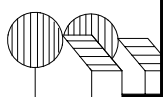
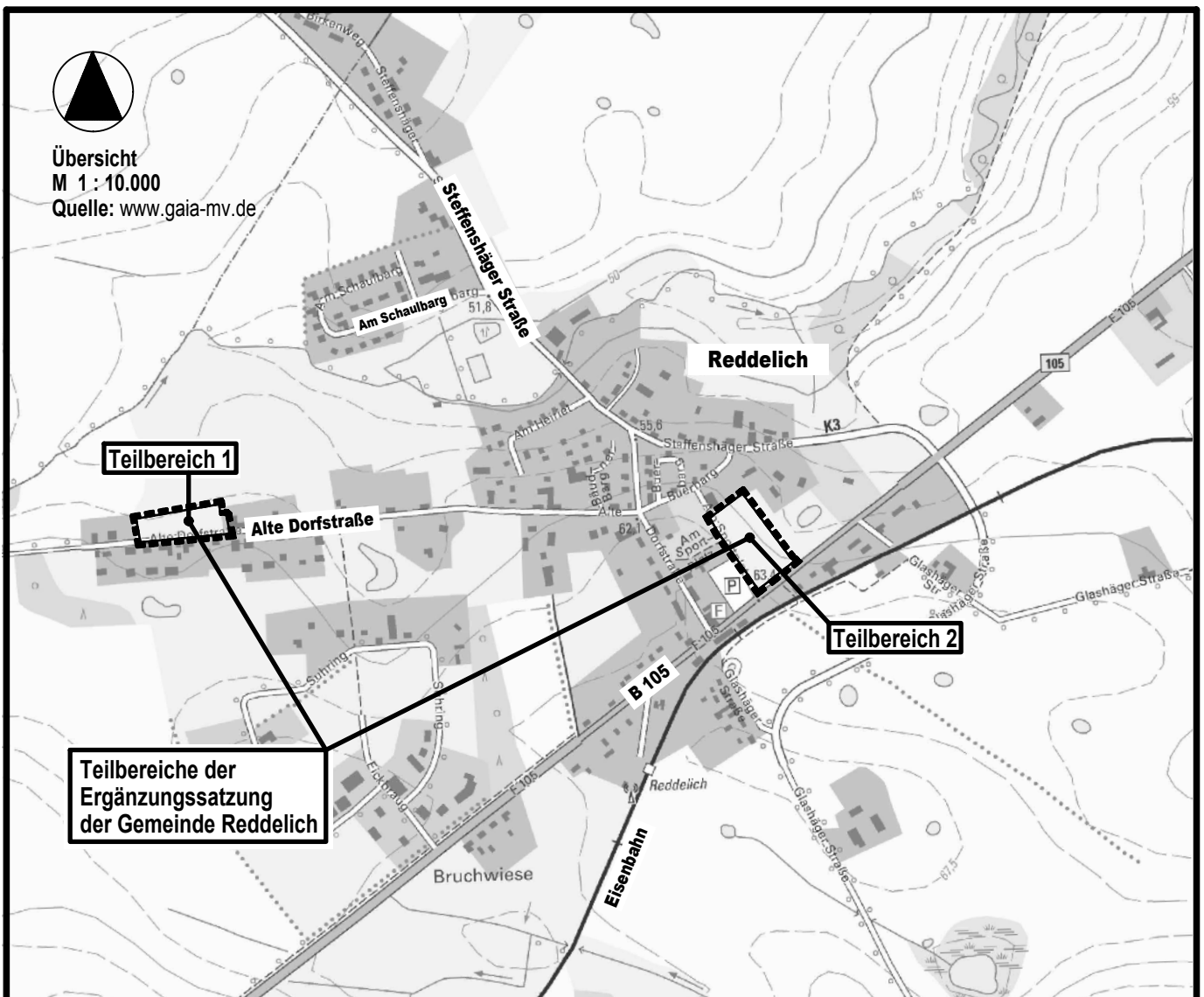


# BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG DER GEMEINDE REDDELICH ÜBER DIE ERGÄNZUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS REDDELICH FÜR 2 TEILBEREICHE

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0  
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 10. Dezember 2018

**ENTWURF**

# B E G R Ü N D U N G

**zur Satzung der Gemeinde Reddelich über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Reddelich für 2 Teilbereiche gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung)**

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
<b>Teil 1</b>	<b>3</b>
<b>Städtebaulicher Teil</b>	
<b>1. Gründe für die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung</b>	<b>3</b>
<b>2. Planverfahren</b>	<b>3</b>
<b>3. Ergänzungssatzung</b>	<b>4</b>
3.1 Abgrenzung der Plangeltungsbereiches´	4
3.2 Kartengrundlage	5
3.3 Bestandteile der Satzung	5
3.4 Rechtsgrundlagen	6
<b>4. Gründe für die Aufstellung der Ergänzungssatzung</b>	<b>6</b>
<b>5. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>7</b>
<b>6. Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>8</b>
6.1 Gebiets- und Bestandssituation	8
6.2 Schutzgebiete Schutzobjekte	10
<b>7. Planfestsetzungen</b>	<b>12</b>
7.1 Maß der baulichen Nutzung	12
7.2 Überbaubare Grundstücksflächen	13
7.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	14
<b>8. Immissionsschutz</b>	<b>14</b>
<b>9. Erschließung</b>	<b>17</b>
<b>10. Flächenbilanz</b>	<b>19</b>
<b>11. Umweltauswirkungen</b>	<b>19</b>
11.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	19
11.2 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	22
11.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt	32
11.4 Zusammenfassung	32

<b>12.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>33</b>
<b>13.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</b>	<b>35</b>
13.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	35
13.2	Gewässerrandstreifen	36
13.3	Bodenschutz	36
13.4	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	36
13.5	Munitionsfunde	37
13.6	Gehölzschutzmaßnahmen	37
<b>TEIL 2</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>38</b>
<b>1.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>38</b>
<b>2.</b>	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>38</b>

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: Darstellung der Ergänzungsfläche im Teilbereich 1	4
Abb. 2: Darstellung der Ergänzungsfläche im Teilbereich 2	5
Abb. 3: Nationale Schutzgebiete- Landschaftsschutzgebiet „Kühlung“	10
Abb. 4: Gewässer II. Ordnung	11
Abb. 5: Geschützte Biotope	12
Abb. 6: Gutachterlich bestimmte Lärmpegelbereiche	16
Abb. 7: naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich und Wirkzonen	25

## **Teil 1 Städtebaulicher Teil**

---

### **1. Gründe für die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung**

Die Gemeinde Reddelich hatte ursprünglich die Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung beabsichtigt.

Mit der Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB galt es die vorhandene Ortslage klarzustellen und somit die Innenbereichsqualität der Grundstücke zu definieren und darzustellen. Es wird das Ziel verfolgt, Rechtssicherheit und Rechtsklarheit herzustellen und zweifelsfrei die Lage der Grundstücke im Innenbereich zu definieren.

Mit der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wurden einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen. Es erfolgte die Einbeziehung einer Fläche an der Straße „Alte Dorfstraße“ und die Einbeziehung einer Fläche an der Straße „Am Sportplatz“. Es handelt sich hierbei um Flächen von einem größeren Gewicht, die durch die angrenzende und umgebende Bebauung geprägt werden, jedoch aufgrund ihrer Größe nicht in den Innenbereich durch Klarstellung zugehörig einbezogen werden können.

Mit dem Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung vom 24.07.2017 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens und in Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Reddelich in ihrer Sitzung am 03.09.2018 beschlossen, das begonnene Planverfahren zu trennen und gesonderte Satzungen für die Klarstellung und die Ergänzungsflächen aufzustellen. Die Teilbereiche der Ergänzungsflächen werden als Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB entsprechend dem Aufstellungsverfahren als Ergänzungssatzung weitergeführt. Die Teilbereiche der Klarstellungssatzung werden als Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB mit dem Satzungsbeschluss beendet. Für die Teilbereiche der Ergänzungssatzung wird das Verfahren entsprechend den Verfahrensvorschriften des BauGB geführt.

### **2. Planverfahren**

Das Aufstellungsverfahren der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung richtet sich nach § 34 Abs. 6 BauGB nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Mit Schreiben vom 25.08.2017 erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB. In Auswertung der Stellungnahmen hat die Gemeinde Reddelich in ihrer Sitzung am 03.09.2018 beschlossen, das begonnene Planverfahren zu trennen und gesonderte Satzungen für die Klarstellung und die Ergänzungsflächen aufzustellen. Für die

Weiterführung des Verfahrens wird ehemals für die Flächen 6 und 12 die Ergänzungssatzung nunmehr mit den Teilbereichen 1 und 2 aufgestellt.

Ergänzungssatzungen können gemäß § 34 Abs. 5 BauGB nur aufgestellt werden, wenn

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. 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
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Diese Voraussetzungen sind für die Ergänzungsflächen gegeben.

Die Gemeinde wird die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für die Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB durchführen.

### **3. Ergänzungssatzung**

#### **3.1 Abgrenzung der Plangeltungsbereiches´**

Die Ergänzungsfläche Teilbereich 1 wird wie folgt begrenzt.

- im Norden: durch Grünflächen (Weidefläche),
- im Osten: durch das bebaute Grundstück „Alte Dorfstraße“ Nr. 46,
- im Süden: durch die „Alte Dorfstraße“,
- im Westen: durch das bebaute Grundstück „Alte Dorfstraße“ Nr. 58.

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke 3 und 5/1 der Flur 1, Gemarkung Reddelich.



**Abb. 1:** Darstellung der Ergänzungsfläche im Teilbereich 1 (WMS der GDI-MV, © GeoBasis-DE/M-V 2015) Quelle: [www.geodaten-mv.de/dienste](http://www.geodaten-mv.de/dienste)

Die Ergänzungsfläche Teilbereich 2 wird wie folgt begrenzt.

- im Nordwesten: durch das Grundstück Bauernscheune Reddelich,
- im Osten: durch eine vorhandene Strauchhecke,
- im Südosten: durch die Bundesstraße 105,
- im Westen: durch die Straße „Am Sportplatz“.

Der Geltungsbereich für den Teilbereich 2 umfasst das Flurstück 58/4 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 58/7 der Flur 1, Gemarkung Reddelich.



**Abb. 2:** Darstellung der Ergänzungsfläche im Teilbereich 2 (WMS der GDI-MV, © GeoBasis-DE/M-V 2015) Quelle: [www.geodaten-mv.de/dienste](http://www.geodaten-mv.de/dienste)

### 3.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Ergänzungssatzung dient ein Flurkartenauszug auf der Grundlage der ALK (Automatisiertes Liegenschaftskataster) vom Februar 2010. Die Daten wurden durch den Zweckverband „Kühlung“ in Abstimmung mit dem Amt Bad Doberan-Land für die Bearbeitung zur Verfügung gestellt.

### 3.3 Bestandteile der Satzung

Die Ergänzungssatzung der Gemeinde Reddelich besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1 : 2.000 mit der Planzeichenerklärung und textlichen Festsetzungen,
- Verfahrensvermerken.

Der Ergänzungssatzung wird diese Begründung beigefügt.

### **3.4 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).
- BNatSchG Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S.3434).
- NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431,436).

### **4. Gründe für die Aufstellung der Ergänzungssatzung**

Reddelich bildet zusammen mit dem benachbarten Ort Brodhagen eine Gemeinde. In der Gemeinde, mit einer Fläche von 9,13 km<sup>2</sup> leben 934 Einwohner (Stand 31.12.2017). In der Gemeinde Reddelich besteht eine Nachfrage nach Baugrundstücken. Es stehen wenige Baulücken zur Verfügung. Die vorhabenbezogenen Bebauungspläne sind umgesetzt. Es befinden sich innerhalb der Ortslage unbebaute Flächen. Es handelt sich hierbei um Flächen von einem größeren Gewicht, die durch die angrenzende und umgebende Bebauung geprägt werden, jedoch aufgrund ihrer Größe nicht in den Innenbereich durch Klarstellung zugehörig einbezogen werden können. Über eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB lassen sich einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbeziehen. Die einbezogenen Flächen müssen durch eine bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt sein. Das ist hier der Fall. Die einzubeziehenden Grundstücke des Teilbereiches 1 sind durch die vorhandene Wohnbebauung südlich der „Alten Dorfstraße“ als auch durch die sich westlich und östlich der Ergänzungsfläche anschließende Wohnbebauung hinreichend geprägt. Durch die Einbeziehung wird die Ortslage städtebaulich abgerundet und der Ortseingangsbereich wird durch eine beidseitige Bebauung zudem städtebaulich aufgewertet.

Die Ergänzungsfläche im Teilbereich 1 befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) Kühlung (L 54a). Die Ergänzungsfläche liegt zwischen bereits vorhandener Wohnbebauung, welche sich ebenso im LSG befindet, und ist von dieser Umgebungsbebauung geprägt. Derzeit wird ein Teil der Ergänzungsfläche im Osten als Reitplatz und als Weideland für Kühe genutzt. Die Gemeinde wird für die Ergänzungsfläche innerhalb des LSG Kühlung einen Antrag auf Ausnahme bzw. eine Befreiung von den Verbotstatbeständen beantragen. Bei Erfordernis wäre das Herauslöseverfahren entsprechend durchzuführen und zu beantragen.

Die einzubeziehenden Grundstücke des Teilbereiches 2 ergänzen die Bebauung entlang der Straße „Am Sportplatz“. Es erfolgt die Aufnahme der Bebauungsstruktur des angrenzenden Bereiches, welcher durch die „Alte Dorfstraße“ erschlossen wird. Die Grundstücke der Ergänzungssatzung werden dann, wie bereits vorgegeben durch die Straße „Am Sportplatz“ erschlossen. Die Ortslage wird durch die Einbeziehung dieser Fläche städtebaulich abgerundet. Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Eigenart der näheren Umgebung. Ortstypisch ist eine gemischte Nutzungsstruktur.

Neben der Abgrenzung der Geltungsbereiche (rot gestrichelte Linie) soll von der Möglichkeit des § 34 Abs. 5 Satz 2 Gebrauch gemacht werden, einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB zu treffen. Dies betrifft insbesondere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Darüber hinaus werden Festsetzungen zu aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen und zum Ausgleich des geplanten Eingriffs aufgenommen.

Auf Ergänzungssatzungen sind §1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB anzuwenden.

## **5. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen**

Die Anforderungen aus der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP) vom 27. Mai 2016 und dem Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock vom August 2011.

- Ländliche Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden und der dort lebenden Bevölkerung einen bedarfsgerechten Zugang zu Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge ermöglichen (LEP Programmsatz 3.3.1 (2)).
- Die Gemeinde Reddelich ist dem Mittelzentrum Bad Doberan zugeordnet.
- In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen und die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. (LEP Programmsatz 4.1 (5) und 4.1 (6) (Z)).
- In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. (LEP Programmsatz 4.2.(2) (Z)).



Die Entwicklung der Ergänzungsflächen mit ungefähr 8 Baugrundstücken, die sowohl für Wohnnutzungen und im Teilbereich 2 ebenso für andere Nutzungen planungsrechtlich vorbereitet werden, erfolgt im Rahmen der Innenentwicklung der Gemeinde. Die Flächen gehören zu den Nachverdichtungspotenzialen innerhalb der Ortslage. Die zulässige Eigenbedarfsentwicklung wird berücksichtigt. Der Eigenbedarf soll sich an der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, an den Wohnflächenansprüchen der Bevölkerung unter Berücksichtigung der Zunahme der Anzahl älterer Menschen, der Zunahme an Singlehaushalten sowie aus der durchschnittlichen Verringerung der Haushaltsgröße orientieren. Dabei zieht auch in der Gemeinde Reddelich der wachsende Anteil älterer Menschen einen steigenden Bedarf an altersgerechten und barrierefreien Wohnungen nach sich. Mit der Ergänzungssatzung kann innerhalb des Siedlungsgefüges zusätzlicher Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung und Möglichkeiten für Wohnen mit Betreuungsangeboten geschaffen werden.

Die Gemeinde Reddelich ist nicht als Zentraler Ort festgelegt. Hinsichtlich der Aufstellung einer Ergänzungssatzung zur Schaffung von Planungsrecht auf innerörtlichen Flächen, bestehen gemäß Stellungnahme des Landkreises Rostock aus regionalplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände

Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Gemeinde liegt nicht vor. Nach Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde, dem Landkreis Rostock, ist unter derzeitigen Gesichtspunkten und Erfordernissen die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für die Gemeinde entbehrlich. Dies gilt sowohl für die Ergänzungsflächen als auch für die städtebaulich integrierten Flächen, für die ein Planungserfordernis über eine verbindliche Bauleitplanung besteht.

Die in den angrenzenden Bereichen der Ergänzungssatzung vorhandenen Nutzungen sind geeignet, die erforderliche Prägung der Ergänzungsflächen zu bewirken. Die Ergänzungsflächen in den Teilbereichen 1 und 2 sind mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und stehen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nicht entgegen.

## **6. Beschreibung des Plangebietes**

### **6.1 Gebiets- und Bestandssituation**

Im Rahmen der städtebaulichen Bestandsaufnahme wurden die Flächen der Ortslage hinsichtlich ihrer Zugehörigkeit zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil überprüft und bewertet. Ausgeschlossen wurden Flächen, die sich innerhalb eines qualifizierten Bebauungsplanes befinden und Flächen für die aus Sicht der Gemeinde ein Planungserfordernis besteht. Die Ergänzungssatzung umfasst zwei Teilbereiche. Die Flächen stehen im unmittelbaren Zusammenhang mit den angrenzenden Bebauungen und werden durch diese auch geprägt, sind jedoch aufgrund ihres unbebauten Zustandes als Baulücke nicht zu bewerten. Von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung kann im Bereich der Ergänzungsflächen ausgegangen werden.

### **Teilbereich 1 ehemals Fläche 12**

Der Teilbereich 1 der Ergänzungssatzung (ehemals Fläche 12) liegt im westlichen Bereich der Ortslage Reddelich an der „Alten Dorfstraße“. Die Fläche ist unbebaut. Sie wird derzeit als Reitplatz und Weidefläche genutzt. Straßenbegleitend ist eine lückige Birkenreihe im Bestand vorhanden. Die umgebende Bebauung an der „Alten Dorfstraße“ ist Wohnbebauung, eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Auf dem östlich angrenzenden Grundstück befinden sich Nebengebäude und kleinere Stallanlagen für Tierhaltung. Die Ergänzungsfläche befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Kühlung“. Am westlichen Rand der Ergänzungsfläche verläuft das Gewässer II. Ordnung 14/10 mit begleitendem Baumbestand.



Foto: Nutzung der Fläche



Foto: westlich angrenzende Wohnbebauung

### **Teilbereich 2 ehemals Fläche 6**

Der Teilbereich 2 der Ergänzungssatzung (ehemals Fläche 6) befindet sich in der zentralen Ortslage von Reddelich und erstreckt sich zwischen der B105 im Südosten und dem Grundstück Bauernscheune Reddelich, an der Straße „Buerberg“ im Nordwesten. Die Ergänzungsfläche grenzt im Westen an die Straße „Am Sportplatz“ und kann über diese erschlossen werden. Es handelt sich um eine unbebaute Wiesenfläche. Nördlich befindet sich auf dem (Flurstück 58/3) die ehemalige Bauernscheune (Bauernscheune Reddelich).

Das Gebäude ist zweigeschossig mit flach geneigtem Satteldach. Neben dem Hauptgebäude befindet sich eine Garage und ein Carport. Vor dem Gebäude befinden sich gepflasterte Stellplätze. Das Gebäude wird teilweise zum Wohnen und teilweise gewerblich genutzt. Während sich im Obergeschoss Wohnungen befinden, befindet sich im Erdgeschoss die Firma Denkert Haustechnik. Die Räumlichkeiten der ehemaligen Bauernscheune werden im Erdgeschoss noch gelegentlich für Veranstaltungen des Kunstvereins Reddelich und Bordhagen e.V. genutzt.

Auf den westlich angrenzenden Flächen an die Straße „Am Sportplatz“ befindet sich ein öffentlicher Parkplatz und das Feuerwehrgebäude (eingeschossig, Flachdach). Weiterhin befindet sich westlich der Fläche ein eingeschossiges Gebäude, welches gelegentlich für Veranstaltungen genutzt wird. Nördlich schließt sich der gemeindliche Sportplatz an.

Die Flächen nördlich der Straße „Buerberg“ sind durch Wohnbebauung, eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, geprägt. Westlich der überwiegend dem Wohnen dienenden ehemaligen Bauernscheune setzt sich die

Bebauung der Grundstücke mit Wohngebäuden fort. Östlich befindet sich ein Wohngebäude sowie kleinere Stallanlagen.

Darstellung der Fläche mit der Umgebungssituation



## 6.2 Schutzgebiete Schutzobjekte

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Kühlung“ befindet sich in direkter Angrenzung an die bebaute Ortslage. Der Teilbereich 1 der Ergänzungssatzung befindet sich innerhalb des LSG „Kühlung“.



**Abb. 3:** Nationale Schutzgebiete- Landschaftsschutzgebiet „Kühlung“  
Quelle: <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/>

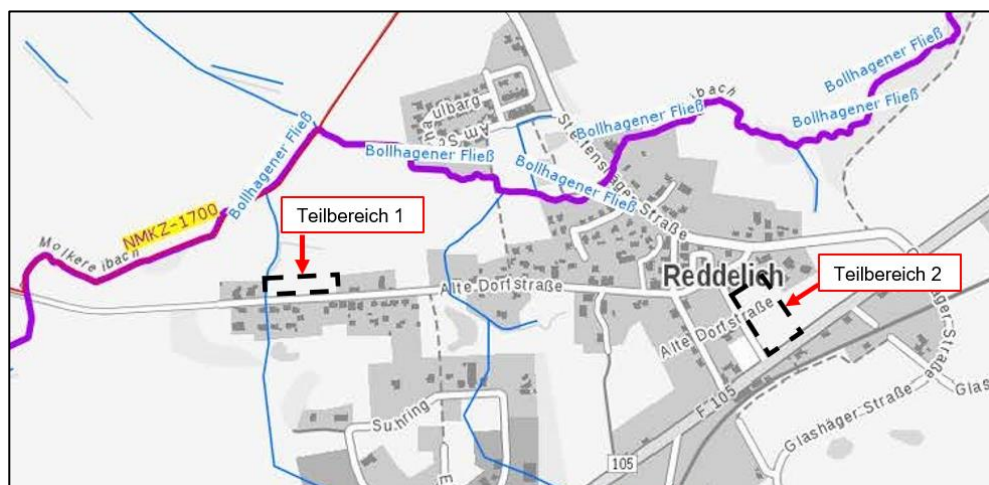
Es befindet sich ein Gewässer II. Ordnung in Randlage und direkter Angrenzung an den Teilbereich 1 der Ergänzungssatzung. Darüber hinaus befindet sich das nach Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtige Gewässer „Bollhägerfließ“ NMKZ-1700 im Gemeindegebiet. Das Bollhägerfließ ist ein nach WRRL berichtspflichtiges Gewässer. Es wird innerhalb der Flussgebietseinheit Warnow-Peene unter der Bezeichnung NMKZ - 1700 geführt.

Das Bollhägerfließ wird überwiegend als kiesgeprägter Bach klassifiziert. Der ökologische Zustand wird aktuell mit schlecht bewertet und der chemische Zustand mit nicht gut. Als signifikante Belastungsquellen werden die Einträge aus der Landwirtschaft, der Gewässerausbau, die stark eingeschränkte Durchgängigkeit, Staubauwerke sowie weitere diffuse Quellen und andere Oberflächenwasserbelastungen aufgeführt. Auswirkungen und Belastungen sind Nährstoffanreicherungen, Habitatveränderungen aufgrund hydromorphologischer Beeinträchtigungen sowie Verunreinigungen durch prioritäre Stoffe und andere spezifische Schadstoffe. (Quelle: Wasserkörpersteckbrief NMKZ - 1700 vom 07.02.2018)

Als konkrete Maßnahmen für den relevanten Abschnitt zur weiteren Umsetzung der WRRL sind gemäß Wasserkörpersteckbrief NMKZ - 1700 vom 07.02.2018 zu benennen:

- NMKZ-1700\_M17 und M18: Optimierung Sohlschwelle B44 und B45; Umlegung der Feldsteine zur Herstellung der linearen Durchgängigkeit
- NMKZ-1700\_M21 4: Gewässerrandstreifen links; Anlage von Gewässerschutzstreifen am linken Ufer zur Reduzierung der Nährstoffeinträge
- NMKZ-1700\_M28: Beseitigung Gefällesprung durch Entnahme einer Erle zur Herstellung der linearen Durchgängigkeit
- NMKZ-1700\_M29: (gesamter Gewässerverlauf) Reduzierung der Stickstoffeinträge aus der Landnutzung, insbesondere aus der Landwirtschaft.

Der Teilbereich 1 der Ergänzungssatzung grenzt nicht an den Wasserkörper und der Teilbereich 1 befindet sich in ausreichender Entfernung dazu. Eine ergänzende Wohnbebauung verursacht in der Regel keine chemische Belastung eines Fließgewässers.



**Abb. 4:** Gewässer II. Ordnung  
Quelle: <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/> Zugriff

Innerhalb der Ergänzungsflächen (Teilbereich 1 und Teilbereich 2) befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.



**Abb. 5:** Geschützte Biotope

Quelle: <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/> Zugriff

Es befinden sich keine europäischen Schutzgebiete (Natura2000-Gebiete) im näheren Umkreis des Vorhabens. Das FFH-Gebiet „Kühlung“ (DE 1836-302) befindet sich etwa 2,0 km nordwestlich des Plangebiets. Es sind keine Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben zu erwarten.

## 7. Planfestsetzungen

Die Entwicklung der Ergänzungsflächen mit ortstypischen Nutzungen ist Hauptziel der Planung. Auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird somit verzichtet. Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in Ergänzungssatzungen einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Davon macht die Gemeinde Reddelich Gebrauch.

### 7.1 Maß der baulichen Nutzung

#### Grundflächenzahl

Städtebauliches Ziel ist es, das Maß der baulichen Nutzung zu regeln. Dabei wird für den Teilbereich 1 maßgebend die umgebende Wohnbebauung berücksichtigt. Die Grundstücke südlich der „Alten Dorfstraße“ sind ungefähr 800 m<sup>2</sup> groß und die Wohngebäude haben i.d.R. eine Grundfläche von ungefähr 110 m<sup>2</sup>. Die Grundstücke westlich und östlich der Ergänzungsfläche sind aufgrund der größeren Grundstücksflächen geringer überbaut. In Anlehnung an die Umgebungsbebauung soll im Geltungsbereich der Teilbereich 1 der Ergänzungssatzung eine GRZ von 0,3 festgesetzt werden, ohne von der Überschreitungsregelung gemäß § 19 Abs. 4 BauGB Gebrauch zu machen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Birken-Baumreihe kann von 3 Baugrundstücken ausgegangen werden.

Die Grundstücke der Umgebung des Teilbereiches 2 der Ergänzungssatzung weisen unterschiedlich hohe Überbauungen und unterschiedliche Nutzungen auf. Städtebauliches Ziel ist es, eine Entwicklung der Ergänzungsfläche in Anlehnung an das Grundstück Bauernscheune Reddelich zu ermöglichen und auch das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen sowie

Wohnnutzungen zu ermöglichen. Die Gemeinde Reddelich beabsichtigt in diesem Teilbereich auch Möglichkeiten für eine Wohnnutzung mit Betreuungsangeboten zu schaffen. In Anlehnung an die Umgebungsbebauung, insbesondere unter Berücksichtigung des prägenden Grundstücks Bauernscheune Reddelich wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Es wird dabei von einer ungefähren Grundstücksgröße von 2.000 m<sup>2</sup> ausgegangen.

Im Teilbereich 2 soll es möglich sein, die zulässige Grundfläche um 50 vom Hundert zugunsten von Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zu überschreiten. Somit kann gewährleistet werden, dass wie ortstypisch, eine Aufnahme des ruhenden Verkehrs auf den privaten Baugrundstücken erfolgen kann. Eine höhere Überschreitung der GRZ ist nicht Planungsziel der Gemeinde. Ausnahmen sind somit nicht zulässig.

#### Zahl der Vollgeschosse

Aufgrund des ständigen Wechsels der Dachlandschaft und der Geschossigkeit innerhalb der bebauten Ortslage wird innerhalb der Ergänzungsflächen die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird von der umgebenden Bebauung abgeleitet. Für den Teilbereich 1 der Ergänzungssatzung wird entsprechend der vorhandenen umgebenden Wohnbebauung die Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Für den Teilbereich 2 der Ergänzungssatzung wird aufgrund der vorhandenen Umgebungsbebauung die Zahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Hierbei wäre es dann möglich, Traufhöhen von 7,00 m und Firsthöhen von 9,00 m realisieren zu können.

## **7.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Innerhalb der Ergänzungsflächen werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen geregelt.

Der Abstand der Baugrenze der Ergänzungsfläche Teilbereich 1 zu Straße „Alte Dorfstraße“ beträgt 10,00 m. Hierbei wird die vorhandene Birken-Baumreihe und der damit verbundene Wurzelschutzbereich berücksichtigt. Die rückwärtige Baugrenze nimmt die vorhandene Bebauungstiefe der westlich angrenzenden Wohngebäude auf. Die westliche Baugrenze berücksichtigt den einzuhaltenden Gewässerrandstreifen zu dem vorhandenen Gewässer II. Ordnung und die im Bestand vorhandene Gehölze.

Der Abstand der Baugrenze der Ergänzungsfläche Teilbereich 2 zur Straße „Am Sportplatz“ beträgt 12,00 m und berücksichtigt sowohl die vorhandene gewerbliche Nutzung in der Umgebung sowie im südlichen Bereich den vorhandenen Baumbestand mit dem entsprechenden Wurzelschutzbereich.

Die Ergänzungsfläche weist eine Straßenfrontlänge von ca. 125,00 m auf und die Baugrundstücke der angrenzenden Bebauung eine Straßenlänge zwischen 30,00 m und 40,00 m, sodass 4 - 5 ortstypische Baugrundstücke in diesem Bereich entstehen können.

### **7.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Die in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sollen zudem die Freihaltung von zur Straße orientierten Vorgartenbereichen im Teilbereich 1 sicherstellen. Bei dem sogenannten Vorgartenbereich handelt es sich um die Fläche zwischen straßenseitiger Baugrenze und der zugehörigen öffentlichen Erschließungsstraße „Alte Dorfstraße“. Die Freihaltung der Vorgartenbereiche berücksichtigt insbesondere die Wurzelschutzbereiche der vorhandenen Birken-Baumreihe im Teilbereich 1. Der Vorgartenbereich soll zudem zu Gunsten einer positiven Gestaltung des Ortsbildes in der durch Wohnnutzung geprägten Umgebung freigehalten werden.

Im Teilbereich 1 der Ergänzungssatzung sind Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zwischen westlicher Baugrenze und der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung unzulässig. Diese Festsetzung dient der Sicherung des gesetzlich zu berücksichtigenden Gewässerrandstreifen bei Gewässern II. Ordnung. Darüber hinaus wird dem Ausschluss von Beeinträchtigungen der im Bestand vorhandenen und zu erhaltenden Gehölze im westlichen Teil des Teilbereiches 1 Rechnung getragen.

Im Teilbereich 2 der Ergänzungssatzung werden aus städtebaulichen Gründen unter Berücksichtigung der vorhandenen Umgebungsbebauung keine zusätzlichen Festsetzungen zu Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen getroffen. Die Freihaltung des festgesetzten Wurzelschutzbereiches ergibt sich von selbst.

## **8. Immissionsschutz**

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sind zu gewährleisten. In der Ergänzungssatzung können neben anderen Nutzungen auch schutzbedürftige Nutzungen wie z.B. Wohnnutzungen entstehen.

Die Gemeinde Reddelich hat sich mit der Gesamthematik der Geräuschsituation in der Ortslage auseinandergesetzt und die Erstellung eines Schallgutachtens beauftragt. Die Ortslage Reddelich wird durch verschiedene Geräuschquellen beeinflusst. Es wurden sowohl der Verkehrslärm aus dem Straßenverkehr und dem Schienenverkehr, der Gewerbelärm aus dem im Bestand vorhandenen Gewerbegebiet und einzelne Einrichtungen in der Ortslage bezogen auf das Emissionsverhalten beurteilt. Im Ergebnis stellt das Schallgutachten eine Beurteilungsgrundlage für bauliche Entwicklungen in der Ortslage dar. Aus dieser Unterlage ergeben sich für die Gemeinde Vorgaben für die gemeindliche Planung, die zu beachten sind.

### Verkehrslärm

Verkehrslärm wird in erheblichem Umfang durch die Bundesstraße 105 für den Teilbereich 2 der Ergänzungssatzung verursacht. Verkehrslärm wird darüber hinaus durch die Bahnstrecke Wismar – Rostock verursacht. Hierbei handelt es sich um eine eingleisige nicht elektrifizierte Eisenbahnstrecke, die nur den Regionalverkehr bedient. Der Schienenverkehrslärm ist in Bezug auf die

Teilbereiche der Ergänzungssatzung, wie gutachterlich dargestellt, vernachlässigbar.

Für den Teilbereich 1 der Ergänzungssatzung lassen sich keine Betroffenheiten durch Verkehrslärm gutachterlich darstellen.

Aufgrund der vorhandenen Nutzungen beidseits der Bundesstraße wird für den Teilbereich 2 der Ergänzungssatzung der Schutzanspruch eines Mischgebietes/ Gemengelage zugrunde gelegt. Für die Beurteilung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse sind die Orientierungswerte nach DIN 18005 mit tags/nachts 60 dB(A)/50 dB(A) und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV mit tags/nachts 64 dB(A)/54 dB(A) zugrunde zu legen. An den Immissionspunkten IP 11 und IP 12 erfolgt eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete tags um bis zu 4,2 dB(A) und nachts um bis zu 6,2 dB(A). Gutachterlich wurde zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf passive Schallschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm abgestellt. Grundlage für die Festsetzung der Lärmpegelbereiche bilden die Immissionsorte, die nachrichtlich in die Planzeichnung übertragen wurden sowie die dazugehörigen Lärmpegelbereiche gemäß Tabelle 19<sup>1</sup>. Die erforderlichen Lärmpegelbereiche wurden gemäß Tabelle 19 festgesetzt. Die punktuelle Bestimmung wurde linear auf das Baufeld übertragen. Eine andere Vorgehensweise wurde gutachterlich nicht dargestellt.

Gutachterlich wurde empfohlen in Bereichen innerhalb mit Lärmpegelbereich II und mehr, die im tagzeitraum nutzbaren Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen) auf den straßenabgewandten Seiten der Gebäude anzuordnen.

---

<sup>1</sup> Schallgutachten 239 / 2018, vom 25.06.2018, Herrmann & Partner, Seebad Heringsdorf



Die auf Grundlage der Beurteilungspegel für Straßenverkehr im Tagzeitraum nach DIN 4109 berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel werden in der TABELLE 19 ausgewiesen.

TABELLE 19 : Maßgeblicher Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche

Immissionspunkt		Maßgeblicher Außenlärmpegel	LPB
Bezeichnung	Aufpunkthöhe		
	[m]		tags / nachts
1	2	3	4
			[dB(A)]
IP 01	2,8	49,6	I
IP 01	5,8	49,7	I
IP 02	2,8	55,8	II
IP 02	5,8	56,3	II
IP 03	2,8	59,1	II
IP 03	5,8	59,7	II
IP 04	2,8	68,0	IV
IP 04	5,8	68,7	IV
IP 05	2,8	71,5	V
IP 05	5,8	71,4	V
IP 06	2,8	58,9	II
IP 06	5,8	59,5	II
IP 07	2,8	58,0	II
IP 07	5,8	58,7	II
IP 08	2,8	56,5	II
IP 08	5,8	56,9	II
IP 09	2,8	58,4	II
IP 09	5,8	58,9	II
IP 10	2,8	62,6	III
IP 10	5,8	63,5	III
IP 11	2,8	70,7	V
IP 11	5,8	70,8	V
IP 12	2,8	71,1	V
IP 12	5,8	71,2	V
IP 13	2,8	63,1	III
IP 13	5,8	65,1	III
IP 14	2,8	59,7	II
IP 14	5,8	60,5	II

Abb. 6: Gutachterlich bestimmte Lärmpegelbereiche  
(rot umrandet Immissionsorte, die für den Teilbereich 2 zutreffen)

Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse wäre aus städtebaulicher Sicht bis zu einem Abstand von 50,00 m zur Fahrbahnmitte der B105 auf Wohnnutzungen zu verzichten. Innerhalb dieses Bereiches ist eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete darstellbar.

### Gewerbelärm

Gewerbelärm wird durch das vorhandene Gewerbegebiet verursacht. Die Betriebszeiten innerhalb des Gewerbegebietes erstrecken sich, wie gutachterlich dargestellt, über den Tagzeitraum (06.00 bis 22.00 Uhr). Innerhalb des Gewerbegebietes befindet sich die Wittenbecker Baugesellschaft mbH & Co. KG, die eine nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Betonbrechanlage mit einem Durchsatz von 7.000t/a betreibt. Gewerbelärm ist darüber hinaus in der Umgebung des Teilbereiches 2 der Ergänzungssatzung durch das Gemeindehaus und das Partyhaus Hackendahl zu berücksichtigen. Für diese Nutzungen ist der Nachtzeitraum (22.00 bis 06.00 Uhr) mit zu berücksichtigen.

Für den Teilbereich 1 der Ergänzungssatzung lassen sich keine Betroffenheiten durch Gewerbelärm gutachterlich darstellen.

Für den Teilbereich 2 der Ergänzungssatzung erfolgt die Berücksichtigung von Gewerbelärm von den in der Umgebung vorhandenen Nutzungen (Gemeindehaus und Partyhaus Hackendahl). Die nunmehr festgesetzte Baugrenze berücksichtigt die Ergebnisse der Ausbreitungsberechnung für den Gewerbelärm vom Gemeindehaus und dem Partyhaus Hackendahl im Nachtzeitraum. Beeinträchtigungen aus dem Gewerbegebiet und den angrenzenden Nutzungen im Tagzeitraum wurden gutachterlich nicht dargestellt. Der Nachtnutzung wurde mit einer Verschiebung der Baugrenze Rechnung getragen. Ergänzend wird in den textlichen Festsetzungen festgesetzt, dass schutzbedürftige Räume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen sind. Auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wurde verzichtet. Diese leitet sich somit aus der vorhandenen Umgebungssituation und Umgebungsbebauung ab. In der näheren Umgebung befinden sich Wohnnutzungen sowie Gewerbebetriebe sowie sonstige Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, die da wären Partyhaus und Fleischerei Hackendahl, Feuerwehr der Gemeinde, Gemeindehaus, Denkert-Haustechnik, Bauernscheune und Motorradwerkstatt. Somit ist von einem Schutzanspruch eines Mischgebietes/ Gemengelage, wie bereits gutachterlich angenommen, auszugehen.

## **9. Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung ist über das vorhandene innerörtliche Straßen- und Wegesystem sichergestellt.

### Wasserversorgung Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung der Gemeinde Reddelich erfolgt durch den Zweckverband „Kühlung“ (ZVK).

Der Teilbereich 1 der Ergänzungssatzung verfügt derzeit über keine Anschlüsse für Trink-, Schmutz- und Niederschlagswasser. Grundsätzlich besteht jedoch die Möglichkeit der Erschließung dieser Fläche. Für eine geordnete Erschließung der Fläche ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages erforderlich.

Für den Teilbereich 2 der Ergänzungssatzung besteht die Möglichkeit der Erschließung mit den Medien Trink-, Schmutz- und Niederschlagswasser. Die Erschließung kann abgehend von den in der „Alten Dorfstraße“ vorhandenen Anlagen erfolgen. Für eine geordnete Erschließung der Fläche ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages erforderlich. Die Erschließungskosten sind von dem Erschließungsträger zu tragen.

### Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung der Gemeinde Reddelich erfolgt durch den Zweckverband „Kühlung“ (ZVK). Die Ableitung der anfallenden Abwässer (Oberflächenwasser bzw. Schmutzwasser) hat grundsätzlich im Trennsystem zu erfolgen. Die technischen Anschlussbedingungen und- Anschlussmöglichkeiten für die Abwasserentsorgung sind mit dem Zweckverband abzustimmen. Ansonsten ist im dörflichen Bereich auf eine Versickerung des Regenwassers zu orientieren.

Alle Grundstücke der Ortslage unterliegen dem Anschluss- und Benutzerzwang gemäß den gültigen Satzungen des Zweckverbandes Kühlung und sind entsprechend den Beitragssatzungen beitragspflichtig.

#### Löschwasserbereitstellung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Reddelich ist durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr sichergestellt. Gemäß § 2 (1) des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2015 ist es Aufgabe der Städte und Gemeinden die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Dabei sind die Anforderungen des Grundschutzes zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung zu beachten und zu erfüllen.

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf eines Löschwasserbereiches mit allen Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m enthält das DVGW-Arbeitsblatt W 405/Februar 2008, dessen Forderungen einzuhalten sind.

Da sich die Baulücken sowie die Ergänzungsflächen innerhalb der bebauten Ortslage von Reddelich befinden ist davon auszugehen, dass die Löschwasserversorgung, so wie bereits derzeit bei der vorhandenen Bebauung, abgesichert werden kann.

#### Energieversorgung

Die Gemeinde Reddelich wird durch die e.dis AG mit elektrischer Energie versorgt. In den öffentlichen Verkehrsflächen sind Niederspannungskabel der e.dis AG vorhanden. Ein Anschluss an das vorhandene Netz kann erfolgen. Die technischen Anschlussbedingungen und –möglichkeiten sind rechtzeitig mit dem Energieversorgungsunternehmen abzustimmen.

#### Gasversorgung

In der Ortslage Reddelich befinden sich Versorgungsanlagen im Verantwortungsbereich der Stadtwerke Rostock AG. Es ist davon auszugehen, dass Anschlussmöglichkeiten an das vorhandene Netz möglich sind. Die technischen Anschlussbedingungen und –möglichkeiten sind rechtzeitig mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

#### Telekommunikation

Die Gemeinde Reddelich ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Ebenso ist davon auszugehen, dass Anschlussmöglichkeiten an das vorhandene Netz der Deutschen Telekom AG möglich sind.

#### Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung sind geeignete Behälter auf den Grundstücken unterzubringen. Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter für die geordnete Entsorgung an der öffentlichen Straße bereitzustellen. Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften durch das öffentliche Abfallentsorgungssystem des Landkreises Rostock.

## 10. Flächenbilanz

Ergänzungsflächen	Flächengröße [m <sup>2</sup> ]
▪ Teilbereich 1	5.480,6
▪ Teilbereich 2	8.550,3
<b>Gesamtfläche der Ergänzungssatzung</b>	<b>14.030,9</b>

## 11. Umweltauswirkungen

### 11.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Innerhalb der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, nicht gegen § 44 des BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten, verstoßen. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird.

Weiterhin ist zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH-Richtlinie Art. 12, 13 bzw. Art. 5 der Vogelschutz-Richtlinie verstoßen wird.

Nachfolgend wird eine Potentialabschätzung des Vorkommens der relevanten Artgruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und sämtlicher wildlebender Vogelarten unter Berücksichtigung des BNatSchG innerhalb des Plangebietes durchgeführt.

Für die Betrachtung wird der aktuelle naturräumliche Bestand herangezogen.

#### 11.1.1 Kurzdarstellung der relevanten Verboten

**Schädigungsverbot** (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot aufgrund der Verknüpfung durch § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG): *Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (besiedelte) Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

**Störungsverbot** (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG): *Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.*

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

**Tötungsverbot** (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot): *Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht, umfasst auch unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.

Danach sind folgende Arten zu berücksichtigen:

- I alle wildlebenden Vogelarten
- II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL
- III Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

#### 11.1.2 Relevanzprüfung

Unter Berücksichtigung der Biotopausstattung der zwei Ergänzungsflächen Teilbereich 1 und Teilbereich 2 kann davon ausgegangen werden, dass die Flächen nur eine geringe faunistische Bedeutung aufweisen. Die Ergänzungsfläche Teilbereich 1 wird derzeit als Reitplatz und Weide für Kühe und Pferde genutzt. Auf der Fläche befinden sich keine Gehölze. Südlich verläuft eine Baumreihe aus Birken und westlich verläuft ein mit Gehölzen gesäumter Graben. Die Ergänzungsfläche Teilbereich 1 befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) Kühlung. Die Gemeinde wird für die Ergänzungsfläche innerhalb des LSG Kühlung einen Antrag auf Ausnahme bzw. eine Befreiung von den Verbotstatbeständen beantragen. Bei Erfordernis wäre das Herauslöseverfahren entsprechend durchzuführen und zu beantragen.

Die Ergänzungsfläche Teilbereich 2 wird durch Frischgrünland, teilweise mit Spontanvegetation geprägt. Im südwestlichen Bereich stehen drei Eschen und östlich angrenzend befindet sich eine Siedlungshecke mit Unterbrechungen. Im südöstlichen Bereich befindet sich parallel zur B105 ein extensiv gepflegter, nicht wasserführender Graben. Geschützte Einzelbäume kommen in den Gebieten nicht vor.

Beide Ergänzungsflächen liegen zwischen bereits vorhandener Wohnbebauung und sind von dieser geprägt.

Aufgrund der Lage der Plangebiete innerhalb der Siedlungslage der Gemeinde Reddelich besteht eine anthropogene Vorbelastung der Flächen, insbesondere durch die angrenzenden Wohngrundstücke.

## **I alle wildlebenden Vogelarten**

### *Brutvögel*

Eine potentielle Rolle spielen die europäischen Vogelarten. Im Bereich des Geltungsbereiches der Ergänzungsflächen sind aufgrund des vorhandenen Zustands bzw. Bestandes der unbebauten Flächen sowie den angrenzenden anthropogenen Nutzungen keine bodenbrütenden Arten im Plangebiet zu erwarten. Geschützte Einzelbäume kommen auf beiden Flächen nicht vor. Die im südwestlichen Bereich stehenden Eschen sowie die Siedlungshecke im Teilbereich 2 bleiben erhalten. Die im Teilbereich 1 vorhandene Baumreihe aus Birken und die Gehölze am Graben, bleiben ebenfalls erhalten.

Es ist innerhalb der Ergänzungsflächen mit einem Artenspektrum des Siedlungs- bzw. Siedlungsrandbereichs zu rechnen. Die potentiell vorkommenden Arten sind ausnahmslos ubiquitäre Brutvögel des Siedlungsraumes, die wenig störempfindlich in Bezug auf menschliche Aktivitäten im Umfeld sind. Artenschutzrechtlich relevante Wertarten sind nicht zu erwarten. Unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Zeiten zur Gehölzrodung sind keine erheblichen Auswirkungen auf Brutvögel zu erwarten.

### *Rastvögel*

Mit Rastvögeln ist aufgrund der naturräumlichen Ausstattung und der Nähe zur bestehenden Bebauung nicht zu rechnen.

## **II sämtliche Arten des Anhangs IVa der FFH-Richtlinie und**

## **III Standorte wildlebender Pflanzen gemäß Anhang IVb der FFH-Richtlinie**

Aufgrund der strukturarmen naturräumlichen Ausstattung und der anthropogenen Vorbelastung und Nutzung des Gebietes ist nicht mit einem Vorkommen von Arten der Anhänge IVa und IVb der FFH-Richtlinie zu rechnen.

### 11.1.3 Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens

#### Baubedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Baubedingte (erhebliche) Beeinträchtigungen auf geschützte Tierarten können nahezu ausgeschlossen werden. Eventuelle baubedingte Vergrämungen, insbesondere durch Verlärmung, sind zeitlich befristet und werden daher als nicht erheblich angesehen.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Brutvögeln sollte die Beseitigung und Schnitt von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des BNatSchG nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden. In einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der gehölzfreien Flächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

#### Anlagebedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Es sind keine anlagebedingten Auswirkungen zu erwarten. Es kommt zu keinen Flächenverlusten bedeutender Biotope oder von Habitaten geschützter Arten. Auf beiden Ergänzungsflächen werden sich Biotope des Siedlungsraumes

entwickeln. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes und der Anlage von Gehölzflächen und Grünflächen auf den Grundstücken entstehen Biotope, welche eine Funktion als Brutplatz für Arten des Siedlungsraumes einnehmen können.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Betriebsbedingt sind Nutzungsintensivierungen der Plangebiete zu erwarten. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Arteninventar in den Plangebieten zu erwarten. Durch den Betrieb der Gebäude kann es zu Vergrämungen durch Lärm und Störreize auf vorhandene Arten kommen. Da auf den Flächen bereits Vorbelastungen durch die Siedlungsstruktur und damit verbundene Störreize bereits bestehen sind die Auswirkungen als unerheblich zu bewerten.

#### 11.1.4 Zusammenfassung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages

In Auswertung der obigen Betrachtungen eventuell betroffener Arten und möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf diese wird nachfolgend zusammenfassend festgestellt:

Eine Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 des BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ist durchzuführen. Das Schädigungs-, Tötungs- und Störungsverbot wird durch die Umsetzung der Ergänzungssatzung der Gemeinde Reddelich nicht verletzt. Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind von der Planung nicht betroffen.

Sollten bis zur Umsetzung des Vorhabens neue Erkenntnisse vorliegen, die das besondere Artenschutzrecht tangieren, sind diese Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

#### **11.2 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung**

Mit der Ergänzungssatzung der Gemeinde Reddelich für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil sollen zwei Außenbereichsflächen (Ergänzungsfächen) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen werden.

Die Ergänzungssatzung Teilbereich 1 umfasst Teilflächen der Flurstücke 3 und 5/1 der Flur 1, Gemarkung Reddelich. Die Ergänzungssatzung Teilbereich 2 umfasst das Flurstück 58/4 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 58/7 der Flur 1, Gemarkung Reddelich.

Die Bebauung bisher unbebauter Flächen stellt einen Eingriff nach § 14 BNatSchG dar. Der Verursacher ist verpflichtet die unvermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen auszugleichen (vgl. § 15 BNatSchG). Aus diesem Grund wird eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung durchgeführt. Aus den Schlussfolgerungen dieser Ermittlung werden notwendige und geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Für die Ergänzungsfächen wird nachfolgend der Eingriff ermittelt.

#### 11.2.1 Gesetzliche Grundlagen

Gemäß § 14 BNatSchG sind Eingriffe im Sinne des Gesetzes Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die

Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Bei Vorhaben im Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) sind die §§14-17 des BNatSchG hinsichtlich naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung nicht anzuwenden (vgl. § 18 Abs. 2 BNatSchG).

Gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 12 NatSchAG M-V stellt die Errichtung von baulichen Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken im Außenbereich einen Eingriff in die Natur und Landschaft dar. Gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen bzw. Ersatz in Geld zu leisten.

In der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3 werden mit den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ Empfehlungen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen in den Naturhaushalt gegeben. Mit den Hinweisen soll dem Planer eine Grundlage für eine möglichst einheitliche Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung gegeben werden. Die Hinweise sind sehr umfangreich und bestehen aus einem Textteil A - Grundsätze zum Vollzug der Eingriffsregelung und einem Teil B – Fachliche Grundlagen und Anleitungen (Anlage 1 – 17). Während im Anlageteil die Anleitung zur Eingriffsermittlung schrittweise erläutert wird und zahlreiche Tabellen als Bewertungs- und Bemessungsgrundlage zur Verfügung gestellt werden, werden im Textteil allgemeine Grundsätze zur Handhabung der Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern erläutert.

#### 11.2.2 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen

##### Naturraum und Geologie

Der Ortsteil Reddelich der Gemeinde Reddelich liegt in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“. Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland“ und der Landschaftseinheit "Kühlung" zuordnen (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, Zugriff 06.07.2017).

Die Ergänzungsflächen liegen im Bereich der Grundmoräne der Weichselvergletscherung mit einem kuppigen bis hügeligen, steinigen, z.T. stark gestauchten Relief. Das Bodenmaterial besteht dadurch bedingt aus Geschiebelehm und –mergel. Durch mäßigem Stauwassereinfluss haben sich Böden wie Lehm- Parabraunerde, Pararendzinen, Kolluvisole, Parabraunerde-Pseudogleye gebildet.

Im Bereich der Ergänzungssatzung Teilbereich 1 liegen Höhen des natürlichen Geländes zwischen 55 m und 60 m über NN. Im Bereich der Ergänzungssatzung Teilbereich 2 liegen Höhen des natürlichen Geländes zwischen 60 m und 65 m über NN.

##### Untersuchungsraum, Lage und vorhandene Biotopstrukturen

Für die hier vorliegende naturräumliche Betrachtung wurden Informationen aus der örtlichen Aufnahme, aus Luftbildern und dem Umweltportal M-V des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie herangezogen. Die



nachfolgende Abbildung zeigt eine Übersicht über die Biotoptypen im Bereich der Ergänzungsflächen.

*Ergänzungssatzung Teilbereich 1*

Die Fläche liegt im westlichen Bereich der Ortslage an der „Alten Dorfstraße“ und ist nach Norden, Osten und Süden durch einen Zaun umgrenzt. Derzeit wird die Fläche als Reitplatz (PZS), Pferdekoppel sowie als Kuhweide (GMA) genutzt. Südlich entlang der „Alten Dorfstraße“ befindet sich eine Baumreihe aus Birken. Südlich, östlich und westlich grenzt Wohnbebauung die Fläche ein. Westlich der Fläche verläuft ein mit Gehölzen (VSZ) gesäumter Graben, der sich in nördlicher Richtung erstreckt.

*Ergänzungssatzung Teilbereich 2*

Die Ergänzungsfläche liegt in der zentralen Ortslage von Reddelich und erstreckt sich zwischen der B105 im Südosten bis zur Bauernscheune an der Straße „Buerberg“ im Nordosten. Westlich wird das Gebiet durch die Straße „Am Sportplatz“ begrenzt. Östlich angrenzend befindet sich eine Siedlungshecke mit Unterbrechungen. Weiter in östlicher Richtung befindet sich Grünland mit vereinzelt Baum- und Strauchbestand sowie einem geschützten Gewässerbiotop.

Die Ergänzungsfläche wird durch Frischgrünland (GMA) sowie im Übergang zur nördlich gelegen Bauernscheune durch eine nicht oder teilversiegelte Fläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU) geprägt. Im südöstlichen Bereich befindet sich parallel zur B105 ein extensiv gepflegter Graben (FGX), der zum Zeitpunkt der Aufnahme nicht wasserführend war. Im südwestlichen Randbereich stehen drei mehrstämmige Eschen.

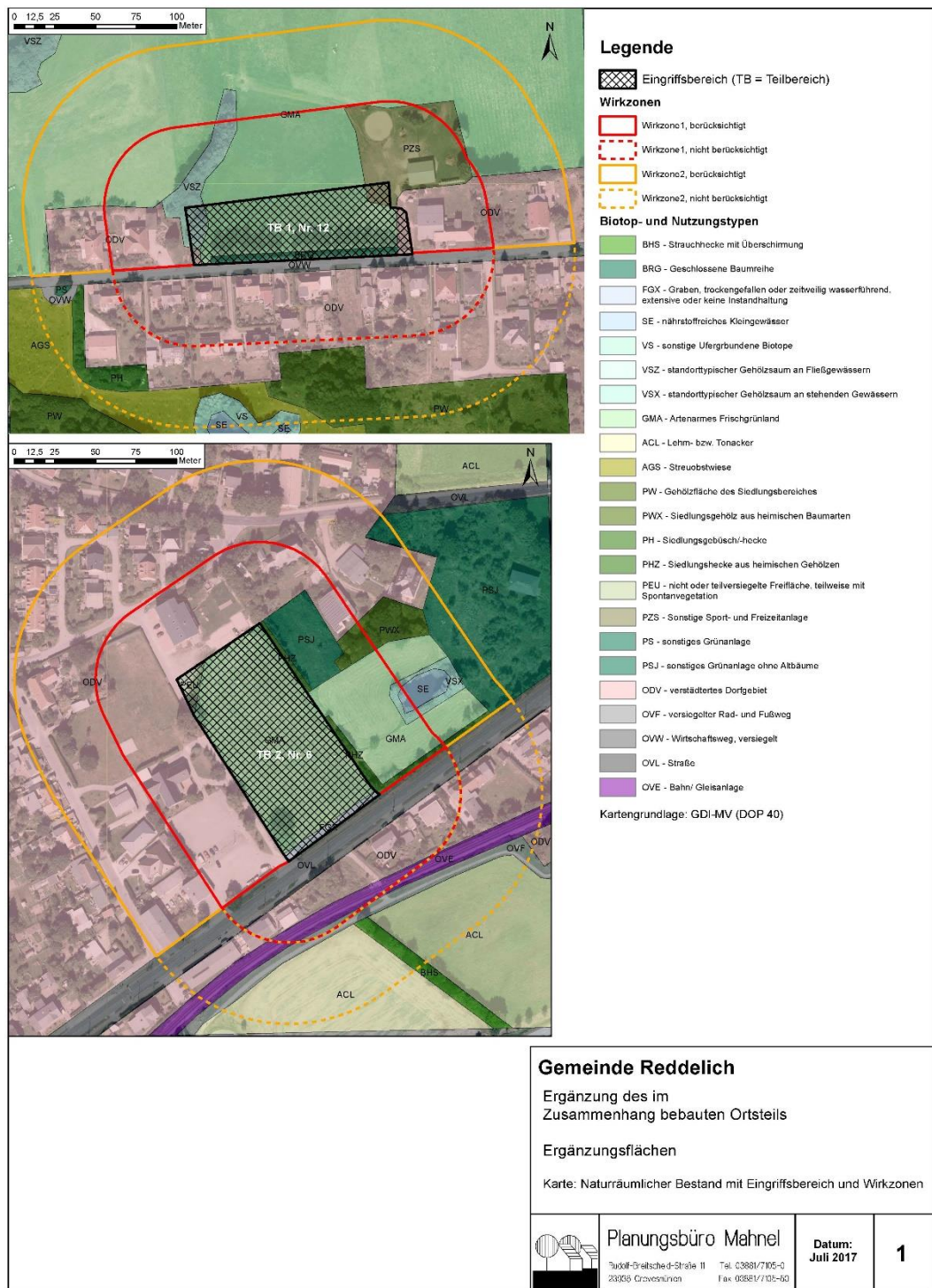


Abb. 7: naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich und Wirkzonen

Naturschutzfachliche Einstufung der betroffenen Biotoptypen

Für den, für die Bemessung des Ausgleichs, herangezogenen Biotoptyp erfolgt eine Beurteilung nach seiner Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der regionalen Einstufung der „Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland“. Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Bewertung der kartierten Biotope herangezogen.

Die Grundlage für die Kompensationswertzahl bildet Tabelle 1, welche aus den „Hinweisen zur Eingriffsermittlung“ übernommen wurde. Entsprechend der Ausprägung der einzelnen Biotope variiert die Kompensationswertzahl zwischen den vorgegebenen Werten. Ein mittlerer Wert wurde bei normaler Ausprägung des Biotoptyps gewählt. Bei besonders schlecht/ gut ausgeprägten Biotopen erfolgte eine Abwertung/ Aufwertung.

**Tab. 1:** Naturschutzfachliche Wertstufen (gemäß „Hinweisen zur Eingriffsermittlung“)

Wert-einstufung	Kompensations-erfordernis (Kompensationswertzahl)	Bemerkung
0	0 – 0,9fach	Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln
1	1 – 1,5 fach	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Angabe in halben oder ganzen Zahlen</li> <li>- Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).</li> </ul>
2	2 – 3,5 fach	
3	4 – 7,5 fach	
4	≥ 8 fach	

Es wurden nur die im Untersuchungsraum (Ergänzungsflächen und Wirkzonen) liegenden Biotope bewertet (Tabelle 2).

**Tab. 2:** Naturschutzfachliche Einstufung der Bestandsbiotope M-V  
(K-Wert = Kompensationswert)

Biotop-Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Regenerations-fähigkeit	Rote Liste der Biotoptypen BRD	Status	K-Wert
5.4	SE	Nährstoffreiches Stillgewässer				3
6.6.5	VSZ	Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern	3	3		2
6.6.6	VSX	Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern	3	3		2
9.2.2	GMA	Artenarmes Frischgrünland				1
13.3.4	PEU	nicht oder teilversiegelte Fläche, teilweise mit Spontanvegetation	1			1
13.9.8	PZS	Sonstige Sport- und Freizeitanlage	-			0,2

Für die **gewässerbegleitenden Gehölzsäume (VSZ und VSX)** wird jeweils ein verringerter Kompensationswert von **2,0** angesetzt, da diese nur schwach ausgeprägt sind.

Der Biotoptyp **Sonstige Sport- und Freizeitanlage (PZS)** ist bezüglich Regenerationsfähigkeit oder Gefährdung nicht eingestuft. Da die als Reitplatz genutzte Fläche überwiegend unversiegelte Bereiche, in denen noch teilweise

Vegetation vorhanden ist, umfasst, wird ein Kompensationswert von **0,2** verwendet.

### 11.2.3 Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

#### Ausgangsdaten für die Eingriffsbilanzierung

Der Untersuchungsraum entspricht der Größe der Ergänzungsflächen.

#### *Baubedingte Wirkungen*

Bei den baubedingten Auswirkungen handelt es sich i. d. R. um zeitlich begrenzte, Beeinträchtigungen. Die im Rahmen der Bauarbeiten entstandenen Beeinträchtigungen werden auf ein Minimum reduziert. Die in Anspruch genommenen Nebenflächen werden entsprechend des Ursprungszustandes wiederhergestellt. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass durch baubedingte Wirkungen keine eingriffsrelevanten Beeinträchtigungen verbleiben.

#### *Anlagenbedingte Wirkungen*

Anlagebedingte Belastungen ergeben sich aus den Bauwerken selbst. Zu nennen sind hier vor allem dauerhafte Flächenverluste durch Versiegelung und Überbauung bzw. die Vernichtung von Biotopbereichen.

Für die geplante Versiegelung auf der Ergänzungsfläche im Teilbereich 2 wird von einer maximalen Versiegelung von 45 % ausgegangen. Die maximale Versiegelung von 45 % ergibt sich aus der Grundflächenzahl von 0,3 zuzüglich der zulässigen Überschreitung von 50 % gemäß § 19 BauNVO. Für die übrigen 55 % wird angenommen, dass der vorhandene Biototyp erhalten bleibt bzw. durch Gehölzpflanzungen aufgewertet wird.

Für die geplante Versiegelung auf der Ergänzungsfläche im Teilbereich 1 wird von einer maximalen Versiegelung von 30 % ausgegangen. Die maximale Versiegelung von 30 % ergibt sich aus der Grundflächenzahl von 0,3 ohne von der Überschreitungsregelung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO Gebrauch zu machen. Für die übrigen 70 % wird angenommen, dass der vorhandene Biototyp erhalten bleibt bzw. durch Gehölzpflanzungen aufgewertet wird.

Für die vorhandenen Gehölze sowie Gräben innerhalb der Ergänzungsflächen wird angenommen, dass diese erhalten bleiben.

Für die Herstellung der Zufahrten im Bereich der Ergänzungsfläche Teilbereich 1 wird angenommen, dass diese außerhalb bzw. im Bereich der vorhandenen Lücke der Baumreihe umgesetzt werden und es somit zu keiner Beeinträchtigung der Baumreihe kommt. Mögliche Zufahrten wurden im Plan festgesetzt.

#### *Betriebsbedingte Wirkungen*

Die betriebsbedingten Wirkungen resultieren aus der Nutzung der baulichen Anlage (insbesondere Wohngebäude) nach der vollständigen Herstellung. Maßgeblich sind die Emissionen (Lärm, Licht, Abgase) und die Biotopveränderungen.

Die Ergänzungsflächen liegen am Rand des Siedlungsbereiches bzw. innerhalb der Ortslage Reddelich. Die Flächen werden bereits anthropogen genutzt (Reitplatz, Koppel/Weide, Grünlandnutzung) und befinden sich angrenzend zu Straßen und Wohnbebauung und sind somit vorbelastet.

Die betriebsbedingten Auswirkungen werden aus den oben genannten Gründen daher nur geringfügig erhöht.

Die Beeinträchtigung der umliegenden Gebiete durch betriebsbedingte Auswirkungen wird aus den oben genannten Gründen daher nur geringfügig erhöht.

#### Landschaftsbild / Natürliche Erholungseignung

Die Ergänzungsflächen befinden sich in einem Landschaftsbildraum.

Die Ergänzungsfläche Teilbereich 1 befindet sich im Landschaftsbildraum „Ackerfläche östlich der Kühlung“, dessen Landschaftsbild mit mittel bis hoch bewertet wird.

Die Ergänzungsfläche Teilbereich 2 befindet sich im Landschaftsbildraum „Ackerfläche östlich der Kühlung“, dessen Landschaftsbild mit gering bis mittel bewertet wird.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes wird jedoch nicht von einer zusätzlichen Beeinträchtigung ausgegangen. Die Herstellung der künftigen Bebauung ist unter Berücksichtigung der straßennahen Bebauung zwischen bereits bebauten Bereichen sowie dem Erhalt landschaftsprägender Elemente (Baumreihe, Einzelbäume, den Graben begleitende Gehölze) als angemessen anzusehen.

#### Abgrenzung der Wirkzonen

Für die Intensität der Beeinträchtigungen der betroffenen Biotope innerhalb und außerhalb des Baugebietes wird jeweils ein Wirkungsfaktor ermittelt. Dabei wurde auf Tabelle 6 der Anlage 10 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ zurückgegriffen. In Anpassung an die vorliegende Planung erfolgte eine sinnvoll angepasste Modifikation. Danach ergeben sich folgende Wirkungsfaktoren:

#### Baukörper/Baufeld

1.) Vollversiegelte Flächen  
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)  
Wirkungsfaktor: 1,0  
Kompensationsfaktor + 0,5

2.) Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust  
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)  
Wirkungsfaktor: 1,0

#### *Wirkzonen*

Die Wirkzonen werden in Abhängigkeit vom Vorhabentyp und dem Vorhabenumfang betrachtet. Entscheidend sind die voraussichtlichen Auswirkungen durch das Vorhaben, wobei Emissionen maßgeblich sind.

Durch die geplante Nutzung sind betriebsbedingte Emissionen wie Lärm, Licht und Gerüche zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen (angrenzende Bebauung, Verkehrsfläche) und der geplanten Nutzung (insbesondere Wohngebäude) werden zwei Wirkzonen angesetzt. Die Wirkzone 1 umfasst die Flächen, die einen Abstand von 0 bis 50 m zu eingriffserheblichen Flächen bzw. Bereichen (Gebäude, Verkehrsfläche) haben. Die Wirkzone 2 umfasst die Flächen, die einen Abstand von 50 bis 100 m zu eingriffserheblichen Flächen bzw. Bereichen (Gebäude, Verkehrsfläche) haben. Aufgrund der geringen Anzahl künftiger Grundstücke wird eine Wirkzone 2 bis 100 m als angemessen betrachtet.

Innerhalb dieser Wirkzonen sind alle Biotoptypen mit einem Biotopwert größer gleich 2 zu berücksichtigen.

Für die Wirkzone 1 wird ein Wirkfaktor von 0,4 und für die Wirkzone 2 ein Wirkfaktor von 0,05 angesetzt. Die Wirkfaktoren werden als angemessen betrachtet, da die künftige Bebauung in einem bereits anthropogen genutzten Gebiet stattfindet die angrenzenden Flächen durch vorhandene Wohnbebauung und Verkehrsflächen bereits von Störungen wie Lärm und Emissionen beeinträchtigt sind.

#### Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades (FBG)

Die vorhandene Bebauung anschließend an die Ergänzungsflächen sowie die angrenzenden Verkehrsflächen stellen anthropogene Störquellen dar.

Bereiche, die einen Abstand von maximal 50 m zu diesen Flächen aufweisen, erhalten einen Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 1. Dies entspricht einem Korrekturfaktor (KF) von 0,75 für die ermittelten Kompensationserfordernisse der Biotoptypen (vgl. Anlage 10 Tabellen 4 und 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung). Für die Untersuchungsgebiete wird ein Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 1 verwendet.

#### 11.2.4 Gesamtbilanzierung

##### *Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung, Funktionsverlust und Biotopbeeinträchtigung*

In den nachfolgenden Tabellen sind die von Flächenverlust, Funktionsverlust und Biotopbeeinträchtigungen betroffenen Biotoptypen erfasst. Die Darstellung beschränkt sich auf die eingriffserheblichen Konflikte. Sind das Bestandsbiotop und das Zielbiotop (nach der vollständigen Herstellung des Vorhabens) gleichwertig, z.B. vorhandene Versiegelung und geplante Versiegelung oder Rasenflächen und Anlage von Rasenbereichen oder ist das Zielbiotop voraussichtlich höherwertiger, ist kein Eingriffstatbestand gegeben und es wird auf eine Darstellung verzichtet.

Für die Vollversiegelung von bisher unversiegelten Flächen erfolgt ein Zuschlag auf die Kompensationswertzahl von 0,5.

**Tab. 3:** Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung

<b>Biotoptyp</b>	<b>Flächenverbrauch A [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kompensationserfordernis (K)</b>	<b>Zuschlag Versiegelung (Z)</b>	<b>Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigungsgrad (KF)</b>	<b>Flächenäquivalent für Kompensation (KFÄ = A x (K+Z) x KF [m<sup>2</sup>])</b>
<b>Teilbereich 1</b>					
Artenarmes Frischgrünland (GMA)	1.201,15	1	0,5	0,75	1.351
Sonstige Sport- und Freizeitanlage (PZS)	52,28	0,2	0,5	0,75	27
<i>Zwischensumme</i>	1.253,43				1.379
<b>Teilbereich 2</b>					
Artenarmes Frischgrünland (GMA)	3.603,80	1	0,5	0,75	4.054
nicht oder teilversiegelte Fläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)	112,24	1	0,5	0,75	126
<i>Zwischensumme</i>	3.716,04				4.181
<b>Gesamtfläche Versiegelung [m<sup>2</sup>]</b>	<b>4.969,47</b>	<b>Summe Gesamteingriff [m<sup>2</sup>] KFÄ</b>			<b>5.559</b>

**Tab. 4:** Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

<b>Biotoptyp</b>	<b>Flächenverbrauch A [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kompensationserfordernis (K)</b>	<b>Minimierung (M)</b>	<b>Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigungsgrad (KF)</b>	<b>Flächenäquivalent für Kompensation (KFÄ = A x (K-M) x KF [m<sup>2</sup>])</b>
<b>zu Gärten Teilbereich 1</b>					
Artenarmes Frischgrünland (GMA)	2.802,67	1	0,5	0,75	1.051
<b>zu Gärten Teilbereich 2</b>					
Artenarmes Frischgrünland (GMA)	4.404,64	1	0,5	0,75	1.652
nicht oder teilversiegelte Fläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)	137,19	1	0,5	0,75	51
<i>Zwischensumme</i>	4.541,83				1.703
<b>Gesamtfläche Funktionsverlust [m<sup>2</sup>]</b>	<b>7.344,50</b>	<b>Summe Gesamteingriff [m<sup>2</sup>] KFÄ</b>			<b>2.754</b>

**Tab. 5:** Beeinträchtigung in Wirkzonen

<b>Biotoptyp</b>	<b>Flächeninhalt A in Wirkzone [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kompensationswertzahl für Biotoptyp (K)</b>	<b>Wirkfaktor (W)</b>	<b>Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ = A x K x W [m<sup>2</sup>]</b>
<b>Wirkzone 1 (0 - 50 m)</b>				
<b>Teilbereich 1</b>				
Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern (VSZ)	990,53	2	0,4	792
<b>Teilbereich 2</b>				
Kleingewässer (SE)	77,98	3	0,4	94
Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern (VSX)	155,75	2	0,4	125
<i>Zwischensumme</i>	<i>233,72</i>			<i>218</i>
<b>Wirkzone 2 (50 -100 m)</b>				
<b>Teilbereich 1</b>				
Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern (VSZ)	193,43	2	0,05	19
<b>Teilbereich 2</b>				
Kleingewässer (SE)	438,67	3	0,05	66
Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern (VSX)	366,00	2	0,05	37
<i>Zwischensumme</i>	<i>804,67</i>			<i>102</i>
<b>Summe Beeinträchtigungen in Wirkzone 1 und 2 [m<sup>2</sup>]</b>	<b>2.222,35</b>	<b>Summe Beeinträchtigungen in Wirkzonen KFÄ [m<sup>2</sup>]</b>		<b>1.132</b>

*Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen*

Die Ergänzungsflächen befinden sich in keinem landschaftlichen Freiraum. Es wird davon ausgegangen, dass hinsichtlich qualifizierter landschaftlicher Freiräume kein zusätzlicher Kompensationsbedarf entsteht.

*Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen*

Von einem zusätzlichen Kompensationsbedarf ist nicht auszugehen, da im Bereich der Ergänzungsflächen keine Lebensräume von gefährdeten Arten betroffen sind.

*Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen*

Die Berücksichtigung abiotischer Sonderfunktionen entfällt, weil hochwertige Bereiche nicht direkt vom Eingriff betroffen sind.



*Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes*

Die Ergänzungsflächen umfassen einen Landschaftsbildraum, der bereits Beeinträchtigungen in Bezug auf das Landschaftsbild aufweist.

Daher wird davon ausgegangen, dass kein zusätzlicher Kompensationsbedarf hinsichtlich des Landschaftsbildes besteht. Die Herstellung der künftigen Bebauung ist unter Berücksichtigung der straßennahen Bebauung zwischen bereits bebauten Bereichen sowie dem Erhalt landschaftsprägender Elemente (Baumreihe, Einzelbäume, den Graben begleitende Gehölze) als angemessen anzusehen.

*Multifunktionaler Gesamteingriff*

Für die Ergänzungsflächen ergibt sich ein multifunktionaler Gesamteingriff von insgesamt 9.446 m<sup>2</sup> KFÄ.

Für die Ergänzungsfläche Teilbereich 1 ergibt sich ein multifunktionaler Gesamteingriff von insgesamt 3.242 m<sup>2</sup> KFÄ. Für die Fläche sind 3 Grundstücke geplant, sodass sich pro Grundstück ein multifunktionaler Gesamteingriff von insgesamt rund 1.081 m<sup>2</sup> KFÄ ergibt.

Für die Ergänzungsfläche Teilbereich 2 ergibt sich ein multifunktionaler Gesamteingriff von insgesamt 6.204 m<sup>2</sup> KFÄ. Für die Fläche sind 5 Grundstücke geplant, sodass sich pro Grundstück ein multifunktionaler Gesamteingriff von insgesamt rund 1.241 m<sup>2</sup> KFÄ ergibt (siehe nachfolgende Tabelle).

<b>Maßnahme</b>	<b>KFÄ [m<sup>2</sup>] Gesamt</b>	<b>KFÄ [m<sup>2</sup>] für TB1 F12 (mit 3 Grundstücken besetzt)</b>	<b>KFÄ [m<sup>2</sup>] für TB2 F6 (mit 5 Grundstücken besetzt)</b>
Versiegelung	5.559	1.379	4.181
Biotopverlust durch Funktionsverlust	2.754	1.051	1.703
Beeinträchtigung in Wirkzonen	1.132	812	321
Multifunktionaler Gesamteingriff	<b>9.446</b>	<b>3.242</b>	<b>6.204</b>
Multifunktionaler Gesamteingriff pro Grundstück		<b>1.080,50</b>	<b>1.240,86</b>

**11.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt**

Der Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten beträgt für die zwei Ergänzungsflächen insgesamt 9.446 m<sup>2</sup> KFÄ.

Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft sollen Ökopunkte aus dem Ökokonto der Gemeinde Reddelich oder einem anderen vergleichbaren Ökokonto in Höhe des erforderlichen Bedarfs an Kompensationsflächenäquivalente erworben werden.

**11.4 Zusammenfassung**

Durch das Vorhaben ergeben sich durch die Inanspruchnahme bereits anthropogen genutzter Flächen geringe Auswirkungen auf vorhandene Biotopstrukturen.

Landschaftsprägende Elemente wie Einzelbäume, Baumreihen und den Graben begleitende Gehölze bleiben vollständig erhalten.

Der Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten beträgt für die zwei Ergänzungsflächen insgesamt 9.446 m<sup>2</sup> KFÄ.

Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft sollen Ökopunkte aus dem Ökokonto der Gemeinde Reddelich oder aus einem anderen geeigneten Ökokonto in Höhe des erforderlichen Bedarfs an Kompensationsflächenäquivalente erworben werden.

**Tab. 6:** Gesamtbilanzierung

<b>Bedarf (Bestand)</b>	<b>Planung</b>	
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahme bestehend aus Biotopaufwertungen bzw.	
- Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation:	Biotopneuschaffungen:	
9.446 m <sup>2</sup>	Erwerb von Ökopunkten aus dem Ökokonto der Gemeinde Reddelich	9.446 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtbilanz</b>		
<b>9.446 m<sup>2</sup></b>		<b>9.446 m<sup>2</sup></b>

## **12. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB sind auf die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ergänzend § 1a Abs. 2 und 3 sowie § 9 Abs. 1a BauGB anzuwenden. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen und unter Inanspruchnahme des gemeindlichen Ökokontos.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB); dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

### Siedlungsentwicklung

Durch die vorliegende Planung werden vorrangig die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, auch durch Unterstützung der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung berücksichtigt. Im Rahmen der Ergänzungssatzung werden keine Waldflächen oder für Wohnzwecke genutzte Flächen in Anspruch genommen. Es sollen landwirtschaftliche Flächen, die sich bereits innerhalb der bebauten Ortslage befinden, in Anspruch genommen werden. Dadurch kann innerhalb des Siedlungsgefüges zusätzlicher Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen werden.

Die Belange der Gewährleistung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse sind zu berücksichtigen. Die vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen werden berücksichtigt und ergänzt. Durch die Entwicklung von innerörtlichen Baulandpotenzialen wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Vorhandene Erschließungsanlagen können mit genutzt werden.

#### Schutzgut Boden

Gemäß Gutachtlichen Landschaftsplan herrschen im Untersuchungsraum Lehme/ Tieflehme grundwasserbestimmt und/ oder staunaß sowie grundwasserbestimmende Sande. Die Bewertung der Bodenpotenziale erfolgt mit der Stufe 2 (mittel bis hoch).

Die unmittelbare Umgebung der Ergänzungsflächen ist bereits durch vorhandene Bebauung und flächenhafte Versiegelungen gekennzeichnet. Auf eine Ausweisung von Baugebieten außerhalb der bebauten Ortslage wird zugunsten einer Innenentwicklung innerhalb der Ortslage verzichtet.

Durch die mögliche Nachverdichtung gegenüber der Bestandssituation ist eine höhere Versiegelung nicht zu vermeiden. Da jedoch die Funktionsfähigkeit des Bodens aufgrund der bereits vorhandenen und angrenzenden Bebauung und der bestehenden Grundstücksnutzungen bereits beeinträchtigt ist, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zu erwarten.

#### Schutzgut Wasser

Relevante Oberflächengewässer sind in den Ergänzungsflächen nicht vorhanden. Die Ergänzungsfläche Teilbereich 1 befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IV „Bastorfer Holm“. Der Grundwasserflurabstand wird im Kartenportal Umwelt des Landes M-V im Umfeld der Ergänzungsfläche im Teilgebiet 1 mit >10m und im Umfeld der Ergänzungsfläche Teilbereich 2 mit >5-10m angegeben. Für das Grundwasser besteht keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe.

Durch die mögliche Bebauung wird sich gegenüber der Bestandssituation eine geringfügig höhere Versiegelung ergeben. Die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Wasser ist aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und der bestehenden Grundstücksnutzungen gering. Bei Beachtung der Bestimmungen zum Grundwasserschutz ist die geplante Bebauung nicht geeignet das Schutzgut Wasser erheblich zu beeinträchtigen.

An der westlichen Grenze der Ergänzungsfläche Teilbereich 1 befindet sich ein Gewässer II. Ordnung welches mit der Planung vollumfänglich berücksichtigt wurde.

#### Schutzgut Tiere/ Pflanzen

Für die artenschutzrechtliche Bewertung wird die derzeitige Bestandssituation zugrunde gelegt. In Zusammenhang mit dem derzeitigen Zustand der Flächen ist nicht mit dem Vorkommen seltener, geschützter Tier- und Pflanzenarten zu rechnen und es ergeben sich keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen. Nachteilige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der Lage der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert. Potenzielle Lebensräume stellen die auf beiden Ergänzungsflächen am Rande stehenden Gehölze dar. Diese bleiben erhalten. Durch den Erhalt und die Sicherung der angrenzenden Gehölze und der Siedlungshecke werden insbesondere für Vögel

die Brut- und Nahrungshabitate erhalten. Durch die Umsetzung der Ergänzungssatzung werden sich auf den neu angelegten Gartenflächen innerhalb der Geltungsbereiche wieder kleine Biotope des Siedlungsraumes entwickeln und somit zu einer Erhöhung der Diversität des Planungsraumes beitragen.

#### Schutzgut Klima und Luft

Die Vorbelastungen der Ortslage durch die vorhandenen überörtlichen Verkehrswege sind vorhanden. Aufgrund der geringen Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur ergeben sich keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft.

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

Derzeit sind keine Kultur-, Bau- und / Bodendenkmale innerhalb der Teilbereiche der Ergänzungssatzung bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

#### Internationale und nationale Schutzgebiete

Es befinden sich keine europäischen Schutzgebiete (Natura2000-Gebiete) im direkten Umkreis des Vorhabens. Das FFH-Gebiet „Kühlung“ (DE 1836-302) befindet sich etwa 2 km nordwestlich des Plangebiets. Aufgrund der Entfernung und der Lage sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu erwarten.

Die Ergänzungsfläche im Teilbereich 1 liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Kühlung“. Gemäß Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Kühling“ vom 22. März 2000 werden in § 3 Abs 1 die Schutzzwecke definiert. Insbesondere der Erhalt und die Entwicklung landschaftsprägender Einzelelemente, insbesondere Gehölzgruppen und Einzelgehölze, Kopfweidenbestände, Ackerhohlformen, Feucht- und Nasswiesen und Oser werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

Die geplante Bebauung fügt sich in den bestehenden baulichen Zusammenhang der Ortslage Reddelich mit einer ortstypischen Bauweise ein und somit geht die Gemeinde davon aus, dass die geplante Bebauung auch unter dem Gesichtspunkt der bereits vorhandenen Bebauung innerhalb des LSG „Kühlung“ mit den Schutzziele der LSG-Verordnung vereinbar ist.

### **13. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

#### **13.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale**

Derzeit sind keine Kultur-, Bau- und / Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist

gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

### **13.2 Gewässerrandstreifen**

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz ist bei oberirdischen Gewässern zur Einhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ein beidseitiger Abstand von 5,00 m zur Böschungsoberkante (Gewässerrandstreifen) einzuhalten und von jeglicher Bebauung und Anpflanzung freizuhalten.

### **13.3 Bodenschutz**

Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz vorhanden. Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich dem Landkreis Rostock als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

### **13.4 Abfall- und Kreislaufwirtschaft**

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landkreis Rostock als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaf belastet ist.

### **13.5 Munitionsfunde**

Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für die auf der Baustelle arbeitenden Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

### **13.6 Gehölzschutzmaßnahmen**

Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

## **TEIL 2                    Ausfertigung**

---

### **1.        Beschluss über die Begründung**

Die Begründung der Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für 2 Teilbereiche gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am .....gebilligt.

Reddelich, den..... (Siegel)

.....  
Ulf Lübs  
Bürgermeister  
der Gemeinde Reddelich

### **2.        Arbeitsvermerke**

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Reddelich

durch das:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Str. 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0  
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50  
pbm.mahnel.gvm@t-online.de