemeinde Schorssow. Die Satzung gilt für die bebauten Bereiche des Ortsteils. Der Geltungsbereich dieser Satzung wird durch die Abgrenzungslinien in der Karte im Maßstab 1 : 2.000 festgelegt. Die Karte ist Teil der Satzung. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 35.788 m<sup>2</sup>, von denen ca. 28.329 m<sup>2</sup> auf die Klarstellungssatzung und ca. 7.459 m<sup>2</sup> auf die Ergänzungssatzung entfallen. Von der Ergänzungssatzung entfallen ca. 5.326 m<sup>2</sup> auf öffentliche Grünflächen, die für eine wohnbauliche Entwicklung nicht vorgesehen sind. Für eine wohnbauliche Entwicklung sind lediglich ca. 2.133 m<sup>2</sup> vorgesehen.

#### Die Darlegung der Abgrenzung:

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung orientiert sich an den in der Örtlichkeit abzulesenden ortsbaulichen Zäsuren, die eine sinnhafte Grenzziehung ergeben. Die Abgrenzung orientiert sich nicht zwingend an Flurstücksgrenzen.

Ausgenommen von der Satzung sind die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 3 'Am Hof' in Kraft getreten am 27. Dezember 2000;
- Bebauungsplan Nr. 4 'Wochenendhaussiedlung Kastanienallee' in Kraft getreten am 11.07.2010.

### **7.2 Klarstellungssatzung**

Insgesamt wird eine Fläche von ca. 28.329 m<sup>2</sup> klargestellt. Die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich sind nicht eindeutig gewesen, daher bedarf es einer Aufstellung der Satzung. Gerade die „weichen Ortsränder“ im Bereich zum Übergang zur freien Landschaft bedürfen dieser Klarstellung. Die Klarstellung bezieht sich auf die zentralen bebauten Bereiche des Ortsteils Bülow.

### 7.3 Ergänzungssatzung

Die Gemeinde Schorssow macht von der Ermächtigung des Gesetzgebers Gebrauch und bezieht gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zwei Außenbereichsflächen für eine wohnbauliche Nutzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bülow ein mit dem Ziel, dort als planungsrechtliche Zulässigkeitsvorschrift § 34 BauGB anzuwenden. Dies erfolgt durch die farbliche Darstellung der Flächen mit den Einschrieben '1' und '2'. Darüber hinaus werden die Kirche des Ortsteils sowie ein Teil der gemeindlichen Fläche westlich der bebauten Bereiche als öffentliche Grünflächen mit in den Innenbereich aufgenommen. Die Flächen werden in grün farblich in der Karte dargestellt und mit den Einschrieben 'A' und 'B' versehen.

#### Ergänzungsfläche 1

Die ca. 1.236 m<sup>2</sup> große Teilfläche 1, die mit in den Innenbereich einbezogen wird, befindet sich nordöstlich der zentralen bebauten Bereiche des Ortsteils und südlich der Straße 'Am Hof'. Die Fläche wird gegenwärtig als Grünlandfläche genutzt. In den Randbereichen befinden sich Gehölzstrukturen in Form von Bäumen und Gebüsch. Eine Eingrünung im Übergang zur freien Landschaft ist damit nicht erforderlich. Durch die östlich angrenzende Wohnbebauung weist die Teilfläche eine bauliche Prägung auf.

Die Satzung wird hier entsprechend der vorhandenen Siedlungsstruktur mit dem Ziel der Arrondierung angepasst. Eine Erschließung der Teilfläche kann direkt über die Straße 'Am Hof' erfolgen. Die vorhandene Bushaltestelle müsste ggf. verlegt werden. Insgesamt kann hier ein weiteres Wohngrundstück entstehen. Die Teilfläche befindet sich in gemeindlichem Eigentum und steht damit für eine bauliche Entwicklung auch zur Verfügung.

#### Ergänzungsfläche 2

Die Teilfläche 2, die mit in den Innenbereich einbezogen wird, befindet sich im Süden der bebauten Bereiche des Ortsteils. Die Teilfläche weist eine Größe von ca. 897 m<sup>2</sup> auf. Die Fläche wird gegenwärtig als Grünfläche genutzt. Sie diente ehemals als Spielplatz. Im Norden und Osten befinden sich auf der Fläche Baumreihen. Die Ergänzungsfläche weist durch die nördlich angrenzende Wohnbebauung eine bauliche Prägung auf. Südlich befindet sich eine kleine Wochenendaussiedlung.

Eine Erschließung der Teilfläche kann direkt über die 'Seestraße' unter Beachtung der vorhandenen Baumreihen erfolgen. Insgesamt kann auch hier ein weiteres Wohngrundstück entstehen.

#### Öffentliche Grünflächen A und B

Westlich der bebauten Bereiche und südlich der Straße 'Am Hof' befindet sich eine gemeindliche Fläche. Da es nur beabsichtigt ist, auf der gemeindlichen Fläche ein weiteres Wohngrundstück zu schaffen, soll der übrige Bereich der Fläche als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden. Diese Grünfläche A soll nicht für wohnbauliche Zwecke zur Verfügung stehen, sondern genau wie das Grundstück der Kirche (Grünfläche B) als öffentliche Grünfläche mit in den Innenbereich einbezogen werden. Insgesamt weisen beide Grünflächen eine Größe von ca. 5.326 m<sup>2</sup> auf, wovon sich ca. 1.393 m<sup>2</sup> auf die Grünfläche A und ca. 3.933 m<sup>2</sup> auf die Grünfläche B verteilen.

Begründung:

Die 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 die Bereiche der Ergänzungssatzung besteht zum jetzigen Zeitpunkt immer die Möglichkeit, dass Baugesuche gestellt werden, obwohl sie eher dem Außenbereich zugeordnet sind. Diese werden in jedem Einzelfall die grundsätzliche Frage nach der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschrift aufwerfen. Dies soll nun geklärt werden. Zudem möchte die Gemeinde, dass auf diesen Flächen das Gebot des Einfügens nach Art und Maß der baulichen Nutzung verbindlich wird. Die Voraussetzung dafür ist die rechtssichere Zuordnung der Flächen 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. 7.459 m<sup>2</sup> in die Ergänzungssatzung aufgenommen und damit dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB baurechtlich zugeordnet. Die wohnbaulich nutzbare Fläche ist auf zwei Teilbereiche aufgeteilt. Zusätzlich werden eine gemeindliche Fläche sowie das Grundstück der Kirche als öffentliche Grünflächen mit in den Innenbereich aufgenommen. Die Grünflächen machen mit einer Größe von ca. 5.326 m<sup>2</sup> den Hauptanteil aus. Für eine wohnbauliche Entwicklung sind lediglich ca. 2.133 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Die einbezogenen Flächen sind im Verhältnis zum gesamten Satzungsgebiet zwar nicht völlig unerheblich, ordnen sich aber dem Bestand deutlich unter. Die einbezogenen Bereiche weisen eine bauliche Prägung durch die angrenzenden Gebäude sowie einen Anschluss an das gemeindliche Siedlungsgefüge auf. Mit ihrer Inanspruchnahme ergibt sich weder ein lokal noch regional geänderter Nutzungsschwerpunkt. Im Zusammenspiel mit dem vorhandenen baulich-räumlichen Siedlungsgerüst des Ortsteils Bülow sind die Flächen sich anbietende Innenbereichsflächen. Diese Situation berechtigt zur Inanspruchnahme der Möglichkeit, die vorgeprägten Flächen in den Innenbereich der Satzung einzubeziehen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass voraussichtlich insgesamt zwei Wohngebäude auf den Ergänzungsflächen errichtet werden können.

## **8. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**

Die Satzung konzentriert sich auf den ortsplannerischen Kerninhalt zur Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich. Die Gemeinde Schorssow 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:

### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) der Ergänzungsflächen darf maximal 0,2 betragen. Eine Überschreitung der maximalen GRZ von 0,2 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist unzuläs-

sig. Die GRZ entspricht den vorhandenen baulichen Strukturen im Ortsteil Bülow und korrespondiert mit der späteren Grundstücksgröße der Baugrundstücke, so dass eine für ländliche Räume untypische Verdichtung ausgeschlossen wird.

#### Erhalt der Baumreihen

Die vorhandenen Baumreihen auf der Ergänzungsfläche 2 im Norden und Osten sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Der Kronentraufbereich der zu erhaltenden Bäume darf nicht versiegelt werden. Eine Versickerung des Oberflächenwassers muss im Kronentraufbereich sichergestellt sein. Bauliche Anlagen, einschließlich genehmigungsfreier Nebenanlagen, Pflasterungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind dort nicht zulässig.

#### Hinweise

Innerhalb der festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den Festsetzungen im Satzungsplan und den oben aufgeführten textlichen Festsetzungen, im Übrigen nach § 34 BauGB.

Es sind im Gemeindegebiet, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung, 894 m<sup>2</sup> naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen in Form von Flächen für Gehölzanpflanzungen dargestellt. Diese sind im bauaufsichtlichen Verfahren zu beauftragen.

Die den Ergänzungsfläche 1 und 2 zugeordneten Ausgleichspflanzungen auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind Zug um Zug in der der jeweiligen Bau fertigstellung folgenden Pflanzperiode herzustellen. Die der jeweiligen Fläche zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen sind mit der entsprechenden Ziffer in der Zeichnung kenntlich gemacht. Die Anpflanzfläche 1 ist der Ergänzungsfläche 1 und die Anpflanzfläche 2 der Ergänzungsfläche 2 als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.

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. vorgesehene Gebäudeabrissen.

Von der Ergänzungsfläche 1 wird der Umgebungsschutz des denkmalgeschützten Gutshauses von Bülow berührt. Ein Bauvorhaben bedarf daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist sicherzustellen, dass das Bauvorhaben auf der Ergänzungsfläche 1 so gestaltet wird, dass eine erhebliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Denkmals ausgeschlossen ist. Eine Bebauung ist in der

Flucht des benachbarten Wirtschaftsgebäudes möglich, wenn sie sich hinsichtlich ihrer Gestaltung der Umgebung einfügt.

Die Ergänzungsfläche 2 grenzt unmittelbar an ein Bodendenkmal. Südlich der Ergänzungsfläche 2 auf den Grundstücken 'Seestraße 42 und 44' befindet sich ein bereits überbauter sog. Turmhügel. Eine Bebauung der Ergänzungsfläche 2 ist möglich, wenn ein Sicherheitsabstand vom Bodendenkmal eingehalten wird, um im Boden verborgene Reste des Bodendenkmals (ehemaliger Wassergraben) zu schützen. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sicherzustellen. Ein Bauvorhaben auf der Ergänzungsfläche bedarf einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten im Bereich der Ergänzungsfläche 2 muss zudem die fachgerechte Bergung und Dokumentation eventuell betroffener Teile des Bodendenkmals sichergestellt sein. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 (5) DSchG M-V). Bergung und Dokumentation sind mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege abzustimmen.

## 9. Verhältnis der bauplanungsrechtlichen Satzung zum Naturschutzrecht

### 9.1 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. Eine entsprechende Vorprüfung ist in dem Kapitel 9.2 durchgeführt worden. 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 1	1.236 m <sup>2</sup>
Ergänzungsfläche 2	897 m <sup>2</sup>
Ergänzungsfläche A (Grünfläche)	1.393 m <sup>2</sup>
Ergänzungsfläche B (Grünfläche)	<u>3.933 m<sup>2</sup></u>
	7.459 m <sup>2</sup>

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 Ergänzungsflächen (gelb und grün markierte Bereiche) ist hingegen eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung bzw. eine Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß den 'Hinweisen zur Eingriffsregelung' zu erstellen. Zu beachten ist hierbei allerdings, dass die beiden grün markierten Bereiche als 'Grünflächen' festgesetzt werden. Lediglich die beiden gelb markierten Bereiche 1 und 2 könnten zukünftig für eine wohnbauliche Entwicklung genutzt werden.

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 Ortslage Bülow befindet sich innerhalb des Naturparks 'Mecklenburgische Seenplatte und Kummerower See'. Gemäß § 27 BNatSchG ist eine Bebauung in diesem Bereich nicht ausgeschlossen.

Das Landschaftsschutzgebiet sowie das FFH-Gebiet 2341-302 'Malchiner See und Umgebung' umringen den Ortsteil Bülow. Der Ort selber ist jedoch nicht innerhalb dieser Gebiete.

Aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet 2341-302 wird jedoch eine FFH-Vorprüfung erforderlich.

## **9.2 Prüfung der Natura 2000 Verträglichkeit**

### **9.2.1 Prüfungsablauf**

Im Umland der Gemeinde Schorssow, Ortsteil Bülow, befindet sich das FFH-Gebiet 2341-302 'Malchiner See und Umgebung'.

Das FFH-Gebiet hat eine Größe von 3.460 ha. Es wird "nahezu vollständig vom Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA) DE 2242-401 „Mecklenburger Schweiz und Kummerower See“ überlagert, dass sich vor allem nördlich des FFH-Gebietes erstreckt."

SPA bedeutet 'Special Protection Area' und ist ein Gebiet im Sinne des Artikels 4 der Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates über die Erhaltung wildlebender Vogelarten.

Gemäß § 34 Abs. 5 Nr. 2 und 3 BauGB ist die Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung, dass "die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer

Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind."

Das Plangebiet grenzt an ein FFH-Gebiet an. Es ist daher zu prüfen, ob die Satzung verträglich mit den Erhaltungszielen und dem Schutzzweck des FFH-Gebietes (DE 2341-302) ist.

Gemäß § 34 BNatSchG ist ein Projekt unzulässig, wenn es "zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann...". § 34 verlangt eine Verträglichkeitsprüfung, wenn ein Vorhaben ein Natura 2000-Gebiet erheblich beeinträchtigen könnte.

Die FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG gliedert sich in folgende Phasen:

1. Vorprüfung: hier wird geprüft, ob die Voraussetzungen, die eine FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich machen, erfüllt sind. D. h., dass das Vorhaben eine erhebliche Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebiets verursachen kann.
2. Hauptprüfung: hier wird geprüft, ob das Vorhaben zu erheblichen Beeinträchtigungen in eine für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führt.
3. FFH-Ausnahmeprüfung: hier wird geprüft, ob die erforderlichen Ausnahmetatbestände gegeben sind, die eine Zulassung ermöglichen.

Gemäß Artikel 6 Absatz 3 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie erfordern "Pläne oder Projekte, die nicht unmittelbar mit der Verwaltung des Gebietes in Verbindung stehen oder hierfür nicht notwendig sind, die ein solches Gebiet jedoch einzeln oder in Zusammenwirkung mit anderen Plänen und Projekten erheblich beeinträchtigen können, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Verträglichkeitsprüfung und vorbehaltlich des Absatzes 4 stimmen die zuständigen einzelstaatlichen Behörden dem Plan bzw. dem Projekt nur zu, wenn sie festgestellt haben, dass das Gebiet als solches nicht beeinträchtigt wird und nachdem sie gegebenenfalls die Öffentlichkeit angehört haben."

Die Begriffe 'Plan' und 'Projekt' werden allerdings in der Habitatrichtlinie nicht bestimmt.

Die Definition des Begriffs 'Projekt' gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 11 BNatSchG i. d. F. vom 25. März 2003 wurde aufgehoben mit dem ersten Gesetz zur Änderung des BNatSchG vom 12. Dezember 2007.

Entsprechend der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes (Urteil vom 07. September 2004 in der Rechtssache C - 127/02) ist nun der Vorhabenbegriff des UVP-Rechts maßgeblicher Anhaltspunkt für die Auslegung und Anwendung des Projektbegriffs (s. § 2 Abs. 4 UVPG).

Die Errichtung oder Änderung von technischen oder sonstigen Anlagen sowie die Durchführung einer sonstigen in Natur und Landschaft eingreifenden Maßnahme nach Maßgabe der Anlage 1 UVPG fallen unter diesen Begriff.

## 9.2.2 FFH-Verträglichkeitsprüfung

### A. Gebietscharakterisierung

Das im Jahr 2004 festgesetzte Natura 2000-Gebiet DE 2341-302 'Malchiner See und Umgebung' umfasst eine Größe von 3.460 ha. Für das FFH-Gebiet gibt es einen Managementplan. Dieser führt unter anderem aus, dass das Gebiet nahezu vollständig vom Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA) DE 2242-401 „Mecklenburger Schweiz und Kummerower See“ überlagert wird. Es erstreckt sich vor allem nördlich des FFH-Gebietes.

Der Managementplan für das FFH-Gebiet DE 2341-302 'Malchiner See und Umgebung' beinhaltet Aussagen zu den dort vorhandenen Arten, ihren Entwicklungen und den Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Verbesserung. Die Zusammenfassung des Managementplans auf den Seiten 1 - 4 gibt einen sehr guten Überblick über das gesamte FFH-Gebiet. Darin heißt es:

"Im Rahmen der Meldung 2004 an die Europäische Kommission wurden im SDB für das FFH-Gebiet neun Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-RL sowie 11 Arten des Anhangs II der FFH-RL gemeldet. Im Zuge der Kartierung konnten im Jahr 2012 alle fünf Offenlandlebensraumtypen bestätigt werden. Bei den übrigen handelt es sich um Waldlebensraumtypen, die von der Landesforstanstalt bearbeitet wurden. Ergebnisse liegen im Fachbeitrag für den Teilbereich Wald vor (LU 2010).

Die Bewertung der Erhaltungszustände (EHZ) der LRT ist, gegenüber der im Standarddatenbogen (SDB) angegebenen, positiver ausgefallen, mit Ausnahme des LRT 7220. Der LRT 3150 lässt sich grundsätzlich in Kleingewässer (< 2 ha), Gewässer < 50 ha und Gewässer > 50 ha einteilen. Von den insgesamt 61 als LRT ausgewiesenen Kleingewässern konnten nur 36 bestätigt werden. Ihr EHZ ist als ungünstig („C“) eingestuft worden. Der EHZ des Dahmer und des Malchiner Sees („C“) konnte bestätigt werden. Die EHZ des überwiegenden Teils der Gewässerabschnitte, die dem LRT 3260 zugeordnet wurden, sind als hervorragend eingestuft und somit besser als im SDB bewertet worden. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass die bereits durchgeführte bzw. geplante ökologische Sanierung von Abschnitten der Zuflüsse zum Malchiner See dazu führen wird, dass weitere Fließabschnitte in Zukunft eine lebensraumtypische Ausprägung entwickeln. Auch die Beurteilung des LRT 6210 fällt im Rahmen der erneuten Kartierung positiver aus. Jedoch erfordern auftretende Verbuschungen und Degradation lebensraumtypischer Pflanzengesellschaften sowie eine Zunahme des Anteils von Störzeigern dringende Pflegemaßnahmen, um eine Entwicklung in einen schlechteren Erhaltungszustand aufzuhalten. Bei der Erfassung des kleinflächig ausgeprägten LRT 7220 konnten zwei, südwestlich des NSG „Hellgrunds“, ausgewiesene Kalktuffquellen nicht erkannt werden. Auf den Flächen, die in schmaler Ausdehnung entlang eines naturnahen Fließgewässerabschnittes lokalisiert wurden, waren zwar Quellbereiche, aber

keine typische Artenausstattung oder Kalkausfällung erkennbar. Der EHZ der noch vorhandenen LRT-Flächen wurde nur noch als ungenügend („C“) eingestuft, obwohl eine der beiden Flächen noch als gut („B“) eingestuft wurde. Der EHZ, der als LRT 7230 ausgewiesenen Niedermoorfläche des NSG „Kalk-Zwischenmoor Wendischhagen“, konnte ebenfalls positiver und mit hervorragend eingestuft werden. Die Fläche weist praktisch keine Beeinträchtigungen und eine Vollständigkeit des lebensraumtypischen Arteninventars auf. Eine große Anzahl der dort vorkommenden Pflanzenarten sind nach der Roten Liste M-V gefährdet.

Zu den im Jahr 2012 kartierten Arten des Anhangs II der FFH-RL im FFH Gebiet gehören Windelschnecken, Steinbeißer, Kammolch und Rotbauchunke. Vorkommen der Schmalen Windelschnecke (*Vertigo angustior*) konnten im FFH Gebiet an geeigneten Standorten nachgewiesen werden. Der gute Erhaltungszustand des SDB konnte bestätigt werden. Die, durch zahlreiche Funde im FFH-Gebiet nachgewiesene Bauchige Windelschnecke (*Vertigo moulinsiana*), ist etwas flächiger im FFH-Gebiet verbreitet. Der EHZ der Art konnte bei der neuen Kartierung mit hervorragend („A“) und so deutlich positiver beurteilt werden. Vorkommen des Steinbeißers (*Cobitis taenia*) im FFH-Gebiet konnten 2012 ebenfalls nachgewiesen werden. Zur Bewertung der Art sind ergänzend Ergebnisse aus weiteren Kartierungen (BIOTA, 2010b/c und 2012a/b/c), die auch die Zuflüsse zum Malchiner See berücksichtigen, mit einbezogen worden. Der im SDB vergebene gute EHZ konnte bestätigt werden. Bei den Untersuchungen wurde zusätzlich einmalig ein Exemplar des Bitterlings (*Rhodeus sericeus amarus*) nachgewiesen, der durch wiederholte Befischung nicht bestätigt werden konnte. Die 2012 durchgeführten Kartierungen des Kammolchs (*Triturus cristatus*) und der Rotbauchunke (*Bombina bombina*) sind ebenfalls durch vorliegende Daten ergänzt und die neuen Ergebnisse konsolidiert worden. Defizite treten bei dem überwiegenden Teil der Gewässerhabitate durch die intensive Nutzung bis zum Biotoprand bzw. des Nährstoffeintrags und bei einigen in Form von Gehölzaufwuchs auf. Der EHZ ist mit mittel bis schlecht („C“) eingestuft und somit schlechter als im SDB beurteilt worden. Eine reelle Verschlechterung des EHZ gegenüber der Meldung im SDB ist nicht plausibel. Es ist eher davon auszugehen, dass bereits im SDB ein mittlerer bis schlechter („C“) EHZ dieser Arten plausibel gewesen wäre. Der Eremit (*Osmoderma eremita*) wurde auf Grundlage bereits vorhandener Daten (BARTH et al., 2009) bearbeitet. Hierbei sind keine Veränderungen zum SDB bezüglich der Bewertung des EHZ zu verzeichnen gewesen. Ebenfalls ergaben sich keine Verschlechterungen für die Habitate des Fischotters (*Lutra lutra*, EHZ „B“) und Bibers (*Castor fiber*, EHZ „B“).

Das untersuchte FFH-Gebiet „Malchiner See“ ist nur ein Teil des SPA-Gebietes „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“ (DE 2242-401). Die im SDB für das SPA-Gebiet gemeldeten Brut- und Rastvögel sowie deren EHZ beziehen sich auf das gesamte SPA-Gebiet. Unterschiede zu den EHZ, die 2012 festgelegt wurden, sind somit meist auf die Diskrepanz zwischen FFH- und SPA-Gebiet zurück zu führen. Darüber hinaus sind Rückschlüsse auf den EHZ der Vogelarten im gesamten SPA-Gebiet aufgrund der innerhalb des FFH-Gebietes erhobenen Daten nicht zulässig. Insgesamt konnten auf Grundlage des SDB für 21 Brutvögel und fünf Rastvögel Habitate innerhalb des FFH-Gebietes abgegrenzt werden.

Da der Malchiner See sowie einige seiner Zuflüsse zu den berichtspflichtigen Gewässern entsprechend der WRRL gehören, obliegt die Maßnahmenplanung zur Reduzierung

von Nährstoffeinträgen in diese, hauptsächlich der Wasserwirtschaftsverwaltung. Zur Verringerung der hohen stofflichen Belastung und der damit einhergehenden Wassertrübung und Artenarmut des Malchiner Sees wird in diesem Rahmen eine Reduzierung der Einträge durch die Zuflüsse innerhalb des gesamten Einzugsgebietes verfolgt (BIOPLAN 2003). Dafür ist u.a. eine Sanierung der Zuflüsse vorgesehen, die teilweise bereits umgesetzt wurde. Sämtliche weitere, in der Bewirtschaftungsvorplanung festgelegten, Maßnahmen zur Nährstoffreduzierung, dienen ebenfalls zur Verbesserung des Sees als Lebensraumtyp im Sinne der Ziele der Managementplanung. Im Rahmen des limnologischen Gutachtens (BIOPLAN 2003) wurden zusätzlich zu den in der BVP festgelegten Maßnahmen zur Verringerung des Nährstoffeintrages in den Malchiner See, Anpflanzungen auf besonders durch Wind- und Wassererosion gefährdeten Ackerflächen gefordert. Außerdem wird dort die Reduzierung von Nährstoffeinträgen durch die Neuregulierung des Abwasserkonzeptes im EZG gefordert, die ebenso als Entwicklungsmaßnahme für den Malchiner See in den Managementplan aufgenommen wurde. Darüber hinaus wurde im Rahmen der Managementplanung festgelegt, dass auf eine Intensivierung der momentanen Nutzungen verzichtet werden soll. Dies soll vor allem die Ungestörtheit verschiedener Fischarten wie Bitterling, Steinbeißer sowie Vogelarten, die sowohl an die offene Wasserfläche des Sees, als auch an dessen Röhrichte gebunden sind, sichern. In der im Malchiner See stattfindenden Reusenfischerei, sollen, sobald technische Lösungen entwickelt wurden, Modelle Anwendung finden, die sowohl den Fischotter nicht gefährden als auch den Fang nicht beeinträchtigt.

Um Nährstoffeinträge in auch nicht WRRL-relevante Fließgewässer des LRT 3260 und Kleingewässer des LRT 3150 im FFH-Gebiet zu verringern, sind bereits vorhandene Pufferstrukturen zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen zwingend zu erhalten oder zu ergänzen. Auch für andere Standorte, wie Vorkommen der Kalktuffquellen (LRT 7220) und ein Kalk-Trockenrasen (LRT 6210), werden die Anlagen von Pufferstrukturen zur Reduzierung des Nährstoffeintrags gefordert. Um den Zustand des LRT 7220 zu entwickeln, ist, zusätzlich zur Pufferstruktur, ein Monitoring zur Quellschüttung sowie zur Vegetationsentwicklung empfehlenswert. Dies soll als Grundlage für eine Maßnahmenplanung zur Verbesserung des Erhaltungszustandes des LRT dienen.

Eine ebenfalls zusätzliche Analyse ist für die Ableitung von Maßnahmen für den Erhalt und die Verbesserung von Kleingewässern des LRT 3150 im FFH-Gebiet notwendig. Ein Großteil der Kleingewässer sind stark eingetiefte Hohlformen innerhalb von Ackerflächen mit großflächig entwickelter Ufer- und Verlandungsvegetation. Um ihrer Gefährdung durch absinkende Wasserpiegellagen, die mit einer zunehmenden Eutrophierung und Verbuschung einhergeht, entgegen zu wirken, soll eine möglichst großräumige Analyse von Grundwasserlagen, Niederschlags-, Verdunstungs- und Abflussverhältnissen vorgenommen werden. Darüber hinaus empfiehlt es sich einige Gewässer von dem Anschluss an das landwirtschaftliche Dränsystem zu trennen. Bei angrenzender Beweidung sind die Kleingewässer zusätzlich auszuzäunen. Angrenzende extensive Nutzungen sollen weiter geführt werden. Um den Habitatansprüchen der Rotbauchunke gerecht zu werden, sollen besonnte, vegetationsreiche, fischfreie Flachgewässer mit starker jahreszeitlicher Wasserstandsdynamik erhalten bleiben. Dafür sind gelegentlich Entbuschungen an Kleingewässern notwendig, denn bei den Kleingewässern im FFH-Gebiet sind sinkende Wasserspiegellagen, die gleichzeitig mit einem verstärkten Wachstum der Ufervegetation und einer zunehmenden Verschattung einhergehen, zu beobachten. Die Angelnutzung am „Dröbel“, einem Kleingewässer bei Basedow, soll auch weiterhin möglich sein.

Um den natürlichen bzw. naturnahen Zustand des LRT 3260 im FFH-Gebiet zu sichern, ist die Gewässerstruktur auf diesen Abschnitten zu belassen. Ferner ist die Beibehaltung der momentanen Grünlandnutzung auf angrenzenden Landwirtschaftsflächen, die teilweise auch zu den potenziellen Habitaten von Schwarzmilan und Rotmilan gehören, bedeutsam. Entlang der Fließgewässer bergen einige Durchlässige, die für den Fischotter nicht passierbar sind, Gefahrenstellen, die zu beseitigen sind. Zur Sicherung des Erhaltungszustandes des Bachneunauges und Steinbeißers, sind ebenfalls alle Maßnahmen zur Sicherung der naturnahen Fließgewässerstruktur, zur Reduzierung von Stoffeinträgen aus der Landwirtschaft (Anlage Gewässerrandstreifen) und zur Sicherung der ökologischen Durchgängigkeit auf entsprechenden Abschnitten, zielführend. Die angedachte Sanierung eines Abschnittes des Neuhofer Baches wurde ebenso als FFH-relevante Maßnahme in den Plan integriert.

Einige der LRT und FFH-relevanten Arten erfordern eine regelmäßige Mahd und Pflege. So sollte, um die Population des Kriechenden Scheiberichs zu etablieren, eine regelmäßige, an die Ansprüche der Art angepasste Grünlandnutzung auf der entsprechenden Fläche vorgenommen werden. Für die im Kalkzwischenmoor Wendischhagen gelegene Fläche des LRT 7230 ist die vorhandene Flächenpflege ebenfalls durch Mahd zu pflegen. Diese Erhaltungsmaßnahme dient auch dem Erhalt des dortigen Vorkommens des Sumpf-Glanzkrautes. Für den Kalk-Trockenrasen bei Basedow (LRT 6210) ist angepasstes kontinuierliches Pflegekonzept (Mahd mit Wurzelrodung oder Beweidung) zu entwickeln.

Zur Sicherung des Erhaltungszustandes der Windelschnecke im FFH-Gebiet, ist vor allem der Erhalt der vorhandenen Bodenfeuchte bedeutsam. Des Weiteren sollten keine Nutzungsänderungen auf den Habitatflächen erfolgen.

Die Maßnahmenplanung für den Eremiten entstand auf Grundlage eines gesonderten Fachbeitrages (BARTH et al. 2009). Sie umfasst die Ausweisung und den Schutz der besiedelten Brutbäume sowie der erhobenen Potenzialbäume. Dies dient ebenso dem Erhalt der Habitatqualität für Schwarzmilan, Rotmilan, Seeadler, Mittelspecht und Zwergschnäpper im FFH-Gebiet, die alt- und totholzreichen Wälder benötigen. Für den langfristigen Erhalt von potenziellen Brutbäumen ist eine nachhaltige Ausweisung von Potentialbäumen notwendig. Dafür sind einzelne Bäume geeigneter Baumarten in geringen Entfernungen zu vorhandenen Brutbäumen anzupflanzen, ggf. freizuschneiden und zu sichern."

### **Wirkfaktoren**

Relevante Wirkfaktoren auf das FFH-Gebiet ergeben sich aus den genannten Wirkfaktoren der Seite des BfN:

<b>Wirkfaktor</b>	<b>Auswirkungen durch das Vorhaben</b>
Direkter Flächenentzug	Nein
Veränderung der Habitatstruktur	Nein
Veränderung abiotischer Faktoren	Nein
Barriere- oder Fallwirkung/ Individuenverlust	Nein
Nichtstoffliche Einwirkungen	Ja
Stoffliche Einwirkungen	Nein

Strahlung	Nein
Gezielte Beeinflussung von Arten und Organismen	Nein
Sonstiges	Nein

Als Wirkfaktoren sind im vorliegenden Fall die „Nichtstofflichen Einwirkungen“ zu betrachten. Diese gliedern sich in folgende Punkte auf:

**Wirkfaktor „Nichtstoffliche Einwirkungen“**

Akustische Reize	Ja
Optische Reizauslöser/Bewegung (ohne Licht)	Ja
Licht	Nein
Erschütterung/Vibration	Nein
Mechanische Einwirkung (Wellenschlag/Tritt)	Nein

Mögliche Einwirkungen auf das FFH-Gebiet sind demnach insbesondere visuelle oder akustische Störungen.

**Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes**

Die beiden potentiellen Baugrundstücke nehmen keine Flächen des FFH-Gebietes und somit auch die Lebensraumtypen nicht in Anspruch. Es kann zudem davon ausgegangen werden, dass die vorhandenen Lebensraumtypen im FFH-Gebiet durch die Planung der Satzung durch z. B. Stoffausträge oder Strahlung nicht beeinträchtigt werden. Da die Erhaltungsziele der Lebensraumtypen nicht gefährdet werden, bleibt nun zu prüfen, ob sich durch die vom Plangebiet ausgehenden akustischen oder visuellen Störungen Beeinträchtigungen für die vorkommenden Tierarten des Anhangs II der FFH-Richtlinie ergeben. Da es sich lediglich um den Bau von Einfamilienhäusern handeln kann, die zudem nicht mal unmittelbar an das FFH-Gebiet angrenzen, ist davon auszugehen, dass - wenn überhaupt - eine untergeordnete Störung auftritt.

**Einschätzung der Relevanz anderer Pläne und Projekte**

Eine Relevanz anderer Pläne und Projekte besteht, wenn sie gemeinsam mit diesem Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen des Schutzgebietes auslösen können.

Es besteht keine Relevanz anderer Pläne und Projekte.

**B. Vorprüfung**

Feststellung, ob diese Planung die Kriterien für ein Vorhaben nach § 2 Abs. 4 UVPG erfüllt:

- a) Feststellung, ob es sich um die Errichtung, die Änderung und den Betrieb von technischen und sonstigen Anlagen handelt (§ 2 Abs. 4 Nr. 1a, 1b, 2a und 2b und Anlage 1 UVPG)

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Schorssow für den Ortsteil Bülow lässt die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen zu. Sie bereitet den Bau von zwei Wohnhäusern vor, deren Grundflächenzahl auf 0,2 beschränkt ist. Es handelt sich um ein Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen, für das im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan (im vorliegenden Fall eine Satzung gem. § 34 BauGB) aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der BauNVO. Die Ergänzungsbereiche der Satzung, die für eine Bebauung genutzt werden können, haben eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, womit das Kriterium nach der Anlage 1 Nr. 18.7.2 UVPG nicht erfüllt wird.

- b) Feststellung, ob es sich um die Durchführung einer sonstigen in Natur und Landschaft eingreifenden Maßnahme handelt (§ 2 Abs. 4 Nr. 1c und 2c UVPG)

Mit der Satzung werden - wenn auch nur geringe - Flächenversiegelungen vorbereitet, die ausgeglichen werden können (Ermittlung und Ausgleich siehe nachfolgende Kapitel). Aufgrund der geringen Größe der beiden Ergänzungsflächen kann nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes ausgegangen werden, zumal eine geringe Vorbelastung des Bereichs bereits vorhanden ist. Zudem ergab die Prüfung der Wirkfaktoren in diesem Kapitel, dass eine Verträglichkeit mit den Erhaltungs- und Schutzzielen des FFH-Gebietes gegeben ist.

#### **Fazit**

**Die Kriterien für den Vorhabenbegriff nach § 2 Abs. 4 UVPG werden von der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Schorssow für den Ortsteil Bülow nicht erfüllt. Die zukünftige Planung ist nicht geeignet, selbst oder im Zusammenwirken mit anderen Handlungen eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes DE 2341-302 herbeizuführen. Eine weitergehende FFH-Prüfung ist daher nicht erforderlich.**

### **9.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

#### **a) Biotopwertestufung**

Es werden 4 Ergänzungsflächen in den Innenbereich mit aufgenommen. Zwei dieser Flächen werden jedoch als Grünflächen festgesetzt und stehen daher für eine bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung. Es handelt sich um die beiden grün und mit den Einschrieben A und B gekennzeichneten Flächen. Die südliche Fläche (B) umfasst das Grundstück der Dorfkirche Bülow einschließlich ihres Friedhofes. Bei dem nördlichen Bereich (A) handelt es sich um eine Teilfläche einer gemeindeeigenen sonstige Grünanlage. Derzeit wird diese als Weide für Schafe genutzt. Diese beiden Flächen erfahren keine Eingriffe und werden daher in der Eingriffsbewertung auch nicht weiter betrachtet.

Für eine bauliche Nutzung stünden die gelb markierten Flächen 1 und 2 zur Verfügung. Bei der **Fläche 1** handelt es sich um eine derzeit als Schafweide genutzten Bereich. Sie weist eine Größe von ca. 1.236 m<sup>2</sup> auf und befindet sich im nordwestlichen Bereich der

des Ortsteils südlich der Straße 'Am Hof'. Die Fläche 1 kann dem Biotoptyp 'sonstige Grünanlage ohne Altbäume' (PSJ) zugeordnet werden. Die Fläche weist durch die östlich angrenzende Wohnbebauung eine bauliche Prägung auf.

Die **Fläche 2** liegt im Süden der bebauten Bereiche des Ortsteils. Es handelt sich um eine Fläche mit einer Größe von ca. 897 m<sup>2</sup>, die derzeit als Grünfläche genutzt wird. Sie diente ehemals als Spielplatz. Zurzeit wird sie auch als Lagerfläche genutzt. Sie unterliegt weitestgehend einer gärtnerischen Nutzung. Im Norden und Osten befinden sich Baumreihen aus Birken und Linden. Aufgrund ihrer gärtnerischen Nutzung und der Baumreihen in den nördlichen und östlichen Randbereichen kann die Fläche 2 dem Biotoptyp 'Hausgarten mit Großbäumen' (PGB) zugeordnet werden. Sie weist durch die nördlich angrenzende Wohnbebauung eine bauliche Prägung auf. Südlich befindet sich eine kleine Wochenendhaussiedlung.

Die vorgenannten Nutzungen werden den folgenden Biotoptypen zugeordnet.

<b>Biotoptyp</b>	<b>Flächengröße in m<sup>2</sup></b>	<b>Wertstufe</b>
'sonstige Grünanlage ohne Altbäume' (PSJ) Fläche 1 (F1)	1.236	1
'Hausgarten mit Großbäumen' (PGB) Fläche 2 (F2)	897	2
<b>Gesamt</b>	<b>2.133</b>	

Die Flächengrößen der betroffenen Biotoptypen insgesamt sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Wieviel Fläche davon durch die zukünftige Versiegelung betroffen ist, ist in b) Ermittlung des Eingriffs errechnet.

<b>Biotoptyp</b>	<b>Flächengröße des Eingriffs in m<sup>2</sup></b>	<b>Wertstufe</b>	<b>Durchschnittlicher Biotopwert</b>
'sonstige Grünanlage ohne Altbäume' (PSJ)	1.236	1	1,5
Hausgarten mit Großbäumen (PGB)	897	2	3
<b>Gesamt</b>	<b>2.133</b>		

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

In der Satzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt, um gerade am Siedlungsrand eine lockere Bebauung zu gewährleisten. Eine Überschreitung der GRZ ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.

#### **Versiegelbare Fläche auf der Fläche 1 (F 1)**

**Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PSJ)**  
Flächengröße: 1.236 m<sup>2</sup>



„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 m<sup>2</sup> 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)      426 m<sup>2</sup> x 0,5 für Vollversiegelung = **213 m<sup>2</sup>**

**e) Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs**

Der multifunktionale Kompensationsbedarf errechnet sich aus den Ergebnissen c und d.

681 m<sup>2</sup> + 213 m<sup>2</sup> = 894 m<sup>2</sup>

**Der multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt 894 m<sup>2</sup>**

Kompensationsmindernde Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

**9.4 Geplante Maßnahme für die Kompensation**

**a) Bewertung der Ausgangsbiotope**

Der naturschutzrechtliche Ausgleich soll innerhalb des Ortsteils erfolgen. Dazu soll auf dem gemeindeeigenen Flurstück 63 der Flur 2 ein 894 m<sup>2</sup> großes Siedlungsgehölz vorgesehen werden. Da das betreffende Grundstück außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegt, ist auch die Anpflanzung außerhalb des Geltungsbereiches und kann aus diesem Grund nicht festgesetzt werden. Die Pflanzung muss im Rahmen der Baugenehmigungen beauftragt werden. Mit dieser Maßnahme ist eine bauliche Inanspruchnahme der Flächen 1 und 2 ausgeglichen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Flächengröße und die Wertstufe des betroffenen Biotoptyps aufgeführt.

<b>Biotoptyp</b>	<b>Flächengröße</b>	<b>Wertstufe</b>
Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PSJ)	894 m <sup>2</sup>	1
Gesamt	894 m <sup>2</sup> davon 894 m <sup>2</sup> außerhalb des Geltungsbereiches	

**b) Beschreibung der geplanten Kompensationsmaßnahmen**

**Anlage von freiwachsenden Gebüsch oder Hecken im Siedlungsbereich**

Als Ausgleich wird ein freiwachsendes Siedlungsgebüsch angelegt. Der betroffene

Flächenanteil des Biotoptyps PSJ wird in ein freiwachsendes Gebüsch umgewandelt.

In dem Teil II der Anlage 6, Maßnahme 6.21 der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ sind die Anforderungen der Maßnahme für eine Anerkennung beschrieben:

- keine wirtschaftliche Nutzung
- Vorlage eines Pflanzplanes
  - Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften
  - Verwendung standortheimischer Baum- und Straucharten aus möglichst gebietseigenen Herkünften
  - Verwendung von mind. 5 Strauch- und mind. 2 Baumarten
  - Verwendung von Arten naturnaher Hecken und Gehölze (siehe Anlage 2, Nrn. 4.3. und 4.4. NatSchAG M-V)
  - Anteil nichtheimischer Gehölze max. 20 %
  - Flächenanteil an Bäumen von mind. 10% bei Flächengrößen von < 0,5 ha und max. 30% bei Flächengrößen von > 0,5 ha
  - Pflanzqualität: Bäume als Heister mind. 150/175 cm, in stark frequentierten Bereichen 175/200 cm; Sträucher mind. 80/100 cm, in stark frequentierten Bereichen 125/150 cm
  - Pflanzdichte: Bäume als Heister im Abstand von 3 m x 3 m, Pflanzung von großkronigen Bäumen als Überhälter in Abständen von 15-20 m untereinander als Hochstämme (StU 14/16 cm) mit Dreibocksicherung
  - Sträucher im Verband 1 m x 1,5 m
  - Mindestbreite der Maßnahme: 5 m, Mindestreihenzahl: 2
  - Aufbau von Schutzeinrichtungen (Einzäunung) gegen Wildverbiss, soweit erforderlich
- Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
  - Jungwuchspflege (jährliche Mahd von Gras- und Ruderalvegetation) 5 Jahre
  - Ersatzpflanzung der Bäume bei Ausfall, bei Sträuchern bei mehr als 10 % Ausfälle
  - Instandsetzung der Schutzeinrichtungen, bedarfsweise Bewässerung
  - Verankerung der Bäume nach 5 Jahren entfernen
  - Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren
- Mindestflächengröße: 1.000 m<sup>2</sup>

Die Anlage des freiwachsenden Gebüsches führt zu einer Aufwertung der bisherigen Fläche. Der Maßnahme wird die Wertstufe '1' zugeordnet. Als Kompensationswertzahl wird der Wert '1' festgelegt.

Biotoptyp	Flächengröße	Wertstufe	Kompensationswertzahl
Hecke bzw. Gebüsch im Siedlungsgebiet	894 m <sup>2</sup>	1	1

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

$$894 \text{ m}^2 \times 1 = 894 \text{ m}^2$$

Es ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 894 m<sup>2</sup>.

### 9.5 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

Es wurde ein Kompensationserfordernis von 894 m<sup>2</sup> ermittelt. Die geplante Ausgleichsmaßnahme entspricht einem Kompensationsflächenäquivalent von 894 m<sup>2</sup>. Die Ausgleichsmaßnahme ist damit geeignet, die naturschutzrechtlichen Eingriffe vollständig auszugleichen.

Die Ausgleichsmaßnahme wird vollständig den Eingriffen, die sich durch die vorliegende Planung ergeben, zugeordnet.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind im bauaufsichtlichen Verfahren zu beauftragen. Die Ausgleichspflanzungen sind Zug um Zug in der der jeweiligen Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode herzustellen.

### 9.6 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.

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 Amphibien, Reptilien oder sonstigen 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.

## **10. 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.

Von der Ergänzungsfläche 1 wird der Umgebungsschutz des denkmalgeschützten Gutshauses von Bülow berührt. Ein Bauvorhaben bedarf daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist sicherzustellen, dass das Bauvorhaben auf der Ergänzungsfläche 1 so gestaltet wird, dass eine erhebliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Denkmals ausgeschlossen ist. Eine Bebauung ist in der Flucht des benachbarten Wirtschaftsgebäudes möglich, wenn sie sich hinsichtlich ihrer Gestaltung der Umgebung einfügt.

Die Ergänzungsfläche 2 grenzt unmittelbar an ein Bodendenkmal. Südlich der Ergänzungsfläche 2 auf den Grundstücken 'Seestraße 42 und 44' befindet sich ein bereits überbauter sog. Turmhügel. Eine Bebauung der Ergänzungsfläche 2 ist möglich, wenn ein Sicherheitsabstand vom Bodendenkmal eingehalten wird, um im Boden verborgene Reste des Bodendenkmals (ehemaliger Wassergraben) zu schützen. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sicherzustellen. Ein Bauvorhaben auf der Ergänzungsfläche bedarf einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten im Bereich der Ergänzungsfläche 2 muss zudem die fachgerechte Bergung und Dokumentation eventuell betroffener Teile des Bodendenkmals sichergestellt sein. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 (5) DSchG M-V). Bergung und Dokumentation sind mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege abzustimmen.

### 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 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 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.

## 11. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

	Fläche in m <sup>2</sup>	Prozent
Klarstellungssatzung	28.329	79,16
Einbeziehungssatzung gesamt	7.459	20,84
davon Einbeziehungssatzung für wohnbauliche Zwecke	2.133	5,96
davon Einbeziehungssatzung öffentliche Grünfläche	5.326	14,88
Gesamtfläche	35.788	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 15. Dezember 2017 an die Gemeinde gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 17. September 2019 erteilt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schorssow hat diese Begründung zur Innenbereichssatzung für den Ortsteil Bülow in ihrer Sitzung am 10.06.2020 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Schorssow, den *16.06.2020*



*K. Kuhn*  
.....  
**Kerstin Kuhn**  
**(Bürgermeisterin)**