

# Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

**der Gemeinde Röckwitz  
für den Ortsteil Adamshof**

im vereinfachten Verfahren



Siegel

Manfred Komesker  
Bürgermeister

Röckwitz, Februar 2021, klarstellend  
geändert im Mai 2021

## **Gliederung**

- 1 Anlass und Ziel
- 2 Begründung
- 3 Allgemeine Entwicklungsbedingungen
- 4 Städtebauliche Situation
- 5 Auswirkungen der Klarstellung
- 6 Ergänzungsflächen
- 7 Eingriff/Ausgleich
- 8 Satzung
- 9 Anlagen
  - 9.1 Allgemeine Hinweise
  - 9.2 Satzung als Planzeichnung

## 1 Anlass und Ziel

Planungsziel der vorliegenden Satzung ist die Abgrenzung des Innenbereiches auf der Grundlage der örtlich bestehenden Bebauungszusammenhänge. Darüber hinaus soll der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Adamshof um Außenbereichsflächen auf Teilflächen der Flurstücke 42, 41/3, 93/1 und 94/1 der Flur 1 innerhalb der Gemarkung Röckwitz-Adamshof ergänzt werden.

Ein Bebauungszusammenhang besteht dann, wenn tatsächlich eine aufeinanderfolgende und zusammenhängende Bebauung vorhanden ist (siehe dazu BVerwGE 31, 20; 41, 227; 75, 34 = NVwZ 1987, 406; NuR 1997, 548; NVwZ 2001, 70), die trotz Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt, die zur Bebauung vorgesehene Fläche an diesem Eindruck teilnimmt, also Bestandteil des Bebauungszusammenhangs ist und sich ihre Bebauung als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt. Der Bebauungszusammenhang wird durch sogenannte Baulücken, das heißt einzelne unbebaute oder der Bebauung entzogene Grundstücke nicht unterbrochen, soweit der Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit erhalten bleibt. Unberücksichtigt bleiben dabei jedoch landwirtschaftliche Gebäude bzw. Gebäude, die nicht dauerhaft dem Aufenthalt von Menschen dienen.

Vorliegend ist dieser Bebauungszusammenhang für weite Teile des Ortsteils Adamshof klar erkennbar. Das städtebauliche Gewicht reicht hier über das einer Splittersiedlung im Sinne von § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 BauGB hinaus. Die aufzustellende Satzung ermöglicht entsprechend die Festlegung der Grenzen dieses bebauten Ortsteils als Grundlage von behördlichen Zulassungsentscheidungen.

Der Bebauungszusammenhang endet jedoch stets an natürlichen Hindernissen wie Böschungen, Straßen, Gewässer oder ausgedehnte (gesetzlich geschützte) Gehölzflächen. Insofern sollen weitere Ergänzungsbereiche einbezogen werden, die im Zusammenhang mit dem klargestellten Innenbereich zu einer organischen Siedlungsstruktur führen. Die einbezogenen Flächen werden durch die Art der baulichen Nutzung der näheren Umgebung geprägt.

Für den Ortsteil Adamshof innerhalb der Gemeinde Röckwitz werden eine Klarstellungssatzung zur Festlegung der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB und eine Ergänzungssatzung zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufgestellt.

## 2 Begründung

Für die Jahre von 1999 bis 2013 waren die Einwohnerzahlen in der Gemeinde Röckwitz rückläufig. Seit dem Tiefgang des Bevölkerungsrückgangs 2013 mit 276 Einwohnern ist in der Gemeinde jedoch ein stetiger Zuwachs zu verzeichnen. Im Jahr 2018 verzeichnet die Gemeinde 289 Einwohner. Diese Bevölkerungsentwicklung in Röckwitz ist, bedingt durch die verkehrsgünstige Lage der Ortsteile der Gemeinde, überwiegend auf Wanderungsgewinne aus dem Umfeld zurückzuführen.

Gemäß **Bevölkerungsvorausberechnung in den Kreisen der Mecklenburgischen Seenplatte bis zum Jahr 2030** ist mit einem Rückgang der Einwohnerzahl um bis zu 25 % im Einzugsbereich des ehemaligen Landkreises Demmin zu rechnen. Für die Gemeinde Röckwitz würde diese Prognose einen Rückgang der Einwohnerzahl auf ca. 216 EW bedeuten. Diesem Trend muss entschieden entgegengewirkt werden.

Die Schaffung von zeitgemäßen Lebens- und Arbeitsbedingungen wird im Vernehmen mit der Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung des Gemeindegebietes zu einer Stabilisierung der demographischen Entwicklung führen.

Aus städtebaulicher Sicht ist Adamshof als Ortsteil mit hinreichendem städtebaulichem Gewicht für die Entwicklung als im Zusammenhang bebauter Ortsteil anzusehen.

Die Satzung soll also vorwiegend der Bestandssicherung der Ortslage dienen und gleichzeitig die Bebauung bisher ungenutzter Baulandreserven in den Randbereichen ermöglichen.

### 3 Allgemeine Entwicklungsbedingungen

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz LEP 4.1 fordert, dass die Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

#### **LEP 4.1 (5) (Z)**

Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. **LEP 4.1 (6) (Z)**

Unter Zersiedlung fallen die untergeordnete oder unzusammenhängende Bebauung, eine Bebauung, die durch ihren Umfang und ihre Lage die freie Landschaft und das Ortsbild nachteilig beeinflusst und einen Ansatzpunkt für eine weitere Besiedlung im Außenbereich bildet sowie das Zusammenwachsen von Siedlungen.

Laut dem Programmsatz sind die zentralen Orte die Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung. In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. **LEP 4.2 (1) und (2) (Z)**

Der Eigenbedarf orientiert sich dabei an der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, an den steigenden Wohnflächenansprüchen der Bevölkerung und an der Haushaltsstruktur. Bei der Festlegung des Wohnraumbedarfes durch die Regionalplanung sind sowohl regionale als auch örtliche Besonderheiten der Wohnungsnachfrage und die infrastrukturellen Voraussetzungen einer Gemeinde zu berücksichtigen. Die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen hat Vorrang vor der Neuausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen.

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS)** beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren. (Ziel 4.1 [4] RREP MS)

Als Ziel der Raumordnung ist des Weiteren aufgeführt, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen hat. (Ziel 4.1 [2] RREP MS)

Anhand dieser Vorgaben der übergeordneten Planungen lässt sich das Ziel der Satzung, wonach eine Wohnentwicklung ermöglicht und städtebaulich geordnet werden soll, gut mit den Erfordernissen der Raumordnung verbinden.

Primäres Ziel sind der Erhalt und die Entwicklung der historisch entwickelten dezentralen Siedlungsstrukturen in ihren Grundzügen.

#### *Erschließung*

Die dauerhafte Erschließung mit Wasser und Abwasser ist Voraussetzung für eine verbindliche Bauleitplanung. Die Trinkwasserversorgung sowie Abwasserentsorgung des Planungsraumes obliegt GKU Altentropow. Die Abwasserentsorgung erfolgt dezentral.

Die weitere technische Versorgung des Ortsteils Adamshof erfolgt aus dem Mittelspannungsnetz der E.ON edis AG sowie fernmeldemäßig aus den Netzen der Telekom.

Adamshof ist durch die Hauptstraße erschlossen, diese führt zur südwestlich verlaufenden Landesstraße L 273 und bindet die Ortslage somit an das überregionale Verkehrsnetz an.

#### **4 Städtebauliche Situation**

Die Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der Gemeinde sind so zu gestalten, dass sie dazu beitragen, gleichwertige Lebensbedingungen herzustellen und Abwanderungen zu vermeiden. Im Mittelpunkt der zukünftigen gemeindlichen Entwicklung soll grundsätzlich die Innenentwicklung stehen. Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu verhindern. Auf die Sanierung erhaltenswerter Bausubstanz und die Nutzung vorhandener innerörtlicher Siedlungsflächen ist ein besonderes Augenmerk zu lenken.

Durch bauliche Verdichtung soll die Ortslage strukturell ergänzt und gestalterisch aufgewertet und damit ihre Attraktivität für die Bewohner und Besucher gleichermaßen gesteigert werden. Die vorliegende Planung soll dazu beitragen, das städtebauliche Gewicht des Ortsteils Adamshof im Verhältnis zu den anderen Ortslagen der Region zu stabilisieren.

Die städtebauliche Entwicklung einer historisch gewachsenen Ortslage ist auch darin begründet, eine Abwanderung vor allem von jungen Bürgern aus der ländlichen Umgebung zu verhindern und somit die Gemeinde auch zukünftig zu stärken. Bei der Bereitstellung von Wohnbauland muss die Gemeinde davon ausgehen, dass Flächen von unterschiedlichen Qualitäten, verteilt auf unterschiedliche Ortslagen, angeboten werden können, um so den Bedürfnissen der Gemeindeglieder gerecht zu werden.

Ein weiterer wesentlicher Gesichtspunkt bei der Bauflächenausweisung ist eine gute wohnliche Lage, ein Wohnen nahe den Natur-Blickbeziehungen in die offene umgebende Landschaft sowie eine gute verkehrliche Anbindung.

Die Ortslage Adamshof erstreckt sich südwestlich des Gemeindehauptortes Röckwitz. Die bisherige bauliche Entwicklung erfolgte entlang der Hauptstraße. Vorliegend soll hier der bauliche Bestand weiter verdichtet werden.

## **5 Auswirkungen der Klarstellung**

Innerhalb der durch die Satzung festgelegten Grenzen erfolgt die Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Damit ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in seiner Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Innerhalb des dargestellten Innenbereiches wird damit jedoch nicht automatisch jede unbebaute Fläche zum Baugrundstück. Vorschriften und Bestimmungen nach anderen Gesetzgebungen und Rechtsverordnungen wie der Naturschutz, der Denkmalschutz oder der Baumschutz bleiben von den Regelungen der Satzung unberührt.

## **6 Ergänzungsflächen**

Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen auf den Flurstücken 42, 41/3, 93/1, 94/1 der Flur 1 innerhalb der Gemarkung Röckwitz-Adamshof mit einer Größe von 1,1 ha soll die bestehende Bebauung ergänzen und das Ortsbild sinnvoll abrunden.

Grundvoraussetzung für die Satzung ist die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Darüber hinaus darf keine Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG bzw. Landesrecht bedarf, begründet werden. Auch eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete darf durch die beabsichtigten Festsetzungen nicht zu befürchten sein.

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind“. Diese Prägung ist für die einzubeziehenden Flächen gegeben. Sie sind nach § 34 BauGB zu beurteilen, wenn durch das Satzungsverfahren die hinreichende Erschließung und Umweltverträglichkeit nachgewiesen und andere Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden konnten.

### Kurzcharakteristik der Ergänzungsbereiche

Die entlang der Hauptstraße gelegenen Ergänzungsbereiche sind vollständig erschlossen und werden durch den bestehenden baulichen Bestand geprägt.

Die Ergänzungsf lächen im Westen der Ortslage auf einer Teilfläche des Flurstücks 42 sowie im Osten der Planungsraumes auf einer Teilfläche des Flurstücks 94/1 der Flur 1 in der Gemarkung Röckwitz-Adamshof werden derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt.



**Abbildung 1:** Ergänzungsf läche auf dem Flurstück 42 (rechts), Blickrichtung Nordosten (Quelle: Baukonzept Neubrandenburg, November 2019)



**Abbildung 2:** Ergänzungsflächen auf den Flurstücken 93/1 und 94/1, Blickrichtung Nordosten (Quelle: Baukonzept Neubrandenburg, November 2019)

Die Ergänzungsflächen auf den Flurstücken 93/1 (tlw.) sowie 41/3 (tlw.) der Flur 1 in der Gemarkung Röckwitz-Adamshof umfassen intensiv genutztes Grünland.



**Abbildung 3:** Ergänzungsfläche Flurstück 41/3 (links), Blickrichtung Südwesten (Quelle: Baukonzept Neubrandenburg, November 2019)

Gehölze sind vorliegend nicht betroffen.

Eine hervorgehobene Bedeutung der Ergänzungsbereiche für den Arten- und Biotopschutz besteht somit nicht. Schutzgebiete nach nationalen oder europäischen Kriterien sind nicht betroffen.

Auf der Rinderanlage Meyer befindet sich westlich zum Rinderstall ein Fahrsilo. Eine Bebauung auf der Ergänzungsfläche E II ist derzeit erst in einem Abstand von etwa 40 m Rinderstall Meyer und dem dazugehörigen Fahrsilo möglich.

## 7 Eingriff/Ausgleich

Hinsichtlich des o. g. Vorhabens werden Neu-, Aus- und Umbauten als Eingriff bewertet. Insbesondere stellt die Befestigung (Versiegelung) bisher unbefestigter Flächen einen Eingriff dar. Der Eingriffstatbestand ist fallweise zu prüfen.

Weiterhin sind die Grundsätze der Eingriffsregelung formuliert: Die Eingriffsvermeidung hat Vorrang vor der Minimierung, vor dem Ausgleich von Eingriffen und letztlich vor dem Ersatz der Eingriffsfolgen.

Insofern ist im Zuge der Planungen, insbesondere der landschaftspflegerischen Begleitplanung die Notwendigkeit der Maßnahmen bzw. die Notwendigkeit der Art der Umsetzung zu prüfen. Dabei werden vermeidbare Eingriffe bzw. deren Folgen ausgeschlossen. Unvermeidbare Eingriffe sind auf das notwendige Maß zu minimieren. Verbleibende Folgen des Eingriffs auf die Funktionen des Natur- und Landschaftshaushaltes sind auszugleichen bzw. im erforderlichen Umfang zu ersetzen.

Der Bau von Einzelhäusern einschließlich der üblichen Nebenanlagen und Erschließungen innerhalb der in der Planzeichnung markierten Ergänzungsflächen ist zu bewerten und mit Kompensationsmaßnahmen zu belegen.

Die betroffenen Flächen werden landwirtschaftlich bewirtschaftet. Die Flächen sind dem Biototyp **12.1.1 Sandacker (ACS) (Wertstufen 0, Biotopwert 1). und 9.3.2 Intensivgrünland auf Mineralstandort (GIM) (Wertstufen 1, Biotopwert 1,5)** zuzuordnen.

Der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen (bestehende Wohnnutzung, Gemeindestraße) ist kleiner als 100 m. Damit beträgt der **Lagefaktor** für die o. g. Maßnahme **L = 0,75**.

Die Umsetzung der Satzung setzt eine vollständige Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe voraus. Die beeinträchtigten Funktionen der einzelnen Schutzgüter des Natur- und Landschaftshaushaltes sind gleichartig und gleichwertig sowie nachhaltig auszugleichen und wiederherzustellen.

Konfliktanalyse

<b>Eingriff</b> Defizit/Konflikt	<b>Kompensation</b> Vermeidung/Minimierung/Ausgleich/Ersatz
-------------------------------------	--

**Schutzgut Boden**

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neubau von Wohnhäusern</li> <li>- Errichtung der erforderlichen Nebenanlagen</li> <li>- Veränderung des Bodengefüges im Bereich der Neuversiegelungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baumpflanzungen</li> <li>- Entwicklung von Saum- und Pufferzonen zu vorhandenen Gehölzen</li> <li>- geordnete Wiederverwertung des anfallenden Oberbodens</li> </ul>
---	---

**Schutzgut Wasser**

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verminderung der Grundwasserneubildung durch eingeschränkte Versickerung auf versiegelten Flächen</li> <li>- Veränderung der Versickerungs- und Kapillarwirkung durch Veränderung des Bodengefüges</li> <li>- Gefahr von Stoffeinträgen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung von Versickerungsmöglichkeiten im Randbereich der Neuversiegelungen</li> <li>- Minimierung der Baufahrzeugbewegungen außerhalb der Bauflächen</li> <li>- Verhalten bei Havarien mit Wasserschadstoffen</li> </ul>
---	--

**Schutzgut Klima/Luft**

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schadstoffemission durch Baufahrzeuge</li> <li>- Veränderungen des Mikroklimas durch Schließen von Baulücken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zurückhaltende Verkehrserschließung der Wohnhäuser (Beschränkung auf unbedingt erforderliche Versiegelungen)</li> <li>- Verbesserung der kleinklimatischen Wirkungen durch die Pflanzung von mittelkronigen Bäumen</li> <li>- Erhalt bestehender Gehölzflächen einschließlich eines Pufferstreifens</li> </ul>
--	---

**Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zerstörung von Lebensräumen durch die Neuversiegelung von Grünflächen</li> <li>- Beunruhigung, Belästigung durch Geräusche, Licht, Bewegungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt/Aufwertung von Rückzugs- bzw. Ersatzlebensräumen durch biotopverbessernde Maßnahmen</li> </ul>
---	--

**Schutzgut Landschaftsbild, Erholung**

<ul style="list-style-type: none"> <li>- optische Dominanz von Bauwerken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neupflanzung von Bäumen</li> </ul>
---	---

Die Eingriffe bzw. Konflikte sind sowohl maßnahme- als auch schutzgutbezogen zu bewerten. Im Falle der vorliegenden Ergänzungssatzung wurden folgende Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf den Natur- und Landschaftshaushalt untersucht und bewertet:

- Baubedingte Auswirkungen
  - Lärm- und Schadstoffbelastung sowie Beunruhigung durch baubedingten Verkehr
  - Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Bauwege, Lagerflächen
  - Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge
- Anlagebedingte Auswirkungen
  - Flächenverlust durch Versiegelung
  - Auswirkungen auf die Bodenfunktionen und den Wasserhaushalt
  - kleinklimatische Auswirkungen
  - Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
- Betriebsbedingte Auswirkungen
  - derzeit nicht vorhersehbar

## Kompensationserfordernis aufgrund betroffener Biotoptypen

### 1.1 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigung)

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

Als Flächenansatz dient eine Flächenversiegelung von 100 m<sup>2</sup>, die entsprechend je Bauvorhaben vervielfacht werden kann.

Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Lagefaktor	Fläche * Biotopwert * Lagefaktor =	EFÄ in m <sup>2</sup>
Sandacker	100	1,0	0,75	100 * 1,0 * 0,75 =	75
Intensivgrünland	100	1,5	0,75	100 * 1,5 * 0,75 =	113

Als **Flächenäquivalent für die Kompensation** von je 100 m<sup>2</sup> Neuversiegelungen sind auf Ackerflächen rund **75 m<sup>2</sup> EFÄ** bzw. auf Intensivgrünland rund **113 m<sup>2</sup> EFÄ** zu berücksichtigen.

## 1.2 Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Biotopbeeinträchtigungen im Randbereich der Ergänzungsflächen bzw. außerhalb der Satzung sind generell nicht zu erwarten.

## 1.3 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Es ist biotopunabhängig die teilversiegelte Fläche in m<sup>2</sup> zu ermitteln und mit einem Zuschlag von **0,2** zu berücksichtigen.

Der Zuschlag für Vollversiegelung beträgt **0,5**.

Versiegelung in m <sup>2</sup>	Zuschlag Teil-/Vollversiegelung	Versiegelung * Zuschlag	EFÄ
100	0,5	100 * 0,5	50
<b>Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente (EFA):</b>			<b>50</b>

## 2. Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf je 100 m<sup>2</sup> Neuversiegelung.

EFÄ Biotopbeseitigung	+	EFÄ Funktionsbeeinträchtigung	+	EFÄ Versiegelung	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m <sup>2</sup> EFÄ]
75 (Sandacker)		0		50	125
<b>Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs (EFÄ):</b>					<b>125</b>

EFÄ Biotopbeseitigung	+	EFÄ Funktionsbeeinträchtigung	+	EFÄ Versiegelung	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m <sup>2</sup> EFÄ]
113 (Intensivgrünland)		0		50	163
<b>Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs (EFÄ):</b>					<b>163</b>

### **Geplante Ausgleichsmaßnahmen**

Für Eingriffe innerhalb der Ergänzungsflächen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist durch den Eingriffsverursacher auf den Grundstücken der Ergänzungsflächen **je angefangene 25 m<sup>2</sup> Eingriffsflächenäquivalent** ein heimischer und standorttypischer Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

Die Pflanzgüte der Bäume sollte H 2xV mit Ballen 10 - 12 cm nicht unterschreiten. Hinzu kommen der Bedarf an mehr als 12 m<sup>2</sup> unversiegeltem Wurzelraum und Abstände zwischen den Bäumen von mindestens 8 m.

Durch Mindestabstände zu Verkehrsflächen (> 2,5 m), ausreichende Pfahlsicherung, Wildverbisschutz aus Drahtosen oder Schälenschutz sowie eine den Anforderungen entsprechende Anwuchs- und Entwicklungspflege bis drei Jahre nach der Pflanzung ist der Erfolg der Baumpflanzungen abzusichern.

Oder auf dem Eingriffsflurstück außerhalb der Satzung ist je angefangene 50 m<sup>2</sup> Eingriffsflächenäquivalent je ein standortheimischer und gebietseigener Laubbaum zu pflanzen und entsprechend zu pflegen. Es sind Hochstämme mit Stammumfang mind. 16/18 cm zu verwenden. Bei Ausfall sind Ersatzpflanzungen zu tätigen. Die Verankerung der Bäume ist nach dem 5. Standjahr zu entfernen. Es ist eine freie Kronenentwicklung zu gewährleisten und keine Schnittmaßnahmen vorzunehmen.

Da die Störwirkung und die Einflussfaktoren geringer sind, beträgt der Kompensationswert für diese Maßnahme 2,0.

## 8 Satzung

Als Satzung ist der Plan mit den darauf enthaltenen Darstellungen und Angaben anzusehen, die durch die vorstehende Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB die genannten Flächen einbezieht. Es wurde von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Einbeziehung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB allein für einzelne Teilflächen vorzunehmen.

Zur Absicherung der nach §§ 1 a und 9 Abs. 1 a BauGB in Umsetzung des Bundesnaturschutzgesetzes geforderten und vorstehend ermittelten Ausgleichsmaßnahmen wurden in Übereinstimmung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB textliche Festsetzungen getroffen, die für alle Bereiche gleichermaßen verbindlich sind.

### Gesetzliche Grundlage:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S.66), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S.503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung-KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S.777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Hauptsatzung** der Gemeinde Röckwitz in der aktuellen Fassung

Textliche Festsetzungen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. §§ 1 a und 9 Abs. 1 a BauGB

Für Eingriffe innerhalb der Ergänzungsfläche gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind durch den Eingriffsverursacher auf dem Eingriffsflurstück je angefangene 25 m<sup>2</sup> Eingriffsflächenäquivalent ein heimischer und standorttypischer Obstbaum mit der Pflanzqualität 2mal verpflanzt, Hochstamm StU 10 – 12, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

Oder auf dem Eingriffsflurstück außerhalb der Satzung ist je angefangene 50 m<sup>2</sup> Eingriffsflächenäquivalent je ein standortheimischer und gebietseigener Laubbaum mit Stammumfang 16/18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 3 LBauO M-V:

Innerhalb der Ergänzungsfläche nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit roten, braunen oder anthrazitfarbenen Dachsteinen und Dachneigungen von 25° bis 52° zulässig.

## **9 Anlagen**

### **9.1 Allgemeine Hinweise zur Ergänzungssatzung**

Generell wird die bauliche Entwicklung von Orten durch Gesetze und Vorschriften geregelt. Es bestand schon immer die Notwendigkeit, die gemeindlichen und privaten Interessen gegeneinander abzuwägen und ein verträgliches Einvernehmen herzustellen. Diese Aufgabe kommt insbesondere der Bauleitplanung zu, wobei hier zwischen der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan - und der verbindlichen Bauleitplanung - Bebauungsplan, vorhabenbezogener Bebauungsplan - unterschieden wird.

Bei der Inanspruchnahme kleinerer erschlossener Flächen, die sich in bestehende Ortslagen einfügen und von deren baulicher Ordnung bestimmt werden, kann mit dem vereinfachten Verfahren von Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen einzeln oder auch gemeinsam die Bebaubarkeit geprüft und die gesetzlich geforderte

- geordnete städtebauliche Entwicklung
  - sozialgerechte Bodennutzung
  - menschenwürdige Umwelt und
  - der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen
- gesichert werden.

Die Ergänzungsfläche wird mit dem Satzungsbeschluss Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Diese prinzipielle Möglichkeit zur Ausweisung von Ergänzungsflächen ist jedoch an Bedingungen gebunden:

- Die Ergänzung größerer Bereiche ist ausgeschlossen. Es kann sich nur um im Verhältnis zur Ortsgröße untergeordnete Flächen handeln.
- In der Nachbarschaft der Einbeziehungsfläche muss eine Bebauung vorhanden sein, durch die der gesamte Standort eindeutig baulich bestimmt wird.
- Die allgemeinen Bedingungen einer Bebaubarkeit von Innenbereichsstandorten nach § 34 Abs. 1 BauGB müssen erfüllt sein, d. h., eine Bebauung ist zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung der Bauweise und der Grundstücksflächen in die Eigenart der Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist (Straße, Elektro, Wasser, Schmutz- und Regenwasser), gesunde Lebensverhältnisse bewahrt bleiben (z. B. Schutz gegen Schmutz, Lärm, Geruch) und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Durch die Integration der Satzungsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil regelt sich die Neubebauung weitgehend nach den Gegebenheiten der vorhandenen Bebauung, also nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

Im Bedarfsfall sind einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB möglich und sinnvoll. Darüber hinaus können lt. Landesbauordnung Regelungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen erlassen werden, was gesondert zu beschließen ist.

Grundsätzlich gilt für diese Satzungen ein zweistufiges Genehmigungsverfahren, d. h.,

- mit der Satzung wird nach dem Bauplanungsrecht die grundsätzliche Eignung als Baufläche und zur Integration in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil geprüft und entschieden (1. Stufe),
- eine Neubebauung kann nur auf der Grundlage eines Bauantrages erfolgen. Dabei können weitere Festlegungen zu Art und Maß der Bebauung getroffen werden (2. Stufe).

Es ist deshalb hilfreich für den Bauantragsteller oder Käufer eines Baugrundstückes, wenn er sich frühzeitig über die Bedingungen zu einer Bebaubarkeit informiert.

### **Immissionsschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie angrenzend an diesen befinden sich Tierhaltungsanlagen. Zur Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Randbedingungen des geplanten Vorhabens war die Erstellung eines Geruchsmissionsgutachtens erforderlich.

Die vorliegende Prognose beinhaltet die Bewertung der Geruchsimmission der Tierhaltungsanlage und daraus abgeleitet eine Prognose der Geruchsimmissionen im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung.

Die unter Verwendung der meteorologischen Daten der Station Greifswald durchgeführten Ausbreitungsrechnung führt zu dem Ergebnis, dass die Geruchswahrnehmungshäufigkeit auf den vorgesehenen Ergänzungsflächen maximal 15 % der Jahresstunden beträgt.

**Damit wird der Immissionswert der Geruchsimmissionsrichtlinie für Dorfgebiete grundsätzlich eingehalten.<sup>1</sup>**

Auch wenn die bestandsgeschützte Tierhaltung derzeit eine vollständige Ausnutzbarkeit der Ergänzungsfläche E II einschränkt, bleibt das grundsätzliche Interesse der Gemeinde an einer Verdichtung des baulichen Bestandes zu Wohnzwecken bestehen.

Insbesondere dörfliche Gemengelagen mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen und Tierhaltung sind auf das wechselseitige Rücksichtnahmegebot angewiesen. Wenn sich jedoch die Nutzungsmischung zu Gunsten der Wohnnutzung verschiebt und darüber hinaus die Tierhaltung perspektivisch eingestellt werden würde, stünden einer vollständigen Ausnutzbarkeit der besagten Ergänzungsfläche keine weiteren immissionsrechtlichen Belange entgegen.

Sollte die Tierhaltung erhalten bleiben, kann das unmittelbare Umfeld eben nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Gutachterin schlägt deshalb vor, aus Vorsorgegründen bei der Errichtung von Wohnhäusern ein Schutzabstand zum Rinderstall von 40 m einzuhalten.

Wenn jedoch eine Aufgabe der Tierhaltung erfolgen würde, könnte der gesamte Ergänzungsbereich zu Wohnzwecken umgenutzt werden.

Auch aufgrund der geringen Regelungsdichte einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung bleibt es also den nachgelagerten Zulassungsverfahren vorbehalten, die immissionsrechtliche Verträglichkeit des jeweiligen Vorhabens zu prüfen. In diesem Zusammenhang wird auf § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB verwiesen.

Um aber für diese einzelfallbezogene Prüfung der Vorhabenzulassungsebene die notwendigen Anstoßwirkung zu erzeugen, erfolgt innerhalb der Satzungsunterlage eine nachrichtliche Kennzeichnung des Stallgebäudes und seines 40 Meter umfassenden Umfeldes als Wirkungsbereich einer immissionsträchtigen Tierhaltungsanlage. Wohnbebauungen und Wohnnutzungen sind hier nur zulässig, wenn die bestandsgeschützte Tierhaltung aufgegeben wird.

Die Einhaltung der Anforderungen des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG können also für die Ergänzungsfläche E II nur einzelfallbezogen nachgewiesen werden.

---

<sup>1</sup> Geruchsimmissionsprognose (EC-Umweltgutachter und Sachverständige Kremp & Partner PartG mbB, S. 17)

## **Artenschutz**

Bezüglich der Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Untere Naturschutzbehörde vom 25.03.2020 wurde vorliegend die Betroffenheit des Weißstorches sowie der potenzielle Nahrungsflächenentzug überprüft.

Weißstörche sind auf offene Landschaften, im allgemeinen Feuchtwiesen, Flussniederungen mit zeitweisen Überschwemmungen, extensiv genutzte Wiesen und Weiden als Lebensräume angewiesen. Der Weißstorch ist als Kulturfolger in besonderem Maße abhängig von der Art der landwirtschaftlichen Nutzung. Der Wegfall von Ackerstilllegungsflächen, Grünlandumbruch und der zunehmende Anteil von Raps und Silomais werden als Ursachen für den negativen Bestandstrend vermutet (Kaatz 1999, 2001).

Bei einem Teilbereich der Ergänzungsfläche auf dem Flurstück 41/3 handelt es sich um Intensivgrünland, welches sich als potenzielles Nahrungshabitat für den Weißstorch darstellt.

Die Fluchtdistanz des Weißstorches liegt bei ca. 50 m. Somit ist davon auszugehen, dass der Bereich entlang der Hauptstraße durch die kontinuierliche Beunruhigung grundsätzlich gemieden wird.

Zusätzlich wurde im Hinblick auf den Schutz des Weißstorches mit der überarbeiteten Planung die Ergänzungsfläche in der Tiefe um 10 m reduziert.

Bei der Betrachtung der umliegenden Strukturen der Ortslagen Adamshof und Zwiedorf wird deutlich, dass sich in diesen Bereichen weitere Grünstrukturen im Umfang von mehr als 60 ha sowie großflächiges Ackerland befinden. Gesetzlich geschützte Biotope werden nicht überplant.

Aus den genannten Gründen sowie durch die Reduzierung der Ergänzungsfläche, ist mit der vorliegenden Planung nicht davon auszugehen, dass sich das Angebot an Nahrungshabitaten für den Weißstorch nachhaltig verschlechtert.

## **Erschließung**

Die Pflicht zu Trinkwasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungs-Ergänzungsflächen obliegt der GKU Altentreptow.

Die Trinkwasserversorgung kann mit Anschluss an die derzeit vorhandene Versorgungsleitung erfolgen. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt dezentral.

Die Regenwasserentsorgung ist durch Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken zu organisieren.

Die Ergänzungsgrundstücke sind derzeit nicht mit Versorgungsanlagen der E.ON edis AG belastet. Eine ausreichende Versorgung der geplanten Bebauung mit Elektroenergie kann jedoch durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.

Vor Beginn der Bautätigkeiten ist es zwingend erforderlich, sich über bereits verlegte Versorgungsleitungen zu informieren.

## **Bauordnung/Brandschutz**

Die Abstandsflächen der zu errichtenden Gebäude sind gemäß § 6 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) einzuhalten. Bei Gebäuden mit weicher Bedachung (z. B. Schilf) sind die Mindestabstände nach § 32 Abs. 2 LBauO M-V einzuhalten. Die Mindestabstände sind von den jeweiligen Dachkanten (äußere Kante der Dacheindeckung) zu messen.

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h, bei weicher Bedachung mind. 96 m<sup>3</sup>/h für mindestens 2 Stunden erforderlich.

Auf dem Flurstück 33/4 der Flur 1 Gemarkung Röckwitz-Adamshof befindet sich ein Feuerlöschteich. Die Löschwasserversorgung kann damit sichergestellt werden.

Die notwendigen Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen) im und zum Plangebiet müssen den Anforderungen an Feuerwehrezufahrten nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ – in der aktuellen Fassung – entsprechen.

## **Altlasten**

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Satzungsgebiet nicht bekannt.

Die zu beachtenden Rechtsgrundlagen für den Umgang mit den Böden sind das Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG), die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und das Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V).

## **9.2 Satzung als Planzeichnung**

**Anlage**

**Anlage 1** Geruchsimmissionsprognose