

# BV/2024/1387

Beschlussvorlage  
öffentlich



## 1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Reddelich

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung, Bau, Planung, Umwelt und Landschaftsschutz	<i>Datum:</i> 09.04.2024
<i>Bearbeitung:</i> Lisa Brüsehafer	<i>Verfasser:</i>

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Planung, Umwelt und Landschaftsschutz (Entscheidung)	06.05.2024	Ö

### Beschlussvorschlag

Es bestehen keine Bedenken bzw. Anregungen seitens des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau und Planung, Umwelt und Landschaftsschutz.

### Sachverhalt

Reddelich und Brodhagen bilden eine Gemeinde mit einer Fläche von 9,13 km<sup>2</sup> und 1009 Einwohnern (Stand 31.12.2022). In der Gemeinde Reddelich besteht eine Nachfrage nach Baugrundstücken. Es stehen nur wenige Baulücken zur Verfügung und die vorhabenbezogenen Bebauungspläne sind umgesetzt.

Die Gemeinde Reddelich verfügt über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Brodhagen.

Im Vollzug der Satzung ist es zur Teilung von Grundstücken gekommen, die dazu führen, dass das zuletzt verbliebene und für die Überbauung vorgesehene Grundstück nicht mehr entsprechend bebaut werden kann.

Mit der nun vorliegenden 1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für Brodhagen kommt es lediglich zu einer deklatorischen Anpassung. Diese nimmt nur einen untergeordneten Teil der Satzung ein. Es geht darum, ursprünglich vorgesehene Baurechte, die durch eine abweichende Vermessung nicht mehr umsetzbar sind zu ermöglichen und somit die Realisierung gemäß ursprünglichem Ziel zu ermöglichen. Es handelt sich dabei um eine ausschließliche Wohnnutzung.

### Finanzielle Auswirkungen

### Anlage/n

Keine



**Von:** Bartel, Carolin <c.bartel@doberan-land.de>  
**Gesendet:** Donnerstag, 21. März 2024 13:56  
**An:** Jana Schmidt  
**Betreff:** 1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Reddelich für die Ortslage Brodhagen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB - hier Beteiligung der Behörden und TÖB  
**Anlagen:** d2024-03-05\_Reddelich\_1Ae-Erg-KES\_PlanA3A4 Entwurf.pdf; d2024-03-05\_Reddelich\_1Ae-Erg-KES\_TeilB-Entwurf\_1.pdf; d2024-03-05Reddelich\_1.Ä.KES\_Brodhagen\_BG\_Entw\_2.pdf

**Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Reddelich für die Ortslage Brodhagen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB**

Hier: Information über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

die Gemeindevertretung der Gemeinde Reddelich hat auf ihrer Sitzung am 12.12.2022 den Beschluss über die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Reddelich für die Ortslage Brodhagen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB gefasst. Die Ergänzungsfläche befindet sich östlich der Dorfstraße gegenüber den Hausnummern 11 und 13.

Hiermit informieren Sie darüber, dass der von der Gemeindevertretung der Gemeinde Reddelich in der Sitzung am 12.12.2022 gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf der Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Brodhagen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB sowie der Entwurf der Begründung in der Zeit **vom 07.03.2024 bis einschließlich 09.04.2024** im Amt Bad Doberan-Land, im Bauamt, Kammerhof 3 in 18209 Bad Doberan während folgender Zeiten:

Montag 08:00 Uhr bis 11:30 Uhr  
Dienstag 08:00 Uhr bis 11:30 Uhr und 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr  
Mittwoch 08:00 Uhr bis 11:30 Uhr  
Donnerstag 08:00 Uhr bis 11:30 Uhr und 13:00 Uhr bis 17:00 Uhr  
Freitag 08:00 Uhr bis 11:30 Uhr

und darüber hinaus nach vorheriger Terminabstimmung zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung und die nach § 3 Abs. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen in das Internet unter der Adresse <https://www.amt-doberan-land.de> und in das zentrale Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Bau- und Planungsportal M-V) zur Einsichtnahme für den Zeitraum der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingestellt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Wir bitten Sie, uns gegebenenfalls Aufschluss über beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen zu geben oder sonstige Maßnahmen und deren zeitliche Abwicklung, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung bedeutsam sein können. Sollten Sie über Informationen verfügen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, stellen Sie uns diese bitte zur Verfügung. Ihre Stellungnahme erbitten wir **innerhalb von 30 Tagen nach Eingang dieses Schreiben**. Anderenfalls geht die Gemeinde Reddelich davon aus, dass Sie keine Anregungen oder Stellungnahmen zur Planung vorbringen wollen.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Reddelich für die Ortslage Brodhagen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB unberücksichtigt bleiben können,

sofern die Gemeinde Reddelich deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nicht von Bedeutung ist.

Für Rückfragen und Erörterungen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Bartel

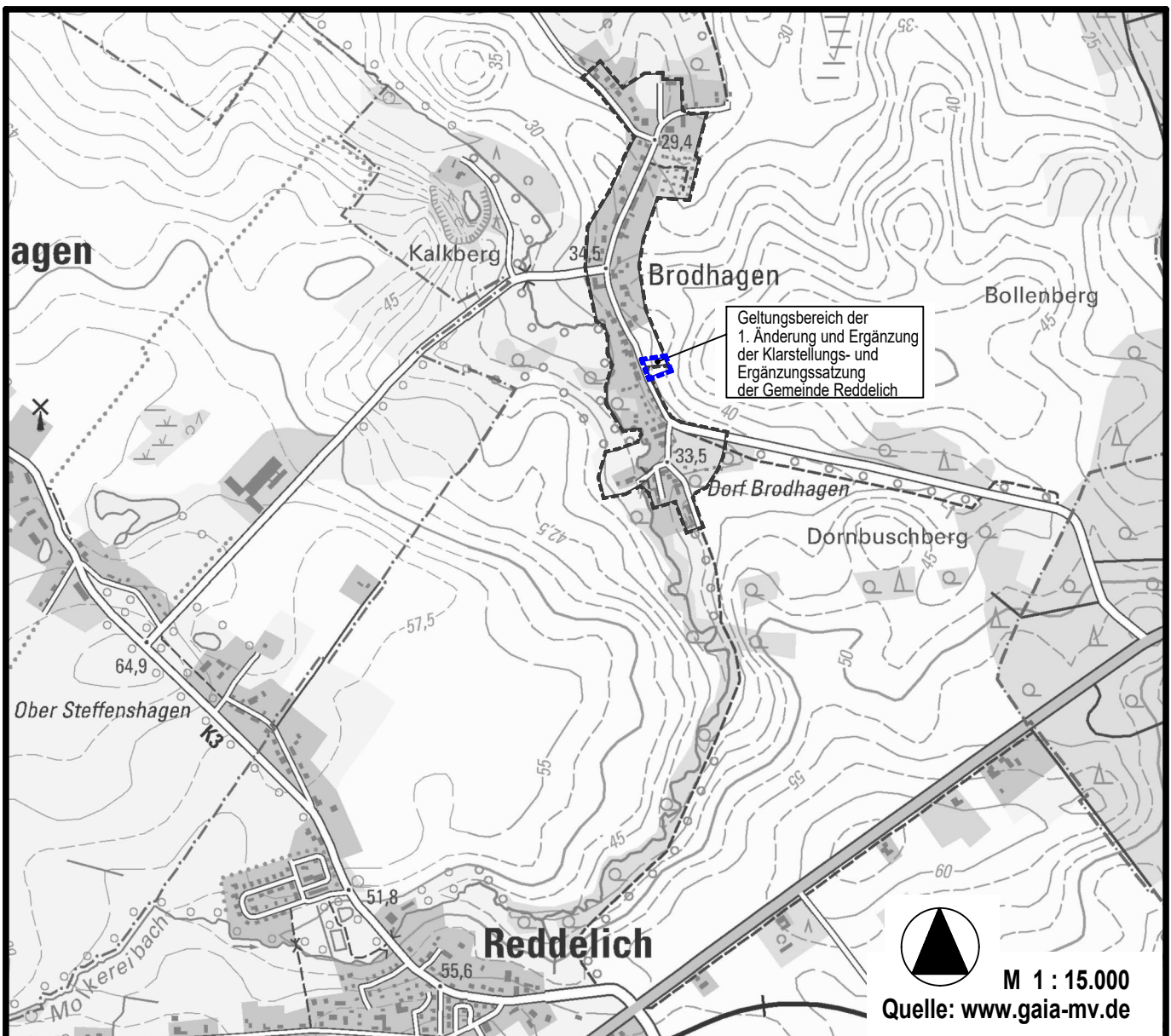
Sachbearbeiterin Bauamt

**Anlagen**

Entwurf der Satzung nebst Begründung

# SATZUNG

ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG  
DER KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG  
DER GEMEINDE REDDELICH  
FÜR DIE ORTSLAGE BRODHAGEN  
GEMÄß § 34 ABS.4 SATZ 1 NR.1 UND 3 BAUGB



Planungsbüro Mahnel

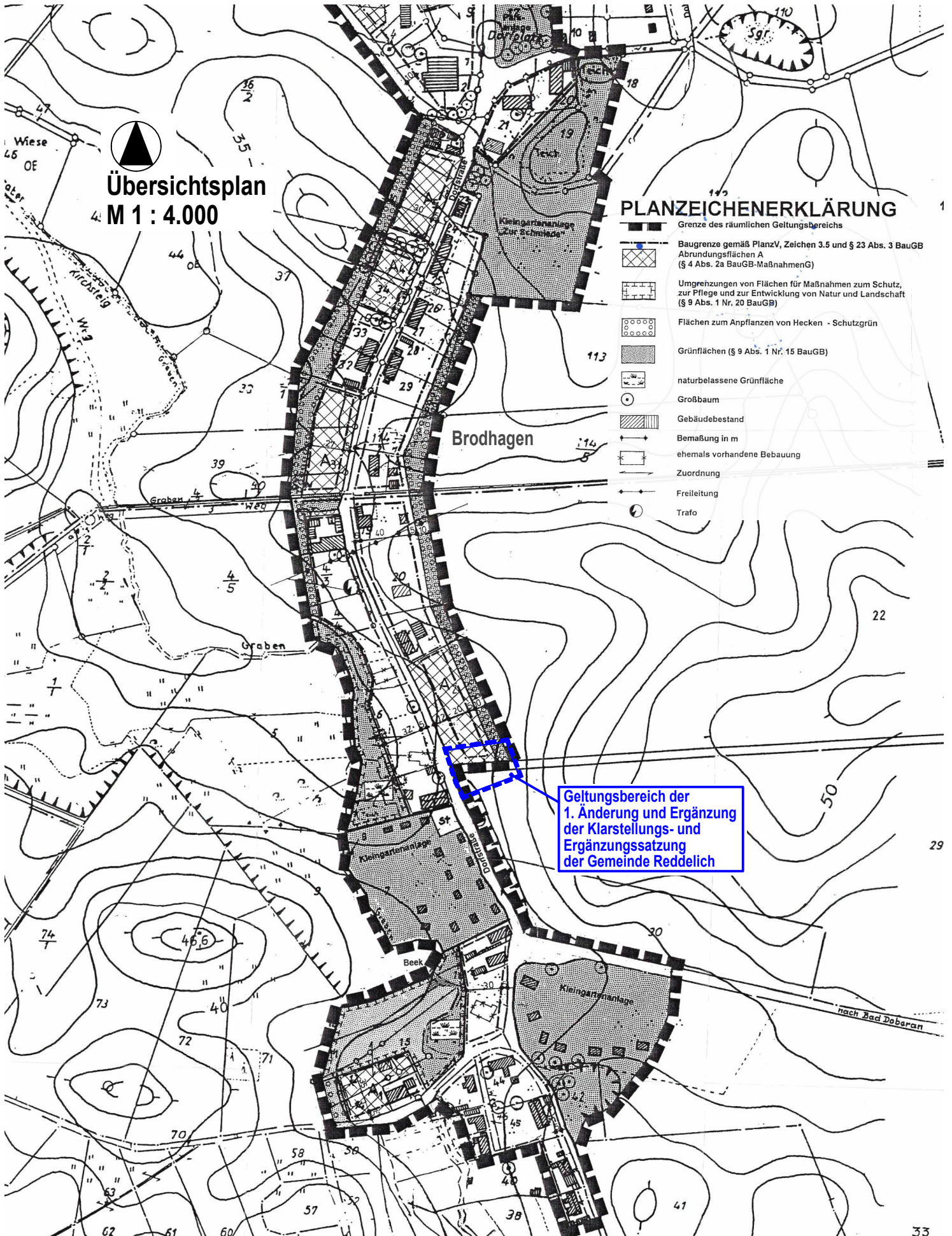
Rudolf Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105- 0  
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 12. Dezember 2022

**ENTWURF**



**KENNZEICHNUNG DES GELTUNGSBEREICHES DER 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG  
DER ERGÄNZUNGSSATZUNG DER KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG  
DER GEMEINDE REDDELICH FÜR DIE ORTSLAGE BRODHAGEN  
NACH § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR.1 UND 3 BAUGB**



**Übersichtsplan**  
**M 1 : 4.000**

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Baugrenze gemäß PlanzV, Zeichen 3.5 und § 23 Abs. 3 BauGB  
Abrundungsflächen A (§ 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG)
- Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz,  
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Hecken - Schutzgrün
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- naturbelassene Grünfläche
- Großbaum
- Gebäudebestand
- Bemaßung in m
- ehemals vorhandene Bebauung
- Zuordnung
- Freileitung
- Trafo

Geltungsbereich der  
1. Änderung und Ergänzung  
der Klarstellungs- und  
Ergänzungssatzung  
der Gemeinde Reddelich

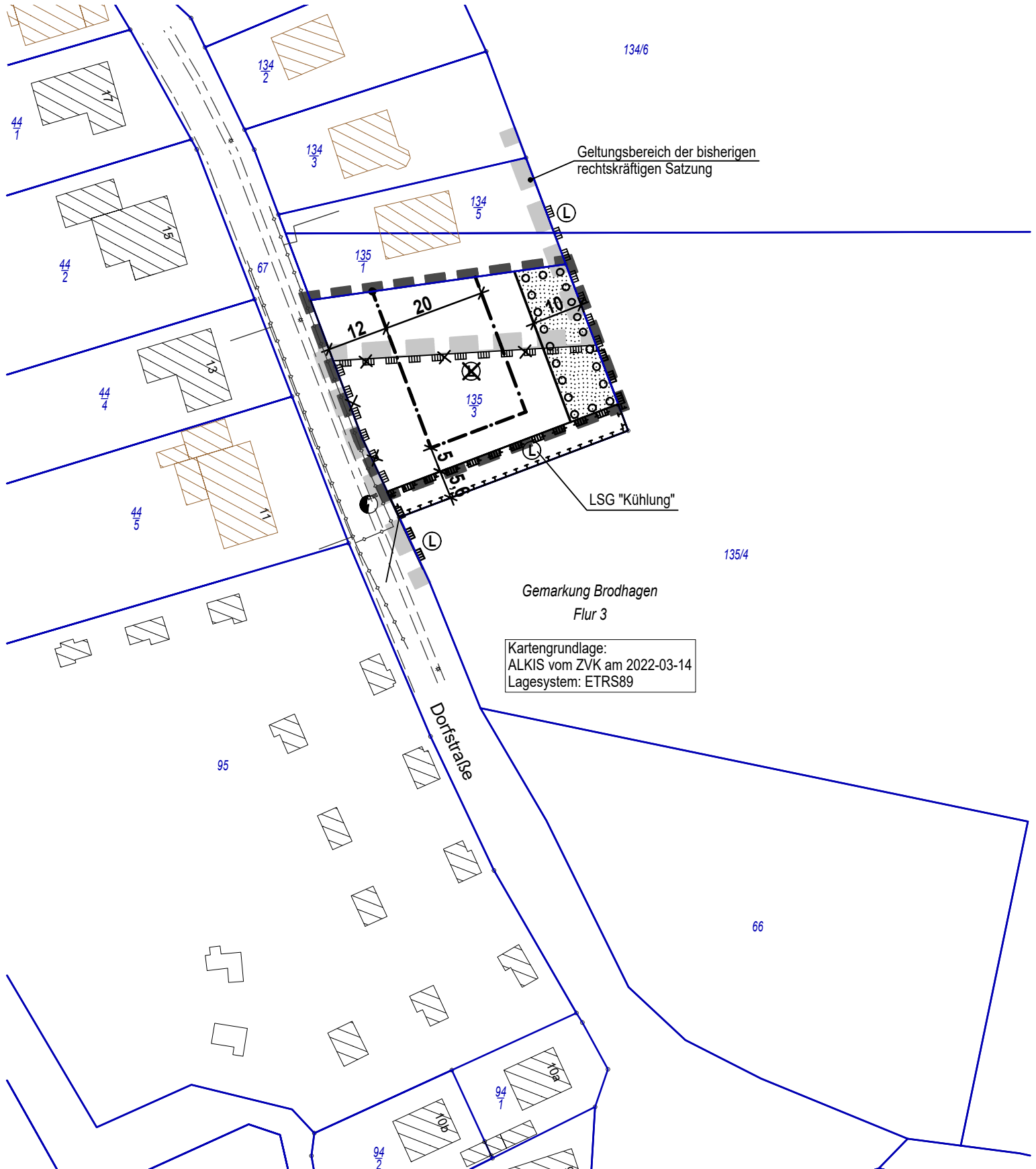
# PLANZEICHNUNG

## TEXT - INHALTLICHE FESTSETZUNGEN

- siehe Anlage -



M 1 : 1.000



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

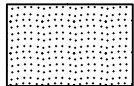
## Festsetzungen



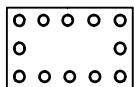
Grenze des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Reddelich (Ortsteil Brodhagen)



Umgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen

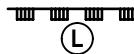


Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



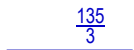
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier: Heckenpflanzung 10,00 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

## Nachrichtliche Übernahme

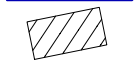


Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Kühlung"

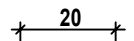
## Darstellungen ohne Normcharakter



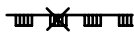
vorhandene Flurstücksgrenze/Flurstücksnummer/  
Gebäude;  
Grundlage ALKIS-2022-03-14 (ZVK)



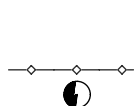
vorhandene Gebäude, vermutliche Lage und Größe,  
Übernahme aus dem Luftbild ([www.gaia-mv.de](http://www.gaia-mv.de))



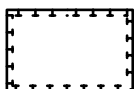
Bemaßung in Metern



künftig entfallende Darstellung, LSG-Grenze



Vermutlicher Verlauf/Lage von Leitungen/Trafo der  
E.DIS Netz GmbH (außerhalb des Plangebietes)  
- Stromleitung, unterirdisch  
- Trafo



Obstwiese



# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Reddelich vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Aushang vom .....bis ..... erfolgt.
2. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reddelich hat am ..... den Entwurf der Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Reddelich für den Ortsteil Brodhagen mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
4. Die Abstimmungen mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom ..... erfolgt.
5. Der Entwurf der Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Reddelich für den Ortsteil Brodhagen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB, bestehend aus Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom .....bis zum ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB während der Dienststunden im Amt Bad Doberan-Land öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden oder hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung im Aushang vom ..... bis ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung sowie die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden ergänzend unter <http://www.amt-doberan-land.de/index.php/verfahren-der-oeffentlichkeitsbeteiligung/> in das Internet eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung unterrichtet.
6. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reddelich hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
7. Die Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Reddelich für den Ortsteil Brodhagen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am ..... von der Gemeindevertretung der Gemeinde Reddelich als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Reddelich vom ..... gebilligt.

Reddelich, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

8. Die Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Reddelich für den Ortsteil Brodhagen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Reddelich, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss der Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Reddelich für den Ortsteil Brodhagen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse des Amtes Bad Doberan-Land und die Stelle, bei der die Satzung und die Begründung auf Dauer während der Öffnungszeiten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Veröffentlichung im Aushang vom .....bis ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) hingewiesen worden. Die Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Reddelich für 2 Teilbereiche gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Reddelich, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.221)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

**Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Reddelich für die Ortslage Brodhagen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.221) sowie aufgrund des § 5 Abs. 1 der 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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467) wurde nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Reddelich vom ..... die folgende Satzung über 1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Reddelich für die Ortslage Brodhagen:

**§ 1  
Räumlicher Geltungsbereich**

- (1) Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die Ortslage Brodhagen ergibt sich aus dem beigefügten Übersichtsplan. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung betrifft das Flurstück 135/3 der Flur 3 der Gemarkung Brodhagen.
- (2) Die beigefügte Planzeichnung (M 1:1.000) ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2  
Zulässigkeit von Vorhaben**

- (1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nach den Festsetzungen des § 3 und im Übrigen nach § 34 BauGB.

**§ 3  
Festsetzungen innerhalb der Ergänzungssatzung**

Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (1) Es ist nur Wohnbebauung mit den entsprechenden Nebengebäuden und Garagen zulässig.

Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 19 BauNVO)

- (1) Es sind nur eingeschossige Gebäude zulässig.
- (2) Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,2 festgesetzt.
- (3) Die Traufhöhe der Wohnbebauung ist mit maximal 4,50 m über Erdgeschossfußboden zulässig.
- (4) Die Firsthöhe der Gebäude darf maximal 9,00 m über Erdgeschossfußboden betragen.

Überbaubare Grundstücksflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

**§ 4**  
**Örtliche Bauvorschriften**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und 3 LBauO M-V)

- (1) Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung sind nur gleichgeneigte Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 42° zulässig.

**§ 5**  
**Grünordnerische Festsetzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

- (1) Auf den privaten Grünflächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sind Hecken in einer Breite von mindestens 10,00 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je 100 m<sup>2</sup> sind mindestens 5 Heister (2x verschult, 150 -175) und 40 Sträucher (2x verschult, 60-80) zu pflanzen.
- (2) Auf der als Fläche mit Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichneten Fläche außerhalb des Plangeltungsbereiches ist eine Obstwiese anzulegen. Je 80 – 100 m<sup>2</sup> ist ein Obstbaum heimisch standortgerechter Arten anzupflanzen.

**§ 6**  
**Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

- (1) 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.
- (2) 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. Auf der Homepage [www.brand-kats-mv.de](http://www.brand-kats-mv.de) ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.



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

(4) Maßnahmen zum Artenschutz  
Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel

Zum Schutz der einheimischen Brutvögel ist die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig. Ausnahmen außerhalb der dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Verursacher der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

Reptilien und Amphibien

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Reptilien, Amphibien, usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

(5) Lage in der Trinkwasserschutzzone  
Der Geltungsbereich der Satzung liegt vollständig in der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Hinter Bollhagen. Es gelten die damit verbundenen Verbote und Beschränkungen.

**§ 7**  
**In-Kraft-Treten**

Die Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Reddelich für die Ortslage Brodhagen tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Reddelich, den.....

(Siegel)

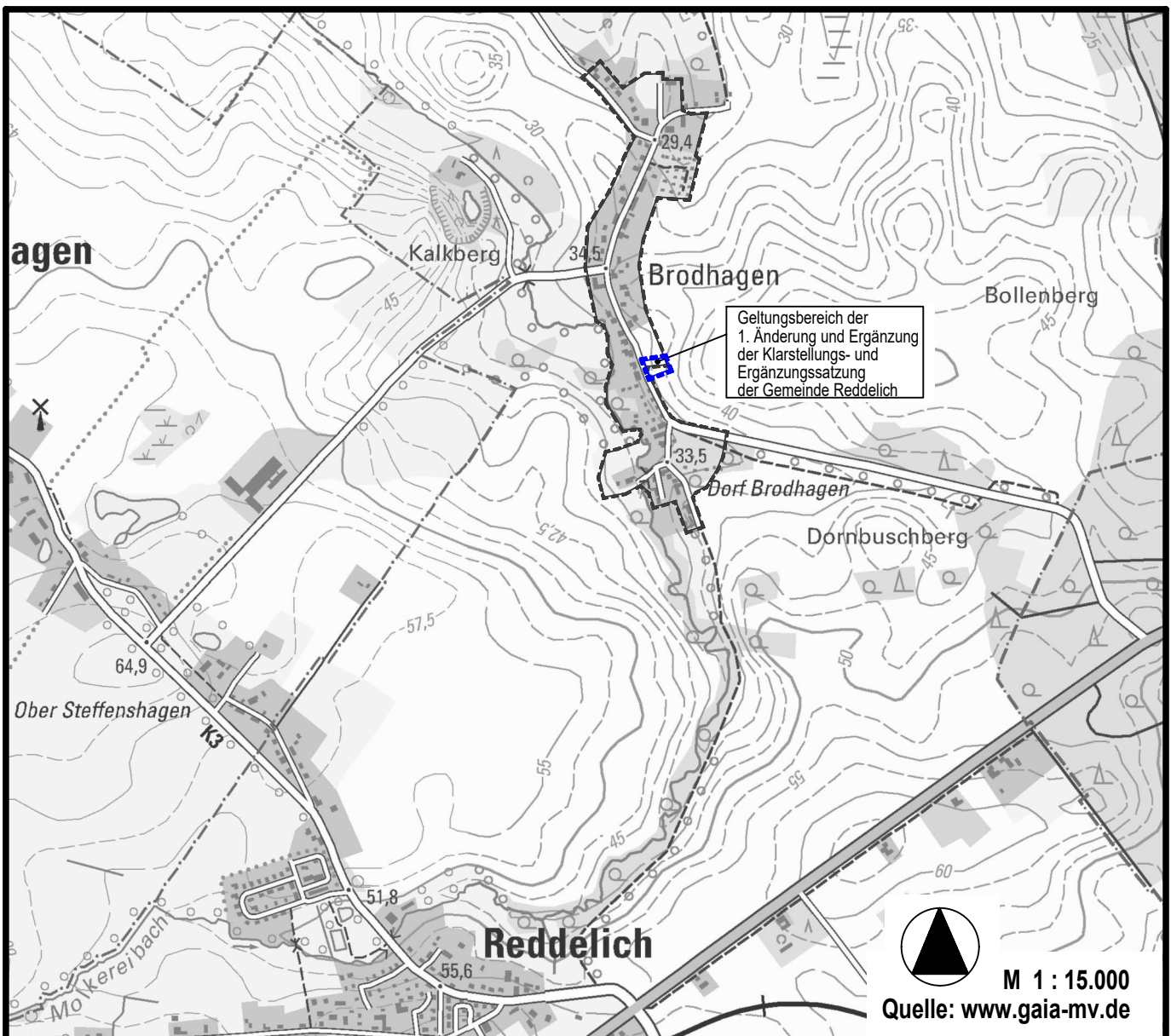
.....

Ulf Lübs  
Bürgermeister der Gemeinde Reddelich

# BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG

ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG  
DER KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG  
DER GEMEINDE REDDELICH  
FÜR DIE ORTSLAGE BRODHAGEN  
GEMÄß § 34 ABS.4 SATZ 1 NR.1 UND 3 BAUGB



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 12. Dezember 2022

**ENTWURF**

# B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Reddelich für die Ortslage Brodhagen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
<b>Teil 1</b>	<b>3</b>
<b>Städtebaulicher Teil</b>	
<b>1. Gründe für die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung</b>	<b>3</b>
<b>2. Planverfahren</b>	<b>3</b>
<b>3. Ergänzungssatzung</b>	<b>5</b>
3.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	5
3.2 Kartengrundlage	6
3.3 Bestandteile der Satzung	6
3.4 Rechtsgrundlagen	6
<b>4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>7</b>
<b>5. Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>7</b>
5.1 Gebiets- und Bestandssituation	7
5.2 Schutzgebiete Schutzobjekte	7
<b>6. Aufstellung der Ergänzungssatzung</b>	<b>12</b>
6.1 Festsetzungen innerhalb der Ergänzungsflächen	12
6.1.1 Räumlicher Geltungsbereich	13
6.1.2 Zulässigkeit von Vorhaben	13
6.1.3 Festsetzungen innerhalb der Ergänzungssatzung	13
6.1.4 Örtliche Bauvorschriften	13
6.1.5 Grünordnerische Festsetzungen	14
<b>7. Immissionsschutz</b>	<b>14</b>
<b>8. Verkehr und Erschließung</b>	<b>14</b>
<b>9. Flächenbilanz</b>	<b>16</b>
<b>10. Umweltauswirkungen</b>	<b>16</b>
10.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	16
10.1.1 Kurzdarstellung der relevanten Verbote	16
10.1.2 Relevanzprüfung	17
10.1.3 Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens	18
10.1.4 Zusammenfassung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages	19

10.2	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	19
<b>11.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>19</b>
<b>12.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</b>	<b>21</b>
12.1	Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	21
12.2	Munitionsfunde	22
12.3	Gehölzschutzmaßnahmen	22
12.4	Maßnahmen zum Artenschutz	22
12.5	Lage in der Trinkwasserschutzzone	22

---

<b>TEIL 2</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>23</b>
---------------	---------------------	-----------

---

<b>1.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>23</b>
<b>2.</b>	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>23</b>

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: Darstellung der Ergänzungsfläche auf dem Luftbild (Quelle: www.gaia-mv.de Befliegung 2019/07)	5
Abb. 2: Lage des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) in der Umgebung des Plangebietes (rot)	8
Abb. 3: Lage und Ausdehnung des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Kühlung“ sowie Lage des Plangebietes (rot)	9
Abb. 4: Lage des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Kühlung“ innerhalb sowie in der Umgebung des Plangebietes (rot)	10
Abb. 5: Lage der Wasserschutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes (rot)	11
Abb. 6: Darstellung der gem. § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope in der Umgebung des Plangebietes (rot)	12



## **Teil 1 Städtebaulicher Teil**

---

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

Reddelich und Brodhagen bilden eine Gemeinde. In der Gemeinde, mit einer Fläche von 9,13 km<sup>2</sup> leben 1009 Einwohner (Stand 31.12.2022). In der Gemeinde Reddelich besteht eine Nachfrage nach Baugrundstücken. Es stehen wenige Baulücken zur Verfügung. Die vorhabenbezogenen Bebauungspläne sind umgesetzt.

Die Gemeinde Reddelich verfügt über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Brodhagen.

Die Satzung ist unter Berücksichtigung der Anforderungen des § 34 BauGB aufgestellt worden.

Im Vollzug der Satzung ist es zur Teilung von Grundstücken gekommen, die dazu führen, dass das zuletzt verbliebene und für die Überbauung vorgesehene Grundstück nicht mehr entsprechend bebaut werden kann. Das seinerzeit damit für die Teilung beauftragte Vermessungsbüro hat hier eine Teilung vorbereitet, die letztlich für das verbliebene Flurstück 135/3 eine Umsetzung nicht mehr zulässt.

Deshalb soll die Satzung entsprechend geändert werden. Vorabstimmungen mit der Naturschutzbehörde wurden geführt. Das Antragsverfahren mit der Naturschutzbehörde zur Herauslösung von Teilflächen aus dem LSG wäre zu führen. Die Ergänzungssatzung berücksichtigt die Ergänzung der Ortslage bis zu dem gegenüberliegenden Haus Nr. 11. Dies ist dann im entsprechenden Bebauungszusammenhang dargestellt.

Die Neubebauung entspricht auch dem ursprünglichen Ziel der Gemeinde hier ein Grundstück vorzubereiten. Die Bauflächen werden entsprechend bemessen. Es sollen weiterhin Flächen im LSG verbleiben, die nicht baulich genutzt werden.

Die Abstimmungen werden im Planverfahren geführt.

### **2. Planverfahren**

Das Aufstellungsverfahren für die 1. Änderung und Ergänzung 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 dem Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt.

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.

Die Ergänzungsflächen müssen durch die angrenzende und umgebende Bebauung entsprechend geprägt sein. Das ist aus Sicht der Gemeinde gegeben. Aufgrund der vorhandenen prägenden Umgebungsbebauung unter Beachtung des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB ist davon auszugehen, dass die zulässigen Vorhaben keiner Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landes UVP-Gesetz M-V unterliegen. Die innerörtlichen Verdichtungspotenziale können somit genutzt werden.

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

Die Ergänzungsflächen befinden sich außerhalb der Einflussbereiche von Störfallanlagen, so dass sich keine Anhaltspunkte für die Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG ergeben.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung der Ergänzungssatzung sind somit gegeben.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reddelich hat in ihrer Sitzung am 12.12.2022 den Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für 1 Teilbereich in Brodhagen gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden durchgeführt.

Maßgeblich ist in diesem Zusammenhang, dass die Vorabstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde dahingehend geführt wurden, dass eine Bebauung nur bis zu dem vorhandenen Trafo am südöstlichen Ortseingang erfolgen darf. Es ist auch die gegenüberliegende Bebauung des Hauses Nr. 11 zu berücksichtigen. Eine Änderung und Ergänzung ergibt sich nur, weil im Zuge der Parzellierung der Grundstücke eine Situation entstanden ist, die die zulässige Bebauung nach Satzung nicht mehr ermöglichte. Somit wird die Satzung zur Berichtigung aufgestellt.

### 3. Ergänzungssatzung

#### 3.1 **Abgrenzung des Plangeltungsbereiches**

Die Ergänzungsfläche wird wie folgt begrenzt

- im Norden: durch das Haus Nr. 14,
- im Osten: durch Flächen für die Landwirtschaft,
- im Süden: durch Flächen für die Landwirtschaft und die geregelten Ausgleichs- und Ersatzflächen,
- im Westen: durch die Dorfstraße und angrenzende Bebauung mit Haus Nr. 11.



**Abb. 1:** Darstellung der Ergänzungsfläche auf dem Luftbild (Quelle: www.gaia-mv.de Befliegung 2019/07)

### **3.2 Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage für die 1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gilt die ALKIS vom Zweckverband „Kühlung“, Stand 2022-03-14 mit dem Lagesystem ETRS89. Die Daten wurde durch den Zweckverband „Kühlung“ in Abstimmung mit dem Amt Bad Doberan-Land für die Bearbeitung zur Verfügung gestellt.

### **3.3 Bestandteile der Satzung**

Die 1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Reddelich für Brodhagen besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 mit der Planzeichenerklärung und textlichen Festsetzungen,
- Verfahrensvermerken.

Der Ergänzungssatzung wird diese Begründung beigefügt.

### **3.4 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.221).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682).
- 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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl. I S. 432).
- 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 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).
- 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. 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)).

Mit der nun vorliegenden 1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für Brodhagen kommt es lediglich zu einer deklaratorischen Anpassung. Diese nimmt nur einen untergeordneten Teil der Satzung ein. Es geht darum, ursprünglich vorgesehene Baurechte, die durch eine abweichende Vermessung nicht mehr umsetzbar sind zu ermöglichen und somit die Realisierung gemäß ursprünglichem Ziel zu ermöglichen. Es handelt sich dabei um eine ausschließliche Wohnnutzung.

Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Gemeinde liegt nicht vor. Aus Sicht der Gemeinde ist ein Flächennutzungsplan im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für Brodhagen entbehrlich. Es handelt sich hier lediglich um eine deklaratorische Anpassung. Die Anforderungen mit der umgebenden Landschaft werden durch entsprechende Festsetzungen geregelt.

#### **5. Beschreibung des Plangebietes**

##### **5.1 Gebiets- und Bestandssituation**

Im Rahmen der städtebaulichen Bestandsaufnahme werden die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches und die zuzüglich hinzugezogenen Flächen als Flächen für die Landwirtschaft genutzt. Die vorhandene und umgebende Bebauung prägt auch den Bereich für die Ergänzungssatzung.

##### **5.2 Schutzgebiete Schutzobjekte**

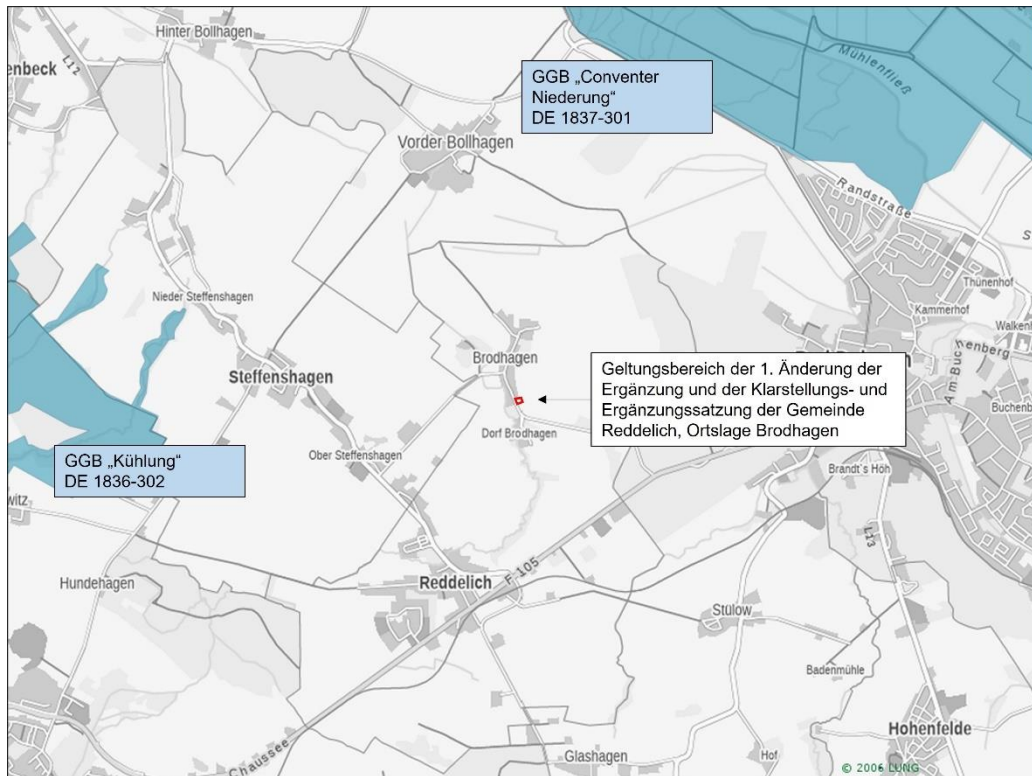
###### Natura 2000-Gebiete

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Natura 2000-Gebiete. In einer Entfernung von jeweils mehr als 3,0 km befinden sich westlich des Plangebietes das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Kühlung“ (DE 1836-302) sowie östlich des Plangebietes das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Conventer Niederung“ (DE 1837-301).

Europäische Vogelschutzgebiete (VSG) befinden sich nicht in der relevanten Nähe des Plangebietes.

Aufgrund der Entfernung zu den internationalen Schutzgebieten und der in der Umgebung bereits vorhandenen Nutzungen sind bei Umsetzung der Planung keine Beeinträchtigungen der Schutzzwecke und Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete zu erwarten.

Nachfolgende Abbildung zeigt die Lage der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung in der Umgebung des Plangebietes.



**Abb. 2:** Lage des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) in der Umgebung des Plangebietes (rot)  
(Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff 2024, mit eigener Bearbeitung)

### Natur- und Landschaftsschutzgebiete

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Naturschutzgebiete.

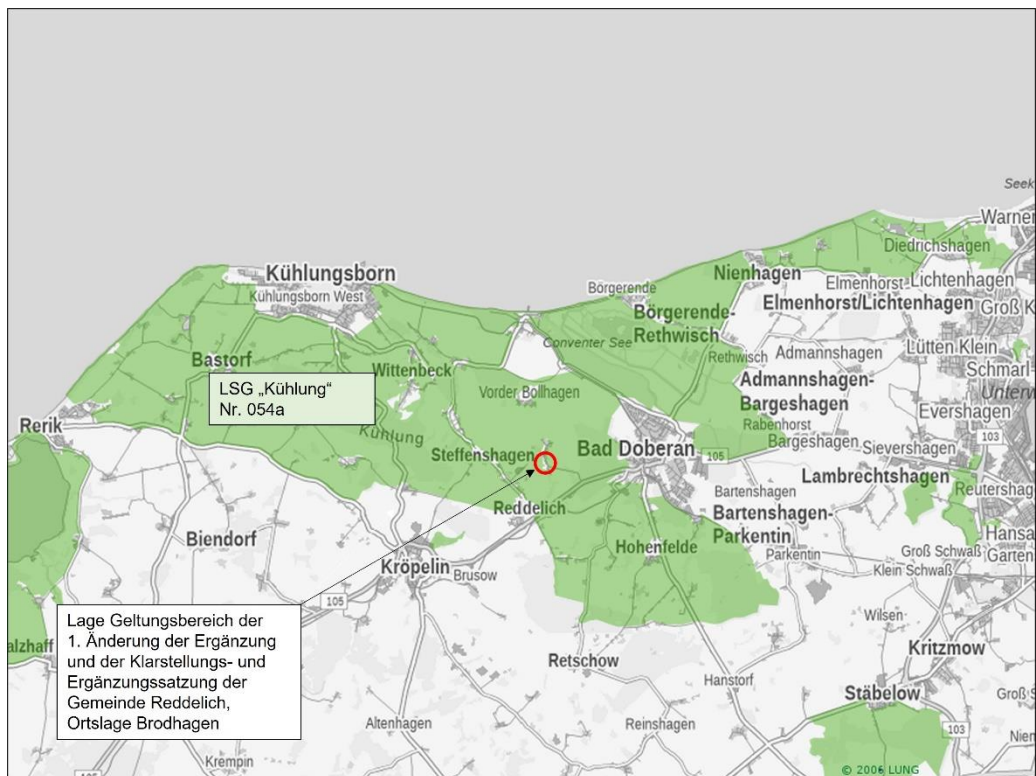
Das Plangebiet selbst liegt nahezu vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Kühlung“ (Nr. 054a). Für die betreffenden Flächen ist eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet vorgesehen.

Das Plangebiet befindet sich am Rande des Siedlungsgebietes der Ortslage Brodhagen, welche inmitten des Landschaftsschutzgebietes liegt. Die Ortslage selbst ist nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes.

Das Landschaftsschutzgebiet hat eine Größe von etwa 125 Quadratkilometer (§ 2, Abs. 4 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Kühlung, Landkreis Bad Doberan vom 22.03.2000). Das sind 12.500 ha. Das betreffende Flurstück (Gemarkung Brodhagen, Flur 3, Flurstück 135/3) hat eine amtliche Fläche von 2.000 m<sup>2</sup>, das sind 0,2 ha. Der Geltungsbereich des Plangebietes

beansprucht eine Fläche von insgesamt 1.730,23 m<sup>2</sup>. Die direkt im Landschaftsschutzgebiet in Anspruch genommene Fläche beträgt 982,18 m<sup>2</sup>. Der Anteil der beanspruchten Fläche, die innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt, zur Gesamtfläche des Landschaftsschutzgebietes beträgt demnach rund 0,0008 %. Hiervon entfallen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 319 m<sup>2</sup> auf Bauflächen und 139,57 m<sup>2</sup> auf Grünflächen. Südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Landschaftsschutzfläche von 270,18 m<sup>2</sup>, diese liegt außerhalb des Plangebietes. Unter Berücksichtigung der geplanten Grünflächen und der äußerst geringen Flächeninanspruchnahme wird die Herausnahme der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet als verträglich mit dessen Schutzzweck eingeschätzt. Die Inanspruchnahme der Fläche wird erforderlich, weil sich ohne diese das ursprüngliche Ziel der Satzung für Brodhagen nicht umsetzen ließe.

In der nachfolgenden Abbildung sind die Lage und Ausdehnung des Landschaftsschutzgebietes sowie die Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet dargestellt.



**Abb. 3:** Lage und Ausdehnung des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Kühlung“ sowie Lage des Plangebietes (rot)  
(Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff 2024, mit eigener Bearbeitung)

Die folgende Abbildung zeigt die Lage des Landschaftsschutzgebietes innerhalb und in der Umgebung des Plangebietes.

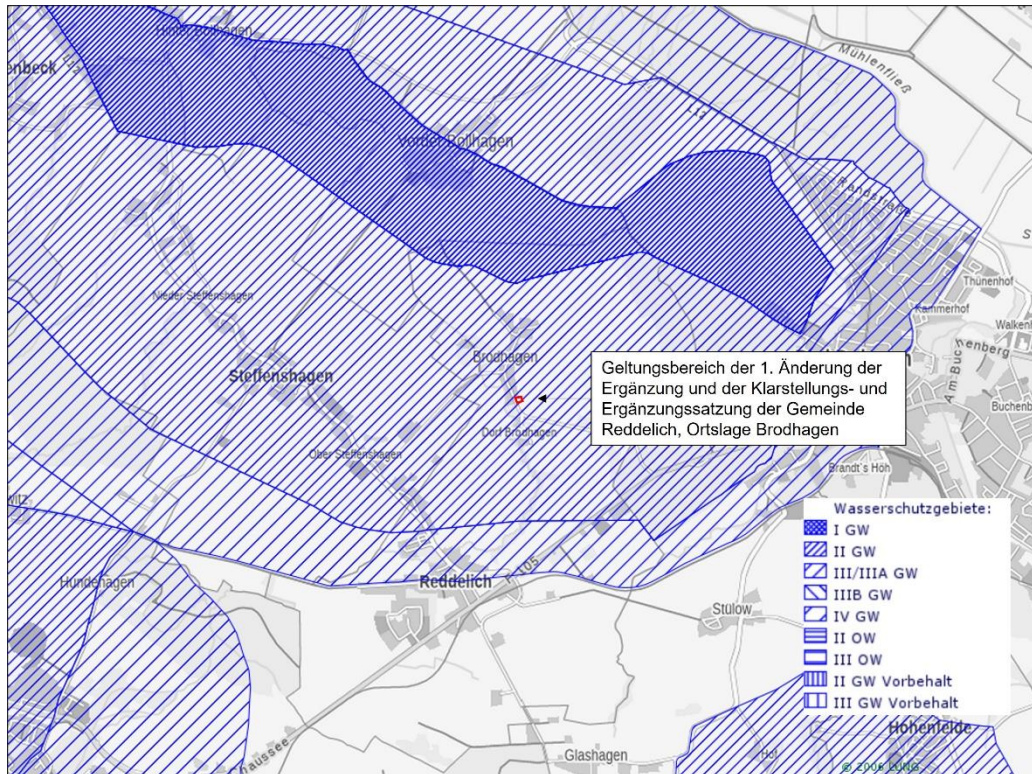


**Abb. 4:** Lage des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Kühlung“ innerhalb sowie in der Umgebung des Plangebietes (rot)  
(Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff 2024, mit eigener Bearbeitung)

#### Wasserschutzgebiete

Der Plangeltungsbereich befindet sich vollständig innerhalb eines Wasserschutzgebietes der Schutzzone III der Wasserfassung Kühlungsborn (siehe nachfolgende Abbildung). Es handelt sich hier um ein genutztes Dargebot für die öffentliche Trinkwasserversorgung.





**Abb. 5:** Lage der Wasserschutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes (rot)  
(Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff 2024, mit eigener Bearbeitung)

#### Gesetzlich geschützte Biotope (§20 NatSchAG M-V)

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. In einer Entfernung von ca. 75 m westlich des Plangebietes befindet sich eine Reihe von Gehölzbiotopen, die den naturnahen Feldgehölzen sowie den naturnahen Bruch-, Sumpf- und Auwäldern zugeordnet sind. Aufgrund der Lage der Biotope rückwärtig der westlich der Dorfstraße angrenzenden Bebauung besteht keine Betroffenheit der gesetzlich geschützten Biotope.

Die gesetzlich geschützten Biotope in der Umgebung des Plangebietes sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.



**Abb. 6:** Darstellung der gem. § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotopie in der Umgebung des Plangebietes (rot)  
(Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff 2024, mit eigener Bearbeitung)

## 6. Aufstellung der Ergänzungssatzung

Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung kommt es zu einer deklaratorischen Anpassung an die derzeit geltende Katastersituation. Für das betroffene und anzupassende Grundstück ergab sich nach Umsetzung von einzelnen Vorhaben der Ursprungssatzung, das aufgrund der Teilung und Zuordnung das beabsichtigte Vorhaben nicht umsetzbar ist. Deshalb wird von der Gemeinde die Realisierung der Satzung und deren planungsrechtliche Vorbereitung unterstützt. Es werden adäquate Festsetzungen zur bestehenden Satzung getroffen. Vorgaben für Trauf- und Firsthöhen werden verbindlich festgelegt.

Innerhalb der Ergänzungsflächen 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.

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

### 6.1 **Festsetzungen innerhalb der Ergänzungsflächen**

Die Entwicklung der Ergänzungsfläche mit ortstypischen Nutzungen ist Hauptziel der Planung. Die Festsetzungen ergeben sich analog der rechtskräftigen Satzung der Gemeinde Reddelich für die erweiterte

Abrundungssatzung Stand 28.08.1998. Die Festsetzungen werden analog übernommen und gemäß konkretem Erfordernis ergänzt.

#### **6.1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die Ortslage Brodhagen ergibt sich aus dem beigefügten Übersichtsplan. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung betrifft das Flurstück 135/3 der Flur 3 der Gemarkung Brodhagen.

Die beigefügte Planzeichnung (M 1:1.000) ist Bestandteil dieser Satzung.

#### **6.1.2 Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nach den Festsetzungen des § 3 und im Übrigen nach § 34 BauGB.

#### **6.1.3 Festsetzungen innerhalb der Ergänzungssatzung**

##### **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Es ist nur Wohnbebauung mit den entsprechenden Nebengebäuden und Garagen zulässig.

##### **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 19 BauNVO)**

Es sind nur eingeschossige Gebäude zulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,2 festgesetzt.

Die Traufhöhe der Wohnbebauung ist mit maximal 4,50 m über Erdgeschossfußboden zulässig.

Die Firsthöhe der Gebäude darf maximal 9,00 m über Erdgeschossfußboden betragen.

##### **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

#### **6.1.4 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und 3 LBauO M-V)**

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung sind nur gleichgeneigte Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 42° zulässig.

#### **6.1.5 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)**

Auf den privaten Grünflächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sind Hecken in einer Breite von mindestens 10,00 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je 100 m<sup>2</sup> sind mindestens 5 Heister (2x verschult, 150 -175) und 40 Sträucher (2x verschult, 60-80) zu pflanzen.

Auf der als Fläche mit Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichneten Fläche außerhalb des Plangeltungsbereiches ist eine Obstwiese anzulegen. Je 80 – 100 m<sup>2</sup> ist ein Obstbaum heimisch standortgerechter Arten anzupflanzen.

Zusätzlich wird geregelt, dass außerhalb des Satzungsgebietes im südlichen Anschluss Flächen für eine Obstwiese für den weichen Übergang in die Landschaft gesichert werden.

### **7. Immissionsschutz**

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sind zu gewährleisten. In der Ergänzungssatzung sind Wohnnutzungen vorgesehen. Im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden aus Sicht der Gemeinde keine Anforderungen an Schallschutz erforderlich. Gewerbelärm und Schienenlärm sind unbeachtlich. Hinsichtlich des Straßenverkehrslärms wird aufgrund der Lage innerhalb der Ortslage von entsprechenden Festsetzungen abgesehen.

### **8. Verkehr und Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Grundstücks erfolgt über die Dorfstraße. Es erfolgt eine einfache Anbindung.

Das Grundstück unterliegt dem Anschluss- und Benutzerzwang gemäß den gültigen Satzungen des Zweckverbandes Kühlung und ist entsprechend den Beitragssatzungen beitragspflichtig. Für die Höhe der Anschlussbeiträge ist die mögliche bauliche Nutzung maßgebend.

#### Wasserversorgung/ Schmutzentsorgung

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

#### Niederschlagswasserbeseitigung

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.

Das anfallende Niederschlagswasser soll, wie in den angrenzenden bebauten Bereichen, auf dem Grundstück schadlos versickern/ verrieseln oder anderweitig abgeleitet werden bzw. es sind Maßnahmen zur Rückhaltung auf dem Grundstück vorzusehen. Die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die zuständige Baugenehmigungsbehörde entscheidet über die Beteiligung des Wasser- und Bodenverbandes im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren.

#### 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.

Es handelt sich um eine deklaratorische Anpassung der bisherigen Satzung. Die Löschwasserversorgung ist so wie bereits derzeit bei der vorhandenen Bebauung abgesichert. Die Löschwasserbereitstellung im Sinne des DVGW Arbeitsblatt W 405 kann durch den ZVK nicht erfolgen.

#### Elektroenergieversorgung

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.

#### Wärmeversorgung

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.



## 9. Flächenbilanz

<b>BAUFLÄCHEN:</b>		
<b>Bezeichnung</b>		<b>qm</b>
Baufläche		292,83
Baufläche		319,84
<b>Gesamt:</b>		<b>612,67</b>

<b>Grünfläche</b>		
<b>Bezeichnung</b>		<b>qm</b>
Anpflanzfläche		165,79
Anpflanzfläche		139,57
Landschaftsschutzfläche		270,18
<b>Gesamt:</b>		<b>575,54</b>

<b>Fläche/Summe</b>	<b>qm</b>
Gesamt Baufläche	612,67
Gesamt Grünfläche	575,54
<b>Gesamtfläche in qm:</b>	<b>1.188,21</b>

<b>Geltungsbereich auf Plan</b>	<b>1.730,23</b>
---------------------------------	-----------------

## 10. Umweltauswirkungen

### 10.1 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 BNatSchG, 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.

#### 10.1.1 Kurzdarstellung der relevanten Verbote

**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 BNaSchG): *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

### 10.1.2 Relevanzprüfung

Unter Berücksichtigung der Biotopausstattung der zusätzlichen Ergänzungsfläche kann davon ausgegangen werden, dass die Fläche nur eine geringe faunistische Bedeutung aufweist. Die Fläche wird ackerbaulich genutzt. Die Fläche befindet sich teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Kühlung“. Die Entlassung aus dem LSG „Kühlung“ bzw. die Befreiung von den Verboten wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens geklärt.

Aufgrund der Lage am Rand der Siedlungslage in Brodhagen besteht eine anthropogene Vorbelastung der Fläche, insbesondere durch die angrenzenden baulichen Nutzungen.

#### **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.

Es ist innerhalb der Ergänzungsfläche mit einem Artenspektrum des Siedlungs- bzw. Siedlungsrandbereichs zu rechnen. Die potentiell vorkommenden Arten sind ausnahmslos ubiquitäre Brutvögel des Siedlungsraumes, die wenig stöempfindlich 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.

## **10.1.3 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 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.

### Anlagenbedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Es sind keine anlagenbedingten 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 der Bebauung innerhalb der Ergänzungsflächen 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 innerhalb der Ergänzungsflächen zu erwarten. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Arteninventar 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 angrenzende Siedlungsstruktur und damit verbundene Störreize bereits bestehen sind die Auswirkungen als unerheblich zu bewerten.

#### **10.1.4 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 ist durchzuführen. Das Schädigungs-, Tötungs- und Störungsverbot wird durch die Realisierung 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 nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

#### **10.2 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung**

Mit der 1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Brodhagen wird eine deklaratorische Anpassung an die Katastersituation vorgenommen. Die im Rahmen der Satzung für Brodhagen festgelegten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden für den östlichen Rand des Gebietes adäquat ergänzt. Zusätzlich wird eine Fläche für die Obstwiese südlich außerhalb des Plangebietes vorgesehen. Damit wird über adäquate Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus Sicht der Gemeinde der Ausgleich hinreichend beachtet. Auf einer weitergehende Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird verzichtet.

#### **11. 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. Als Ausgleich für die Eingriffe stehen Grundstücke die auch entsprechend gesichert sind, zur Verfügung.

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.

Mit dieser Satzung erfolgt eine deklaratorische Anpassung an die Katastersituation. Maßgebliche Entwicklungsziele ändern sich nicht.

#### Siedlungsentwicklung

Die 1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist als deklaratorische Anpassung zu sehen. Ein Teil der Fläche ist bereits bebaubar, lässt jedoch die Umsetzung aufgrund der Katastersituation nicht zu. Es handelt sich um die Schaffung der Voraussetzungen für die Umsetzung der bereits im Rahmen der Satzung vorbereiteten Grundstücksfläche. Die Nutzung erschlossener Standortreserven entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung. Im Rahmen der Ergänzungssatzung werden keine Waldflächen oder für Wohnzwecke genutzte Flächen in Anspruch genommen. Es werden landwirtschaftliche Flächen, die teilweise bereits für eine Bebauung vorbereitet sind in Anspruch genommen.

#### 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 zusätzlich einbezogenen Ergänzungsfläche ist bereits durch vorhandene Bebauung und flächenhafte Versiegelungen gekennzeichnet.

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 beeinträchtigt ist, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zu erwarten.

#### Schutzgut Wasser

Relevante Oberflächengewässer sind in der Ergänzungsfläche nicht vorhanden. Für das Grundwasser besteht keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe.

Durch die mögliche Bebauung wird sich gegenüber der planungsrechtlich geregelten und 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.

#### 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 die Anpflanzung und deren Sicherung werden insbesondere für Vögel die Brut- und Nahrungshabitate ergänzt. Durch die Umsetzung der Ergänzungssatzung werden sich auf den neu angelegten Gartenflächen innerhalb der Geltungsbereiche wieder kleine Biotop des Siedlungsraumes entwickeln und somit zu einer Erhöhung der Diversität des Planungsraumes beitragen. Die Eingriffe werden durch standort- und grundstücksnahe Ausgleichs- und Ersatzflächen ausgeglichen.

#### 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.

Für die Teilflächen die innerhalb des Satzungsbereiches liegen, wird ein entsprechendes Antragsverfahren für die Ausnahme von den Verboten des LSG „Kühlung“ geführt. Vorteilhaft wirken sich die zusätzlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen am südlichen Rand des Gebietes für die Obstwiese aus.

## **12. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

### **12.1 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.

## **12.2 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. Auf der Homepage [www.brand-kats-mv.de](http://www.brand-kats-mv.de) ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

## **12.3 Gehölzschutzmaßnahmen**

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

## **12.4 Maßnahmen zum Artenschutz**

### Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

#### Brutvögel

Zum Schutz der einheimischen Brutvögel ist die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig. Ausnahmen außerhalb der dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Verursacher der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

#### Reptilien und Amphibien

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Reptilien, Amphibien, usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

## **12.5 Lage in der Trinkwasserschutzzone**

Der Geltungsbereich der Satzung liegt vollständig in der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Hinter Bollhagen. Es gelten die damit verbundenen Verbote und Beschränkungen.



## **TEIL 2                    Ausfertigung**

---

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

Die Begründung der 1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Reddelich für die Ortslage Brodhagen 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