

# 14GV/21/002

Beschlussvorlage  
öffentlich

## Beschluss über die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Leppin in der Gemeinde Lindetal sowie Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der vorgenannten Satzung

<i>Organisationseinheit:</i> Bau- und Ordnungsamt <i>Bearbeitung:</i> Martina Dörbandt	<i>Datum</i> 19.01.2021 <i>Einreicher:</i> Frau Dörbandt
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung der Gemeinde Lindetal (Entscheidung)	19.01.2021	Ö

### Beschlussvorschlag

Auf Grundlage des § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 3, § 3 Abs. 1 und des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB sowie § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung des Landes M-V (KV M-V) werden durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Lindetal nachfolgender Beschlüsse gefasst:

1. Die Gemeindevertretung Lindetal beschließt die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Leppin in der Gemeinde Lindetal.
2. Die Gemeindevertretung Lindetal stimmt dem Entwurf über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Leppin – bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung sowie der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung – zu.
3. Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Leppin in der Gemeinde Lindetal ist öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt zu machen, ebenso im Bekanntmachungsblatt „Stargarder Zeitung“ und im Internet/Homepage.

Die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 und 2 sowie § 2 Abs.2 BauGB zu beteiligen und über die öffentliche Auslegung durch Übersendung des Planentwurfs einschl. Begründung und Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu unterrichten.

### Sachverhalt

Durch die Rittergut Leppin GmbH & Co.KG wird beantragt, auf den eigenen Grundstücken – Teilflächen aus den Flurstücken 3/31 und 11/20, Flur 3 in der Gemarkung Leppin – Baurecht zu schaffen.

Da der Ortsteil „Leppin“ baurechtlich nicht festgeschrieben ist, ist die Erarbeitung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB zur Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Entwicklung von Bauland auf den vorbenannten Teilflächen als Ergänzungsflächen zum Innenbereich zwingend erforderlich.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung soll die Grenzen der hier im Zusammenhang bebauten Ortslage festzusetzen und gleichzeitig die beiden Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbeziehen.

Im konkreten Fall werden hier also zwei Satzungstypen miteinander kombiniert.

Die Erstellung der Satzung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Die Gemeinde kann das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn:

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umwelt-verträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
3. 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 zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren kann

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 durchgeführt werden.

Der vorliegende Entwurf dient zur Durchführung des Verfahrens. Der Entwurf der Satzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Leppin in der Gemeinde Lindetal, bestehend aus der Textsatzung und dem Lageplan, wird zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden und zur öffentlichen Auslegung nach den gesetzlichen Vorschriften und nach der Hauptsatzung der Gemeinde Lindetal zur Fortsetzung des Verfahrens bestimmt. Die öffentliche Auslegung kann gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen durchgeführt werden.

### **rechtliche Grundlagen**

BauGB; BauNVO, KV M-V

### **Finanzielle Auswirkungen**

- keine - alle anfallenden Kosten werden durch den Vorhabenträger übernommen
- dazu erforderlich = ein separater städtebaulicher Vertrag

### **Anlage/n**

3	Eingriffs-u. Ausgleichsbilanz (öffentlich)
---	--

5	Begründung zur Klarstellungs- und Ergänz. Leppin (öffentlich)
6	Plan-Entwurf (öffentlich)
7	Geltungsbereich für Aufstellungsbeschluss (öffentlich)

# Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Leppin der Gemeinde Lindetal

## Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

**Auftraggeber:**

Herr Michael Scheidt  
Rittergut Leppin  
17349 Leppin

**Gutachter:**



Kunhart Freiraumplanung  
Dipl.- Ing. (FH) Kerstin Manthey-Kunhart  
Gerichtsstraße 3  
17033 Neubrandenburg  
Tel: 0395 422 5 110

KUNHART FREIRAUMPLANUNG

Gerichtsstraße 3 17033 Neubrandenburg  
*Kerstin Manthey-Kunhart*  
☎ 0170 740 9941, 0395 422 51 10 Fax: 0395 422 51 10

**K. Manthey – Kunhart Dipl.- Ing. (FH)**

**Neubrandenburg, den 16.12.2020**

## Inhaltsverzeichnis

<b>A.</b>	<b>Ausgangsdaten .....</b>	<b>4</b>
<b>A.1</b>	<b>Beschreibung der naturräumlichen Gegebenheiten .....</b>	<b>6</b>
<b>A.2</b>	<b>Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile .....</b>	<b>10</b>
<b>A.3</b>	<b>Abgrenzung von Wirkzonen .....</b>	<b>12</b>
<b>A.4</b>	<b>Lagefaktor .....</b>	<b>13</b>
<b>B.</b>	<b>Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes .....</b>	<b>13</b>
<b>B.1</b>	<b>Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biototypen .....</b>	<b>13</b>
B.1.1	<i>Flächen ohne Eingriff .....</i>	13
B.1.2	<i>Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen /Beeinträchtigungen) .....</i>	14
B.1.3	<i>Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen /Beeinträchtigungen) .....</i>	14
B.1.4	<i>Ermittlung der Versiegelung und Überbauung .....</i>	15
<b>B.2</b>	<b>Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen .....</b>	<b>15</b>
B.2.1	<i>Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen .....</i>	16
B.2.2	<i>Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen .....</i>	16
<b>B.3</b>	<b>Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen .....</b>	<b>16</b>
B.3.1	<i>Boden .....</i>	16
B.3.2	<i>Wasser .....</i>	16
B.3.3	<i>Klima .....</i>	16
<b>B.4</b>	<b>Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes .....</b>	<b>16</b>
<b>B.5</b>	<b>Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs .....</b>	<b>17</b>
<b>C.</b>	<b>Geplante Maßnahmen für die Kompensation .....</b>	<b>17</b>
<b>C.1</b>	<b>Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen .....</b>	<b>17</b>
<b>C.2</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Ersatz von Eingriffen .....</b>	<b>17</b>
<b>C.3</b>	<b>Bilanzierung .....</b>	<b>19</b>
<b>D.</b>	<b>Bemerkungen/ Erläuterungen .....</b>	<b>19</b>
<b>E.</b>	<b>Quellen .....</b>	<b>19</b>
<b>F.</b>	<b>Fotoanhang .....</b>	<b>21</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Geltungsbereich mit markierten Ergänzungsflächen (Quelle Planzeichnung) .....	4
Abb. 2: Lage des Vorhabens im Land M-V (Quelle © LAIV – MV 2020) .....	5
Abb. 3: Lage des Vorhabens im Naturraum (Quelle © LAIV – MV 2020) .....	5
Abb. 4: Biotoptypen im Untersuchungsraum (Bestandkarte) .....	7
Abb. 5: Nächstgelegene Gewässer (Quelle © LAIV – MV 2020).....	8
Abb. 6: Nächstgelegene Rastgebiete (Quelle © LAIV – MV 2020).....	9
Abb. 7: Konfliktplan .....	11
Abb. 8: gesetzlich geschützte Biotope im Umkreis von 200 m (© LAIV – MV 2020) .....	12
Abb. 9: Lage der Kompensationsmaßnahme.....	18

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Biotoptypen im Plangebiet .....	7
Tabelle 2: Geplante Nutzungen .....	12
Tabelle 3: Flächen ohne Veränderungen.....	14
Tabelle 4: Unmittelbare Beeinträchtigungen .....	14
Tabelle 5: Versiegelung und Überbauung .....	15
Tabelle 6: Zusammenstellung der Punkte B 1.2 bis B 4.....	17
Tabelle 7: Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsmaßnahmen .....	19

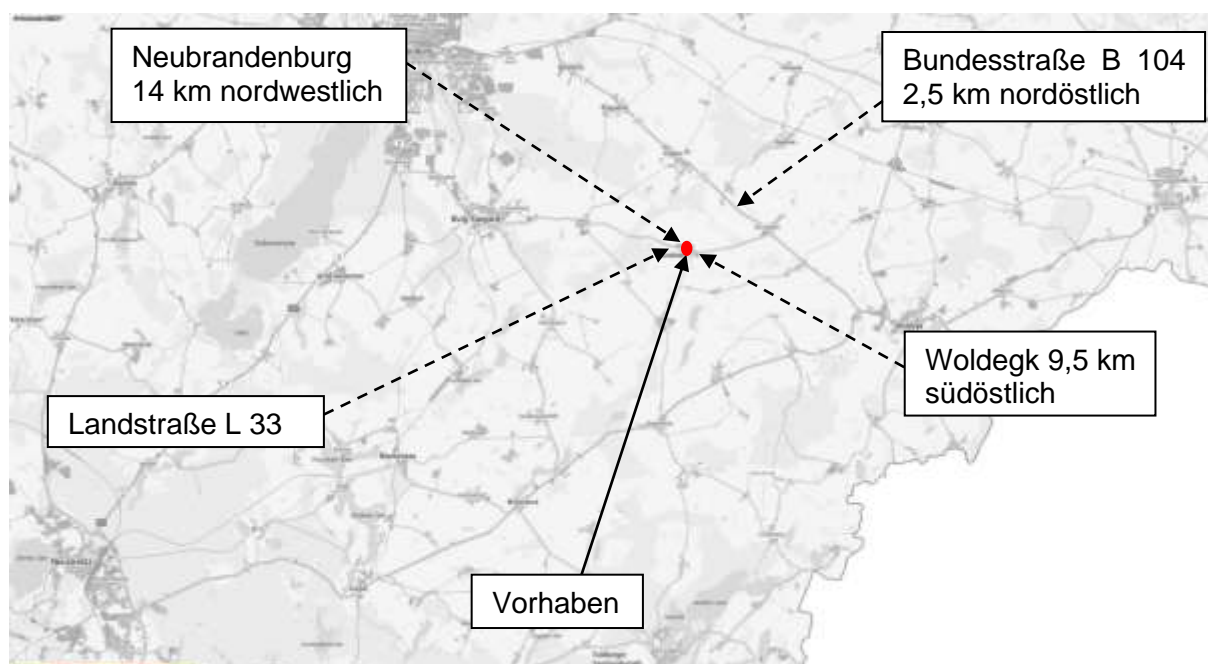
## A. Ausgangsdaten

Die Gemeinde Lindetal beabsichtigt im Rahmen einer Klarstellungssatzung zwei Flächen in den Innenbereich des bebauten Ortsteils Leppin einzubeziehen. Der insgesamt ca. 15,1 ha große Geltungsbereich beinhaltet die beiden Ergänzungsflächen mit insgesamt 8.142,00 m<sup>2</sup>. Ziel der Planung ist es Wohnbebauung einschließlich Nebenanlagen unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung zu errichten.



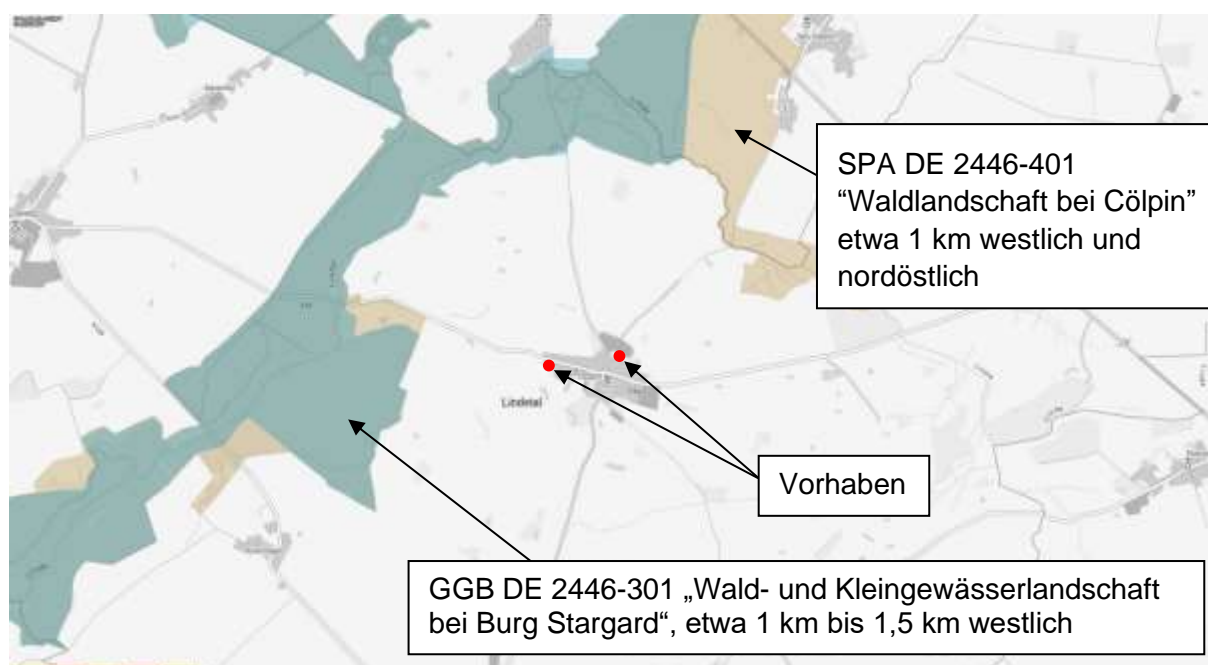
**Abb. 1: Geltungsbereich mit markierten Ergänzungsflächen (Quelle Planzeichnung)**

Das Vorhaben stellt einen Eingriff nach BNatSchG und NatSchAG M-V dar.



**Abb. 2: Lage des Vorhabens im Land M-V (Quelle © LAIV – MV 2020)**

Entsprechend § 14 Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.



**Abb. 3: Lage des Vorhabens im Naturraum (Quelle © LAIV – MV 2020)**



Die oben stehenden gesetzlichen Festlegungen bilden die Grundlage nachfolgender Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung. Der gewählte Untersuchungsraum ist etwa 8.142,00 m<sup>2</sup> groß und umfasst die beiden Ergänzungsflächen.

Laut § 12 Abs.1 Nr. 12 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) sind Eingriffe gemäß § 14 Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes unter anderem „12. die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken .....“. Der Verursacher ist nach § 15 Absatz 2 des BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist. Soweit Ersatzmaßnahmen nachweisbar rechtlich oder tatsächlich unmöglich sind oder die verursachten Beeinträchtigungen nachweisbar nicht beheben, hat der Verursacher für die verbleibenden Beeinträchtigungen eine Ausgleichszahlung zu leisten.

### **A.1 Beschreibung der naturräumlichen Gegebenheiten**

Die Ergänzungsflächen befinden sich im Südwesten (Fläche 1) und im Nordosten (Fläche 2) von Leppin. Die Vorhabenfläche 1 liegt unmittelbar südlich der Landstraße L33/ Jasper-von-Oertzen-Straße am westlichen Ortsrand. Im Süden und Westen erstrecken sich Grünland und Acker, östlich schließt Wohnbebauung an. Etwa 100 m südöstlich der Fläche befindet sich das Gutshaus Leppin mit gewerblicher Nutzung und Nebengebäuden. Die Fläche 2 ist ca. 65 m nördlich der Jasper-von-Oertzen-Straße und unmittelbar östlich des Cölpiner Weges gelegen. An die Fläche grenzen im Norden das Gelände einer Tischlerei und weitere Bebauung, im Osten Gebüsch, Grünland und Nutzgärten und im Süden Wohnbebauung an.

Die Planflächen sind durch die Immissionen seitens der Straßen, der Gewerbe und der Kleingarten- und Wohnnutzung leicht vorbelastet. Von einer derzeitigen Überschreitung der gesetzlich vorgeschriebenen Orientierungswerte wird nicht ausgegangen. Fläche 1 ist ohne Einfriedung betretbar. Fläche 2 beinhaltet eingefriedete Bereiche und ist nur teilweise betretbar. Aufgrund der Nähe zu Siedlung, Gewerbe und Straßen erfüllen beide Flächen keine bedeutende Erholungsfunktion.

Der Untersuchungsraum tangiert keine Schutzgebiete. Das Umfeld der Flächen im 200 m Radius beinhaltet mehrere gesetzlich geschützten Biotope nach § 20 NatSchAG M-V. Es handelt sich hierbei um vom LUNG kartierte Gewässer und Gehölzbiotope (siehe Abbildung 8). Die südliche Fläche (1) enthält im Nordwesten ein nach §20 NatSchAG

geschütztes Feldgehölz. Die nördliche Fläche tangiert im Westen zwei geschützte Kastanien nach § 18 NatSchAG. Das Feldgehölz und die Bäume sind zur Erhaltung festzusetzen.

Die Biotopzusammensetzung und Lage der Biotoptypen der Vorhabenfläche ist der Tabelle 1 und der Abbildung 4 zu entnehmen.

Tabelle 1: Biotoptypen im Plangebiet

Code	Bezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil an der Gesamtfläche in %
ODF	Ländlich geprägtes Dorfgebiet	659,00	8,09
OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	281,00	3,45
OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt	215,00	2,64
PER	Artenarmer Zierrasen	862,00	10,59
GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1.647,00	20,23
PGN	Nutzgarten	852,00	10,46
PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzen	294,00	3,61
BFX	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	3.273,00	40,20
RHU	Ruderale Staudenflur	59,00	0,72
		8.142,00	100,00

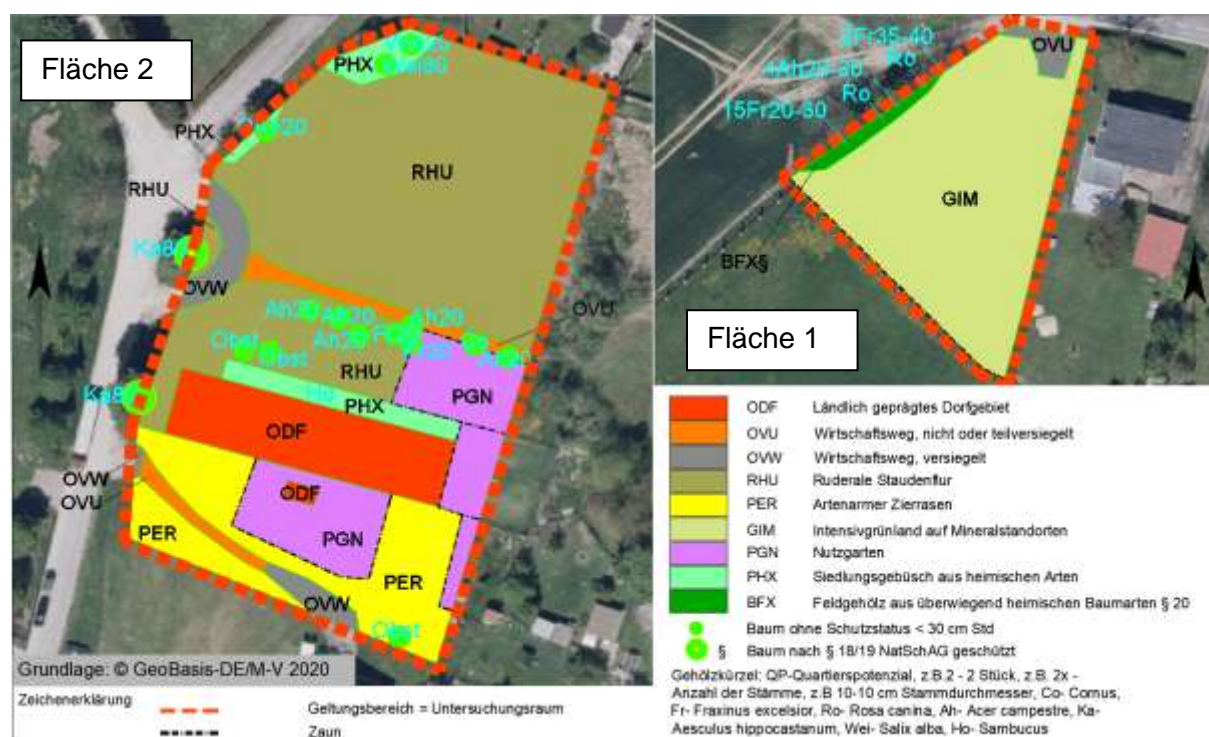


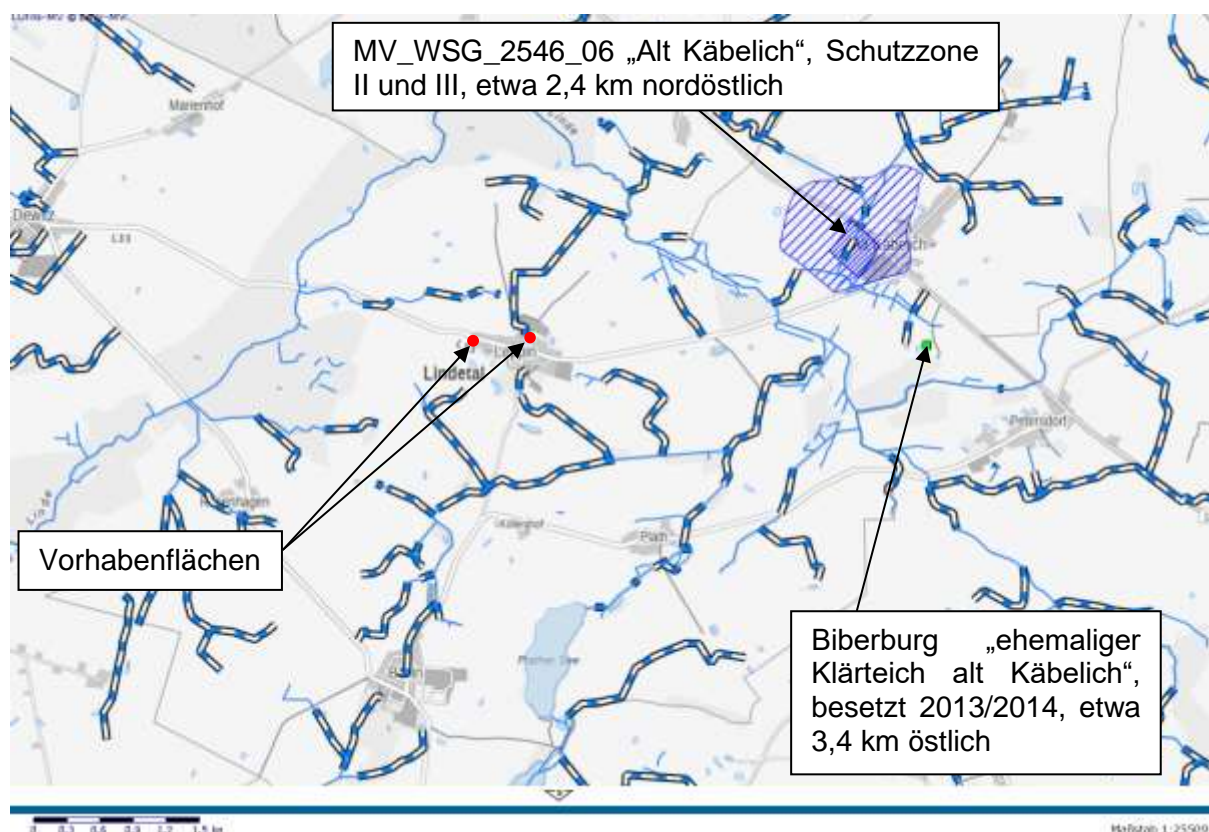
Abb. 4: Biotoptypen im Untersuchungsraum (Bestandkarte)

### Ergänzungsfläche 1

Die am südwestlichen Ortsrand gelegene Ergänzungsfläche 1 befindet sich auf Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM) und nicht versiegelten Wirtschaftsweg (OVU). Im Westen bildet das Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX§) eine Abgrenzung zum Acker.

### Ergänzungsfläche 2

Die Ergänzungsfläche 2 befindet sich im Norden zum Großteil auf ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) durch den ein versiegelter (OVW) und unversiegelter Wirtschaftsweg (OVU) führen lediglich wenige Siedlungsgebüsche aus heimischen Arten (PHX) sind aufgewachsen. Der südliche Bereich unterteilt sich in eingefriedeten Nutzgärten (PGN), eine verfallene ländlich geprägte Bebauung (ODF) sowie artenarmen Zierrasen über den ebenfalls ein versiegelter (OVW) und unversiegelter Wirtschaftsweg (OVU) führt. Auf der Fläche stehen einzelne Obstbäume, Weiden- und Ahornaufwuchs sowie zwei geschützte Kastanien am westlichen Plangebietsrand. Ein altes jedoch genutztes Stallgebäude aus Backstein steht im Zentrum der Fläche.



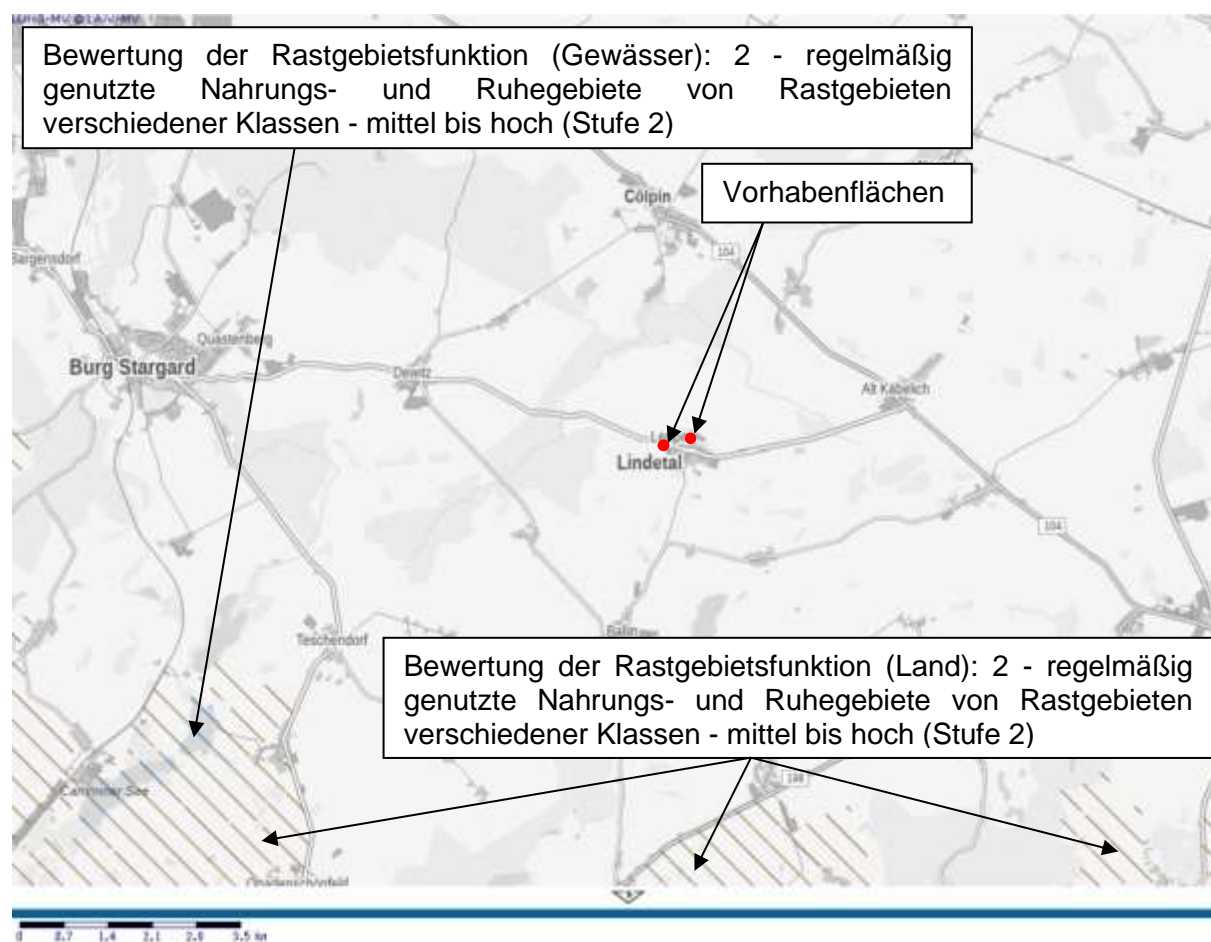
**Abb. 5: Nächstgelegene Gewässer (Quelle © LAIV – MV 2020)**

Die Ergänzungsflächen beinhalten keine Oberflächengewässer und somit keine Laichmöglichkeiten für Amphibien. Im 300 m-Umkreis befinden sich Kleingewässer und Gräben, die aber nicht mit dem Untersuchungsgebiet vernetzt sind (Abb. 6). Das Stallgebäude und die Kastanien in der nördlichen Fläche weisen Lebensraumpotenzial für

höhlen- und gebäudebewohnende Arten auf. Das Feldgehölz der südlichen Fläche sowie alle jüngeren Bäume und Gebüsche auf den beiden Flächen sind nützliche Habitate für Gehölzbrüter. Als Habitat für Bodenbrüter ist die Fläche aufgrund der bestehenden Beunruhigung durch Haustiere, Nutzung und Pflege seitens der die angrenzenden Wohnbebauung und Ackernutzung nicht geeignet. Die Flächen sind wegen des nicht grabbaren bindigen Bodensubstrates, der Nutzung und der dichten und hohen Vegetation als kein bevorzugter Lebensraum bzw. Landlebensraum für Amphibien und Zauneidechsen.

Im entsprechenden Messtischblattquadranten 2446-3 beider Flächen wurden 2014 fünf Weißstorchhorste, zwischen 2007 bis 2014 mindestens ein besetzter Fischadler- sowie Schreiadlerhorst, zwischen 2012 bis 2016 ein Wiesenweihenhorst, zwischen 2008 bis 2016 sechs Brutplätze vom Kranich sowie Fischotteraktivitäten registriert. Es ist unwahrscheinlich, dass die aufgeführten Arten die entweder eingefriedeten oder siedlungs- und straßennahen Flächen als Nahrungshabitate nutzen.

Der Untersuchungsraum befindet sich nicht in keinem Rastgebiet und in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume.



**Abb. 6: Nächstgelegene Rastgebiete (Quelle © LAIV – MV 2020)**

Der Boden des Untersuchungsraumes setzt sich aus grundwasserbestimmten Lehmen/Tieflehmen zusammen, z.T. mit starkem Stauwassereinfluß (> 40% hydromorph ).

Laut LINFOS M-V steht das Grundwasser bei 10 m unter Flur an. Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit günstiger Schutzfunktion des Grundwassers (hohe Grundwasserflurabstände, bindiges Deckungssubstrat).

Plangebiet liegt im Einfluss kontinentalen Klimas, welches durch stärkere Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und durch Niederschlagsarmut gekennzeichnet ist. Die Flächen üben wegen geringem Gehölzbestandes keine Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungsfunktion aus. Die Luftreinheit ist aufgrund der umgebenden Siedlungs- und Infrastrukturen vermutlich leicht eingeschränkt. Die Bedeutung der Flächen für das Klima ist gering.

Laut LINFOS MV "Naturräumliche Gliederung" liegt der Untersuchungsraum in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“, der Großlandschaft „Oberes Tollensegebiet“ und der Landschaftseinheit „Woldegk-Feldberger-Hügelland“. Das Relief des Untersuchungsraumes entstand vor 12.000 bis 15.000 Jahren in der Pommerschen Phase der Weichseleiszeit und ist der Pommerschen Hauptendmoräne als Grundmoräne nördlich vorgelagert. LINFOS M-V weist dem betreffenden Landschaftsbildraum „Watzkendorf-Leppiner Hochfläche V 6 - 53“, eine mittlere bis hohe Bewertung zu. Das Gelände ist entsprechend seiner Entstehung eben bis flachkuppig. Die Flächen liegen nicht in einem Kernbereich landschaftlicher Freiräume. Die Bebauung und Ackerbeziehungsweise Grünflächen im Umfeld prägen das Landschaftsbild. Die Einbeziehungsflächen weisen einen starken Bezug zur Siedlung auf. Die Flächen 2 liegt inmitten von Bebauung und lässt kaum Sichtachsen in die freie Landschaft zu. Die Fläche 1 rundet den südwestlichen Ortsrand von Leppin ab und ist seitens der Landschaft wahrnehmbar. Über das Vorkommen von Kulturgütern auf der Vorhabenfläche liegen keine Angaben vor.

## A.2 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile

Auf den ausgewiesenen Flächen ist Wohnbebauung einschließlich Nebenanlagen geplant, die an die Umgebungsbebauung anzupassen ist. Daraus ergibt sich eine zulässige Überbauung von ca. 30 %.

Folgende Wirkungen auf den Naturhaushalt sind möglich:

Baubedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Arbeiten, welche nach Bauende wieder eingestellt bzw. beseitigt werden. Während dieses Zeitraumes kommt es vor allem durch die Arbeit der Baumaschinen zu folgenden erhöhten Belastungen der Umwelt:

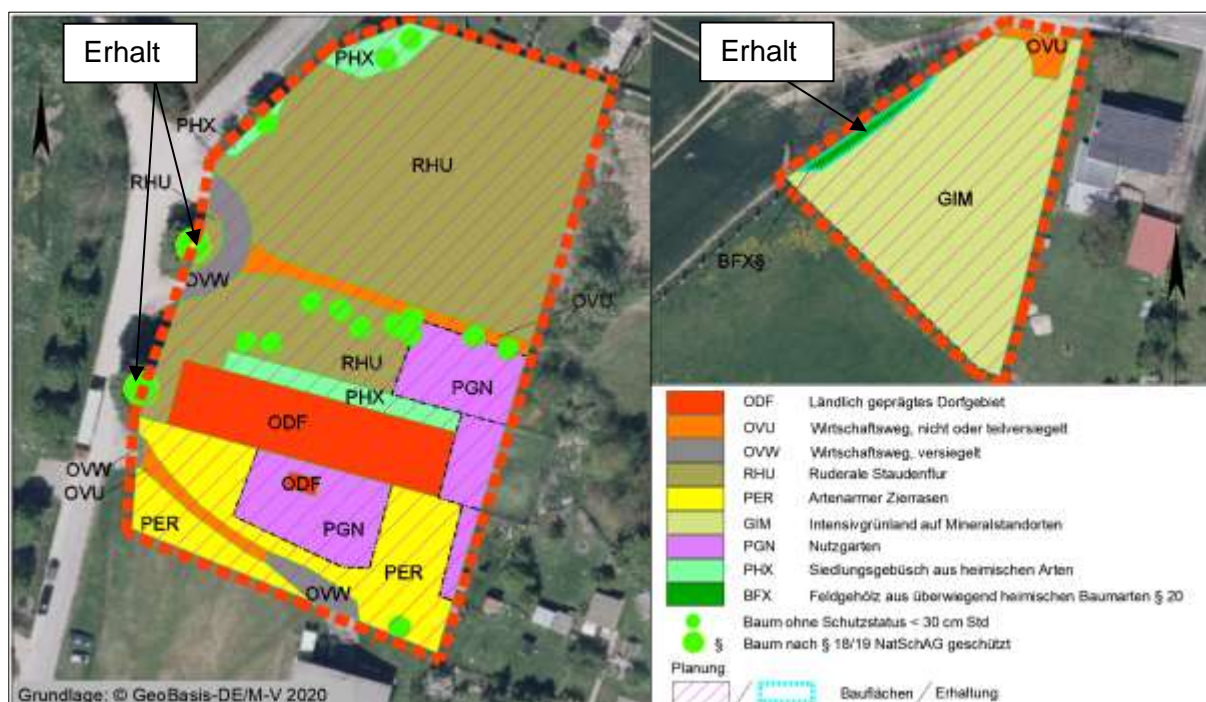
1. Flächeninanspruchnahme,
2. Bodenverdichtung und Abgrabung/Aufschüttung
3. Störungen durch Lärm und Licht, Bewegung, und Erschütterungen durch Baumaschinen im gesamten Baustellenbereich und damit Scheuchwirkung auf Fauna.

Anlagebedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich.

1. Versiegelungen von Boden und Flächeninanspruchnahme
2. Geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Betriebsbedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Funktion/ Nutzung der bereits bestehenden Baulichkeiten, welche sich nicht erhöhen werden.

1. KFZ-Verkehr
2. Licht und Lärm



**Abb. 7: Konfliktplan**

Konfliktbetrachtung:

Die baubedingten Wirkungen des Vorhabens sind temporär. Nach Beendigung der Bauarbeiten werden diese abgestellt sein. Angrenzende Habitate werden ihre Funktion weiterhin erfüllen.

Die anlagebedingten Wirkungen in Form von Versiegelungen betreffen vorbelasteten Boden und Siedlungsflächen. Die Auswirkungen sind kompensierbar. Bedeutende Lebensraumfunktionen werden nicht eingeschränkt.

Betriebsbedingte Wirkungen können vernachlässigt werden, da die Erhöhung von Immissionen infolge Wohnnutzung sehr gering ist.







Tabelle 3: Flächen ohne Veränderungen

	Bezeichnung	Planung	Fläche in m <sup>2</sup>
BFX	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	Erhaltung	59,00
			59,00

### B.1.2 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen /Beeinträchtigungen)

Die nachfolgende Tabelle zeigt die unmittelbaren Wirkungen des Vorhabens auf. Es kommen die Beeinträchtigungen der gesamten Vorhabenfläche zum Ansatz. Der Biotopwert aus Wertstufe und durchschnittlichem Biotopwert wird mit dem Lagefaktor von 0,75 für eine Entfernung von unter 100 m zu vorhandenen Beeinträchtigungen multipliziert.

Tabelle 4: Unmittelbare Beeinträchtigungen

Bestand	Umwandlung zu	Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biotoptyps	Wertstufe lt. Anlage 3 HzE	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps (Pkt. 2.1 HzE)	Lagefaktor (Pkt. 2.2 lt. HzE)	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFA]
ODF	Bauflächen gesamt	659,00	0	0	0,75	0,00
OVU	Bauflächen gesamt	281,00	0	0,3	0,75	63,23
OVW	Bauflächen gesamt	215,00	0	0	0,75	0,00
PER	Bauflächen gesamt	862,00	0	1	0,75	646,50
GIM	Bauflächen gesamt	1.647,00	1	1,5	0,75	1.852,88
PGN	Bauflächen gesamt	852,00	0	1	0,75	639,00
PHX	Bauflächen gesamt	294,00	1	1,5	0,75	330,75
RHU	Bauflächen gesamt	3.273,00	2	3	0,75	7.364,25
		8.083,00				10.896,60

### B.1.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen /Beeinträchtigungen)

Das Vorhaben erzeugt keine mittelbaren Wirkungen. Ein Kompensationserfordernis hierfür besteht nicht. Begründung:

In der HzE Punkt 2.4 Seite 7 steht: „Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.“

Die Immissionen des Vorhabens erhöhen sich unwesentlich. Im 200 m Umreis befinden sich einige geschützte Biotope. Diese werden von den Wirkungen des Vorhabens nicht erreicht. Eine Funktionsbeeinträchtigung umliegender Biotope wird nicht hervorgerufen.

#### B.1.4 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Es kommen die Vollversiegelungen zum Ansatz. Die Flächen werden mit einem Versiegelungsfaktor von 0,5 multipliziert.

Tabelle 5: Versiegelung und Überbauung

Bestand	Umwandlung zu	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m <sup>2</sup>	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFA]
ODF	bereits versiegelt	197,7	0	0,00
OVU	Baufläche versiegelt	84,3	0,5	42,15
OVW	bereits versiegelt	64,5	0	0,00
PER	Baufläche versiegelt	258,6	0,5	129,30
GIM	Baufläche versiegelt	494,1	0,5	247,05
PGN	Baufläche versiegelt	255,6	0,5	127,80
PHX	Baufläche versiegelt	88,2	0,5	44,10
RHU	Baufläche versiegelt	981,9	0,5	490,95
		2.424,90		1.081,35

## B.2 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Die Betroffenheit besonderer faunistischer Funktionen verlangt eine separate Erfassung und Bewertung. Sofern durch die Wiederherstellung der übrigen betroffenen Funktions- und Wertelemente eine entsprechende Kompensation für besondere faunistische Funktionsbeziehungen noch nicht erreicht wird, erwächst hieraus die Verpflichtung zur Wiederherstellung artspezifischer Lebensräume und ihrer Voraussetzungen.

Die Kompensation soll in diesen Fällen so erfolgen, dass Beeinträchtigungen der betroffenen Arten und Teilpopulationen ausgeglichen werden. Eingriffe in solche spezifischen faunistischen Funktionsbeziehungen oder in Lebensräume besonderer Arten bedürfen daher i. d. R. einer additiven Kompensation.

#### **B.2.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen**

Aufgrund der vorhandenen Störungen auf der Vorhabenfläche sind keine Tierarten mit großen Raumansprüchen zu erwarten. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

#### **B.2.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen**

Durch das Vorhaben werden voraussichtlich keine in Roter Liste M- V und Deutschlands aufgeführte Arten beeinträchtigt. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

### **B.3 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen**

#### **B.3.1 Boden**

Der Boden im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

#### **B.3.2 Wasser**

Das Wasser im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

#### **B.3.3 Klima**

Das Klima im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

### **B.4 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes**

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

## B.5 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Tabelle 6: Zusammenstellung der Punkte B 1.2 bis B 4

Eingriffsflächen- äquivalent für Biotop- beseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ] (Pkt. 2.3 lt. HZE)	+	Eingriffsflächen- äquivalent für Funktions- beeinträchtigung [m <sup>2</sup> EFÄ] (Pkt. 2.4 lt. HZE)	+	Eingriffsflächen- äquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ] (Pkt. 2.5 lt. HZE)	+	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m <sup>2</sup> EFÄ]
10.896,60		0,00		1.081,35		11.977,95

## C. Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Die Kompensationsmaßnahmen sind unter Punkt C.2 aufgeführt.

### C.1 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen

Kompensationsmindernde Maßnahmen kommen nicht zum Einsatz.

### C.2 Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Ersatz von Eingriffen

Die folgenden Maßnahmen dienen dem Schutz der Fauna.

- V1 Fällungen und Abrissmaßnahmen sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
- V2 Zwei Kastanien am westlichen Rand der nördlichen Ergänzungsfläche sind zu erhalten.
- V3 Das Feldgehölz am westlichen Rand der südlichen Ergänzungsfläche ist zu erhalten
- V4 Ein Jahr vor eventuellem Abriss des Stallgebäudes in der nördlichen Ergänzungsfläche ist ein anerkannter Sachverständiger für Fledermaus- und Vogelarten zur ökologischen Baubegleitung zu bestellen. Er hat das Gebäude vor und während der Abrissarbeiten auf vorkommende Individuen höhlen- und gebäudebewohnender Arten zu kontrollieren, diese ggf. zu bergen und umzusiedeln und die Abrissarbeiten anzuleiten. GGF. ist durch den Sachverständigen eine Ausnahmege-  
nehmigung einzuholen oder ein Baustopp auszusprechen. Der Sachverständige hat weiterhin Art, Anzahl, Anbringungsort ggf. zusätzlich notwendiger Ersatzhabitate zu bestimmen, Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser

Ersatzhabitate zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten. Der Sachverständige ist der uNB zu benennen und hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen, an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Der Sachverständige übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

Die folgende Maßnahme dient der Kompensation des Eingriffes in die Schutzgüter Biotope und Boden:

- M1 Auf den Grundstücken sind pro 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche auf dem jeweiligen Grundstück, auf dem der Eingriff erfolgt, ein Hochstamm heimischer Arten (z.B. Eiche, Walnuss, Weide) oder 2 Obsthochstämme (z.B. Äpfel wie Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen wie Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc, Gute Luise, Tangern; Quitten wie Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) 2 mal verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm sowie 20 m<sup>2</sup> Strauchflächen heimischer Arten (Schwarze Johannisbeere, Hartriegel, Hasel) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die auf den Grundstücken vorhandenen einheimischen Bäume und Sträucher können dabei angerechnet werden, wenn diese nicht nach § 18 Abs. 1 NatSchAG MV geschützt sind.



**Abb. 9: Lage der Kompensationsmaßnahme**

M2 Auf dem Flurstück 19/6, Flur 2 Gemarkung Leppin ist entsprechend Abbildung 9 ein 4.580 m<sup>2</sup> großes Feldgehölz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist dinglich zu sichern. Folgende Pflanzen werden verwendet: Heister der Arten Stieleiche (*Quercus robur* 5 Stck), Vogelkirsche (*Prunus avium* 5 Stck), Holzbirne (*Pyrus communis* 5 Stck), Holzapfel (*Malus sylvestris* 10 Stck), Eberesche (5 Stck *Sorbus aucuparia*), 55 Stück Schlehe (*Prunus spinosa*), 175 Stück Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), 175 Stück Schneeball (*Viburnum opulus*), 50 Stück Weißdorn (*Crataegus laevigata*), 75 Stück Strauchhasel (*Corylus avellana*), 100 Stück Brombeere (*Rubus fruticosus*), 150 Stück Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), 150 Stück Bibernellrose (*Rosa pimpinellifolia*), 150 Stück Hundsrose (*Rosa canina*).

### C.3 Bilanzierung

Tabelle 7: Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsmaßnahmen

Planung	Fläche der Kompensationsmaßnahme [m <sup>2</sup> ]	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung)	Zusatzbewertung	Entsiegelungszuschlag	Lagezuschlag	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung+ Zusatzbewertung+ Entsiegelungszuschlag+)	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent für (beeinträchtigte) Kompensationsmaßnahme [m <sup>2</sup> KFA]
Pflanzungen auf den Baugrundstücken	1.091,21	1,00	0,00	0,00		1,00	0,50	545,60
Feldgehölz auf Flurstück 19/6 der Flur 2 der Gemarkung Leppin	4.580,00	2,50	0,00	0,00	0,00	2,50	1,00	11.450,00
								11.995,60

Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) 11.978 m<sup>2</sup>

Kompensationsflächenäquivalent (KFA) 11.996 m<sup>2</sup>

### D. Bemerkungen/ Erläuterungen

Der Eingriff ist ausgeglichen.

### E. Quellen

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist

- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)
- EU-Vogelschutzrichtlinie: Richtlinie 209/147/EG des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Amtsblatt L 20, S. 7, 26.01.2010, kodifizierte Fassung)
- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien (ABl. L 158 vom 10. Juni 2013, S. 193–229)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513) geändert worden ist
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V, GVOBl. M-V 2011, S. 885), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) das durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist
- Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 02.05.2013 in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2017 (BGBl. I S. 1440)
- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE) Neufassung 2018

- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2013)
- LINFOS light, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt M-V
- Angaben zu den in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Vogelarten Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Fassung vom 08. November 2016,

## F. Fotoanhang

### Ergänzungsfläche 1

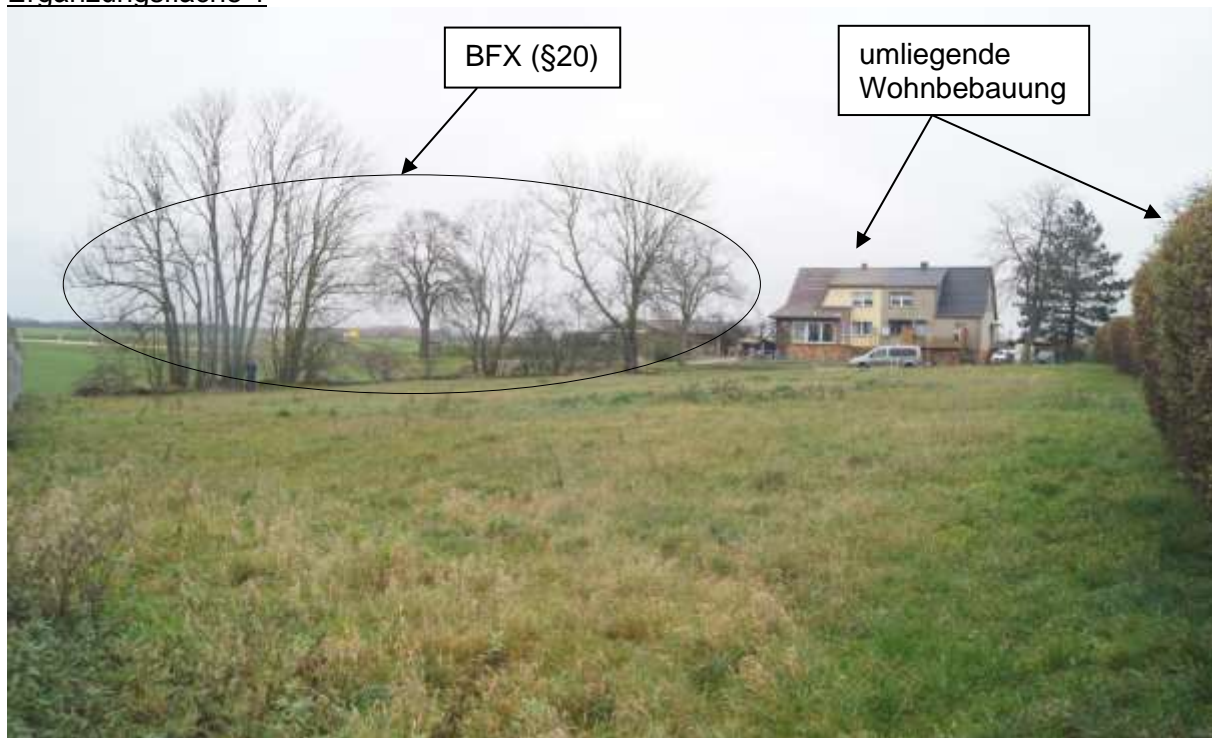


Bild 01 Erweiterungsfäche 1, Blickrichtung Nordwesten





Bild 02 Blick in die freie Landschaft, westlicher Ortsrand Leppin, Blickrichtung Westen

Ergänzungsfläche 2

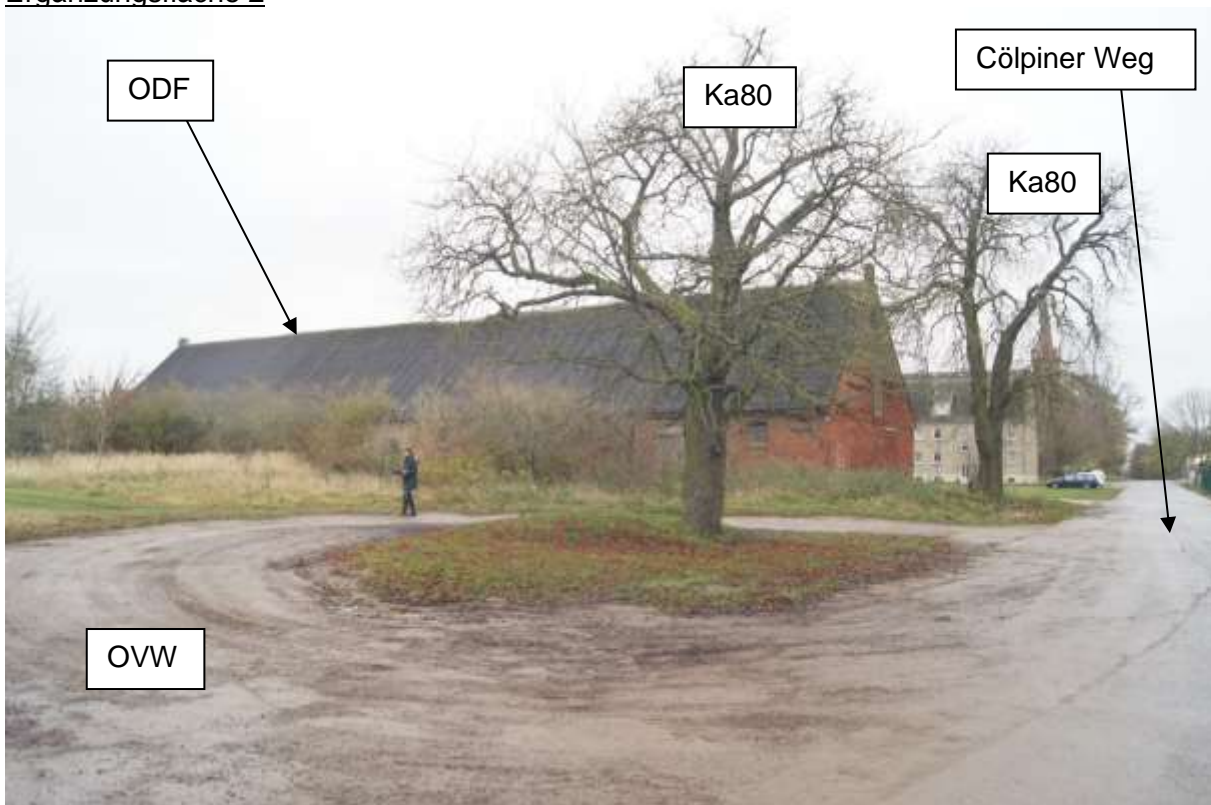


Bild 03 westlich verlaufender Cölpiner Weg, zwei Kastanien, Blickrichtung Süden



Bild 04 Ruderale Staudenflur, kein freier Blick in die Landschaft, Blickrichtung Osten



Bild 05 altes (genutztes) Stallgebäude aus Backstein mit Nutzgärten und Zierrasen



Bild 06 angrenzende Bebauung sowie betriebliche genutzte Flächen, Richtung Süden



Bild 07 Bäume und Gebüsch aus Holunder im Zentrum der Vorhabenfläche



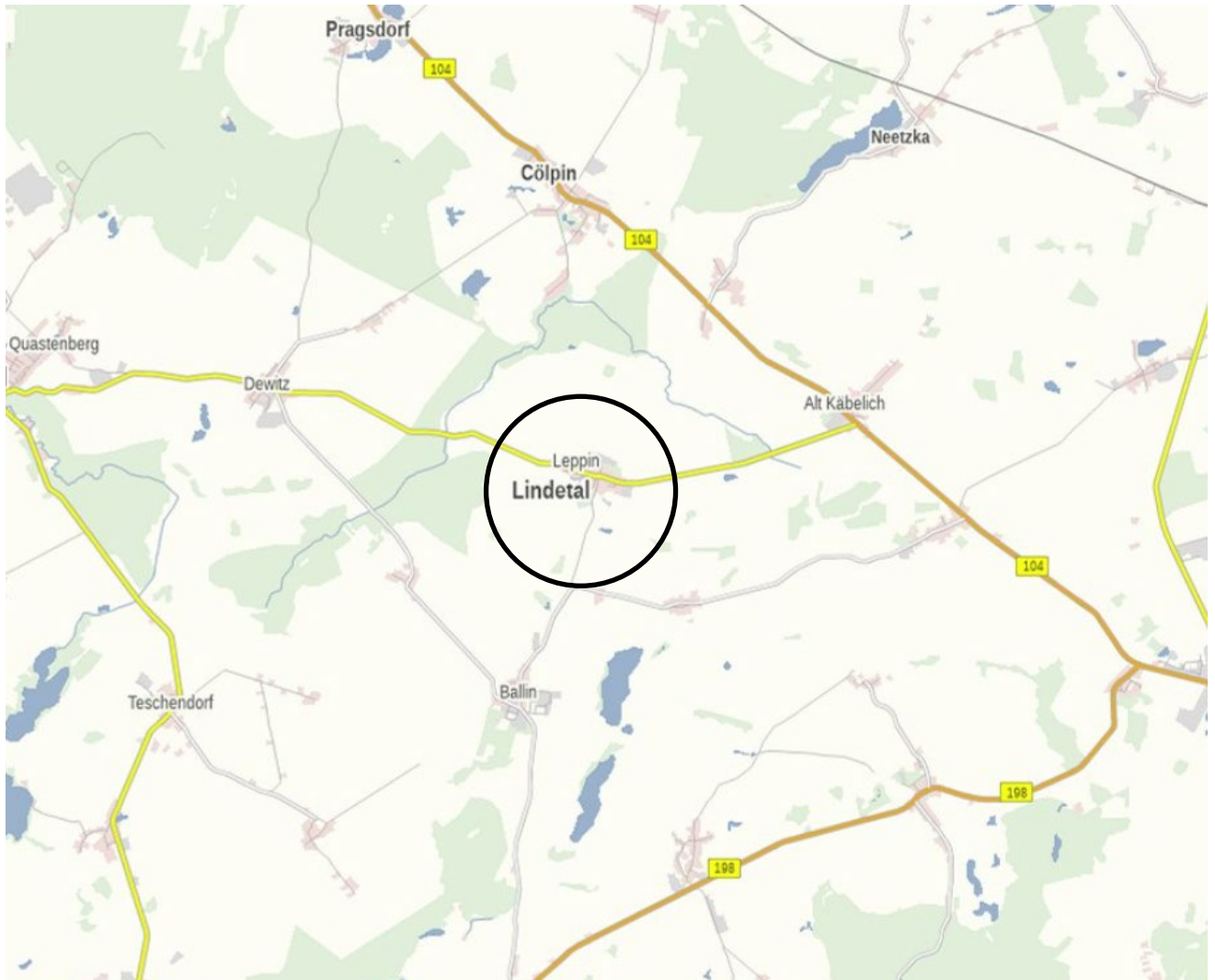
Bild 07 Siedlungsgebüsch und Weiden im Nordwesten der Vorhabenfläche

# Gemeinde Lindetal

Amt Stargarder Land

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

## Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Leppin



Quelle: GeoPortal M-V, 07.12.2020

## BEGRÜNDUNG

Entwurf

Stand 16.12.2020

## Begründung

### Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Leppin der Gemeinde Lindetal

---

**Träger des Planverfahrens: Gemeinde Lindetal**

Die Bürgermeisterin, Frau Kroh  
über

Amt Stargarder Land  
Bau- und Ordnungsamt

Mühlenstraße 30  
17094 Burg Stargard

Tel.: 039603 - 25335

Fax: 039603 - 25342

Bearbeitung: Frau Dörbandt

[m.doerband@stargarder-land.de](mailto:m.doerband@stargarder-land.de)

**Planung/Städtebau:**

**stadt**bau**.architekten<sup>nb</sup>, Lutz Braun**  
freier Architekt und Stadtplaner

Johannesstraße 1  
17033 Neubrandenburg

Herr Braun

Tel.: 0395 363171-52

[braun@stadtbauarchitekten-nb.de](mailto:braun@stadtbauarchitekten-nb.de)

**Bearbeitung:**

Dipl. Ing. L. Braun  
M.A. A. Rommel  
Dipl. Ing S. Kiskemper

**Eingriffs-/Ausgleich**

Kunhart Freiraumplanung

**Bilanzierung**

17033 Neubrandenburg  
Gerichtsstraße 13

**Datum:**

16.12.2020

# INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1. Allgemeines</b> .....	<b>5</b>
1.1 Aufstellungsbeschluss .....	5
1.2 Verfahren .....	5
1.3 Rechtsgrundlagen .....	6
1.4 Kartengrundlage.....	8
1.5 Bestandteile der Satzung .....	8
1.6 Geltungsbereich der Satzung .....	8
<b>2. Ziele und Rahmenbedingungen der Planung</b> .....	<b>9</b>
2.1 Planungserfordernis.....	9
2.2 Landesplanerische Stellungnahme .....	10
<b>3. Bebauungszusammenhang/ Eingliederung der Ergänzungsbereiche</b> .....	<b>11</b>
<b>4. Wohnbaulandreserven im Gemeindegebiet/Eigenentwicklung</b> .....	<b>13</b>
<b>5. Bestandsbeschreibung</b> .....	<b>14</b>
5.1 Lage des Satzungsgebiets .....	14
5.2 Schutzgebiete .....	14
5.3 Naturräumliche Gegebenheiten .....	14
5.4 Vorhandene Bestandsstrukturen .....	15
5.5 Erschließung/ Medien .....	15
5.5.1 Äußere Erschließung.....	15
5.5.2 Innere Erschließung .....	15
5.5.3 Erschließung für die Feuerwehr .....	15
5.6 Versorgung .....	16
<b>6. Naturschutzrechtliche Belange</b> .....	<b>17</b>
6.1 Schutzgebiete .....	17
6.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.....	17
6.3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	17
6.4 Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen.....	18

---

<b>7. Planinhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>19</b>
7.1 Örtliche Bauvorschriften gem.§ 86 i.V.m. § 9 abs. 4 BauGB .....	19
7.2 Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahmen .....	19
7.2.1 Bodendenkmalpflege .....	19
7.2.2 Bau- und Kunstdenkmale .....	19
<b>8. Weitere Hinweise .....</b>	<b>20</b>
8.1 Altlasten und Bodenschutz .....	20
8.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft .....	20
8.3 Denkmalpflege.....	21
8.4 Straßenverkehrswesen .....	21
8.5 Bautechnischer Brandschutz .....	22
8.6 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken .....	22
8.7 Kampfmittel .....	22
8.8 Wasserwirtschaft.....	23
8.9 Deutsche Telekom Technik GmbH .....	23



## 1. Allgemeines

### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern haben die Gemeindevertreter der Gemeinde Lindetal in ihrer Sitzung am 19.01.2021 die Aufstellung der „Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteils Leppin“ der Gemeinde Lindetal beschlossen.

Ziel ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzung für die Entwicklung von Bauland auf zwei Ergänzungsflächen zum Innenbereich.

### 1.2 Verfahren

Gemäß § 34 Abs. 4 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung:

1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,
2. bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind,
3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die Satzungen können miteinander verbunden werden.

Gemäß Abs. 5 gilt die Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3, dass:

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 oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 6 sind bei der Aufstellung der Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden.

Die Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des Ortsteils Leppin erfüllt diese Kriterien.

§ 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 wird angewendet. Dabei ist folgendes zu beachten:

- 2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 durchgeführt werden,*
- 3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 durchgeführt werden.*

*Wird nach Satz 1 Nummer 2 die betroffene Öffentlichkeit beteiligt, gilt die Hinweispflicht des § 3 Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 2 entsprechend.“*

Der Entwurf wird öffentlich ausgelegt; der betroffenen Öffentlichkeit wird dadurch Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben.

Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange werden zur Stellungnahme aufgefordert.

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

### 1.3 Rechtsgrundlagen

Grundlagen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteils Leppin sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV)** in der Fassung vom 18.12.1990 (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)** vom 29.07.2009 (BGBl 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Art. 8 G v. 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- **Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landeswaldgesetz (LWaldG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V2011, S.870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V)** vom 20. April 2005
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- **Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)

- **Hauptsatzung der Gemeinde Lindetal**, in Kraft getreten am 01.07.2019

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung der Satzung.

#### **1.4 Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage dient der Auszug aus der Amtlichen Liegenschaftskarte des Katasteramtes des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 03. November 2020.

#### **1.5 Bestandteile der Satzung**

Die Planzeichnung der „Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteils Leppin der Gemeinde Lindetal“ besteht aus:

- Teil A: Planzeichnung Planteil I im Maßstab 1 : 2.500
- Teil B: Textliche Festsetzung

Der Satzung wird diese Begründung beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden.

#### **1.6 Geltungsbereich der Satzung**

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung ist gem. § 9 Abs. 7 BauGB in der Planunterlage (Planteil I) zeichnerisch dargestellt.

Der räumliche Geltungsbereich für die „Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteils Leppin“ umfasst eine Fläche von ca. 15,1 ha und bildet sich aus dem Bebauungszusammenhang heraus.

Er beinhaltet in der Gemarkung Leppin Flurstücke in den Fluren 1, 2 und 3.

Für außerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches liegende Grundstücke wird keine bodenrechtlich verbindliche Zuweisung in den Außenbereich vorgenommen.

## 2. Ziele und Rahmenbedingungen der Planung

### 2.1 Planungserfordernis

Für die nachfolgend kursiv gedruckten Teile der Begründung wurde als Quelle der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte genutzt.

*„Die Gemeinden haben die Möglichkeit durch Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB (sog. Innenbereichssatzungen) den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festzulegen, soweit die entsprechenden Anwendungsvoraussetzungen vorliegen.*

*Ziel der Gemeinde (Lindetal) ist es, für die Ortslage (Leppin) nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB klarstellend die Grenzen der hier im Zusammenhang bebauten Ortslage festzulegen. Gleichzeitig sollen Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogen werden. Im konkreten Fall werden hier also zwei Satzungstypen miteinander kombiniert.*

*Die Festlegung bzw. Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils durch Satzung dient dazu, die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben eindeutig ermitteln zu können. Ziel der Satzung ist Rechtssicherheit und Rechtsklarheit über den im Zusammenhang bebauten Bereich zu erhalten.*

*Der Erlass beider Satzungstypen ist an die Erfüllung bestimmter Tatbestandsvoraussetzungen gebunden:*

#### 1. Klarstellungssatzung

*Voraussetzung für den Erlass der Klarstellungssatzung ist zunächst, dass ein Ortsteil überhaupt vorhanden ist. Die Grenzen der Satzung ergeben sich aus dem Bebauungszusammenhang.*

*Die Satzung hat also insoweit Klarstellungscharakter, als sie daran gebunden ist, die Grenzen eines vorhandenen, im Zusammenhang bebauten Ortsteiles festzulegen. Sie ist hinsichtlich der Grenzen an den tatsächlich vorhandenen Innenbereich gebunden. Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil endet grundsätzlich hinter der letzten Wohnbebauung.“*

Auf die städtebauliche Eigenart des Dorfes Leppin wird nachfolgend eingegangen. Tatsächlich wurden für die Festlegung des gegenwärtig im Zusammenhang bebauten Ortsteiles die jeweils an den vorhandenen Erschließungsstraßen befindlichen Gebäude als Grenzen genommen. Die „rückwärtige Grenze“ auf dem jeweiligen Grundstück bezieht die Hoffläche und die Nebengebäude mit ein. Die Flurstücke werden in den allermeisten Fällen dadurch geteilt, rückwärtige Gartenflächen bleiben in der Regel außerhalb.

#### 2. Ergänzungssatzung

*1. Der Satzungstyp nach Nr. 3, die sogenannte Ergänzungssatzung, ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Flächen, geprägt sind. Für die Einbeziehung von Flächen reicht es allerdings nicht aus, dass diese an den Innenbereich grenzen.*

*Die angrenzende Bebauung muss für die einzubeziehenden Flächen einen städtebaulichen Rahmen im Sinne einer Abrundung bilden. Erforderlich ist also, dass die einzubeziehenden Flächen durch die umgebende und angrenzende Bebauung in einer Weise hinreichend geprägt sind, dass daraus die Zulässigkeitsmerkmale nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB entnommen werden können. Maßstab ist ausschließlich die vorhandene Bebauung. Grundstücksgestaltung bzw. Bepflanzungen stellen keine rechtlich belastbaren Tatbestandsmerkmale dar.*

*2. Ein Vorhaben in einem Zusammenhang bebauten Ortsteil ist entsprechend § 34 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.*

*Dabei ist die gesicherte Erschließung eine eigenständige Zulässigkeitsvoraussetzung. Die Erschließungsanlagen müssen ohne Mängel nutzbar sein.*

*Im Weiteren müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Darüber hinaus darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.*

*Der Grundtatbestand der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils wird durch § 34 Abs. 1 BauGB geregelt. Hinsichtlich der Art der Nutzung ist § 34 Abs. 2 als lex specialis gegenüber § 34 Abs. 1 BauGB zu bewerten.*

*In diesem Zusammenhang sei auch auf den Sinn des § 34 BauGB verwiesen, nämlich, dass er gewährleisten soll, dass im unverplanten Innenbereich die sich dort tatsächlich gebildete städtebauliche Situation unter Berücksichtigung der Grundsätze der Bauleitplanung weiter besteht. Dabei wird die Eigenart der näheren Umgebung hauptsächlich durch die vorhandene Bebauung geprägt.*

*Es muss mithin eindeutig die Zulässigkeit erkennbar sein, die zulässige Nutzung muss sich nach der umgebenden vorhandenen Bebauung bestimmen lassen. Im Weiteren ist unabdingbar, dass eine Satzung nach § 34 Satz 1 Nr. 3 BauGB mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein muss.“*

*Quelle: Landkreis Mecklenburgische Seenplatte*

Die beiden Ergänzungsflächen befinden sich entlang vorhandener Erschließungsstraßen. Als begrenzende Bebauung des Innenbereiches wurden die jeweils letzten Wohnhäuser mit Nebenanlagen gewählt. Der baustrukturelle Zusammenhang ist gegeben. Der Ort kann sich harmonisch unter Einbeziehung der Ergänzungsflächen als Einheit weiterentwickeln.

Die Bebauung in Leppin ist hinsichtlich der Gestalt und der Nutzung homogen, so dass sich die hinzuzufügende Bebauung in ihrer Einfügung relativ leicht bestimmen lässt.

In Leppin ist erkennbar, dass sich in den letzten Jahren eine rege Bautätigkeit vor allem durch Sanierungen vollzogen hat. Die Gestaltung des öffentlichen Raumes trägt diesem Umstand sichtbar Rechnung.

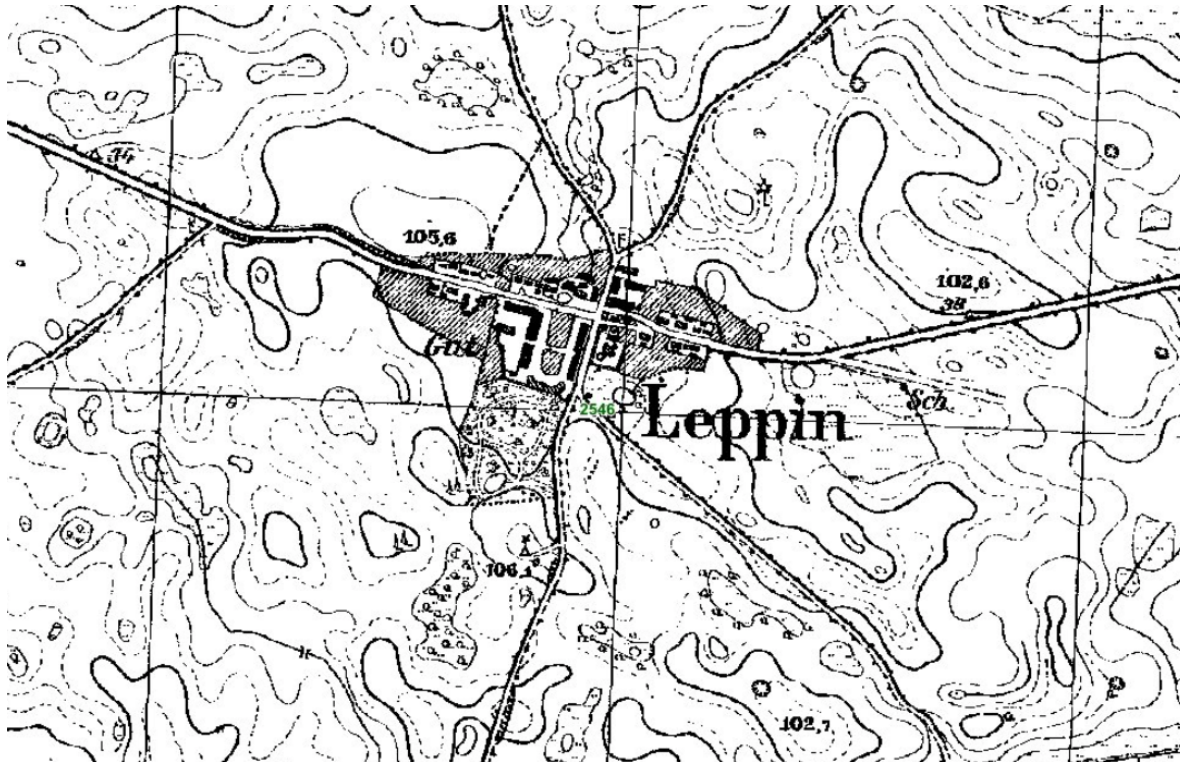
Die Ergänzungsfläche 1 an der „Jasper-von-Oertzen-Straße“, am westlichen Ortsrand schließt sich an Wohnbebauung an. Die gegenüberliegende Bebauung ist ebenfalls Wohnungsbau. Die Ergänzungsfläche 2 östlich des „Cölpiner Weges“ schließt sich ebenfalls an eine Wohnbebauung an.

## **2.2 Landesplanerische Stellungnahme**

Eine landesplanerische Stellungnahme liegt bis jetzt noch nicht vor. Das Kapitel wird ergänzt.

### 3. Bebauungszusammenhang/ Eingliederung der Ergänzungsbereiche

Leppin ist siedlungshistorisch ein Gutsdorf. Historische Karten zeigen eine strukturelle Gliederung in den „Gutsbereich“ und den „Wohnbereich“.



Historische Karte um 1900, Quelle: Geodatenportal M-V, 07.12.2020

Die Karte zeigt die historisch angelegte Ortsstruktur, die sich bis heute erhalten hat und den Ort prägt.

Die Gutsanlage ist vollständig und sehr gut erhalten. Sie bildet räumlich und durch den Umfang der baulichen Anlagen das Rückgrat der Ortsstruktur.

Wesentlich ist weiterhin die zentrale Hauptstraße. Dort befindet sich in der Mitte die prägende Dorfkirche. Nebenstraßen und Wege ergänzen das Erschließungssystem.

Die beiden Ergänzungsflächen sind bereits in diesem hier zitierten Messtischblatt als Bau- und Hofflächen dargestellt. Sie gehörten also schon zu dieser Zeit nicht zur Feldmark, sondern zum bebauten Ortsbereich.

Gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist die Gemeinde befugt, einzelne Außenbereichsgrundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen und diese einer Nutzung, hier: Bauland, zu widmen. Dieses Verfahren ist notwendig, um die dargestellten Ergänzungsflächen dem Innenbereich zuzuweisen und die baurechtliche Handhabung mit den darauf befindlichen Grundstücken festzusetzen.

Die Gemeinde hat zunächst den zu ergänzenden Innenbereich festgelegt. In diesem ist bereits heute Baurecht vorhanden.

Die zu ergänzenden Grund- bzw. Flurstücke als Ergänzungsgrundstücke befinden sich im Westen und Norden der Ortslage. Die Ergänzungsbereiche passen sich in den städtebaulichen Zusammenhang ein. Sie sind durch ihr bauliches Umfeld geprägt und an die öffentliche Erschließung angebunden.

Zur Bestimmung des Klarstellungsbereiches hat sich die Gemeinde mit der Ortsstruktur auseinandergesetzt. Dieser Bereich ist historisch bereits über einen längeren Zeitraum entstanden. Die Gegebenheiten haben die Flächengröße eines zusammenhängenden Siedlungskörpers entstehen lassen. Die Gebäude mit Nebenanlagen, Höfen, Wirtschaftsflächen bilden ein harmonisches Ensemble in einem räumlichen Zusammenhang. Die Ergänzungsflächen fügen sich ein.



#### **4. Wohnbaulandreserven im Gemeindegebiet/Eigenentwicklung**

Der Programmsatz 4.1 (2) des RREP MS zielt auf den Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung ab. Die Gemeinde stellt mit der Satzung nun die nutzbaren erschlossenen Standortreserven klar und zielt dabei auf die Verdichtung bebauter Bereiche ab.

Nach Programmsatz 4.1 (6) des RREP MS hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Alle in der Satzung dargestellten Ergänzungsflächen stehen im direkten baulichen Zusammenhang mit den umliegenden Nutzungen/Bebauungen, hier Wohnen und Gärten. Typisch für das Ortsbild sind Hauptgebäude an den Erschließungsstraßen. Nebengebäude sowie Freiflächen/Gartenland sind zu den hausabgewandten Hofbereichen angeordnet. Für die in der Satzung dargestellten Ergänzungsflächen dient dieses Schema als Orientierung.

Der Gebietscharakter der Ortslage Leppin entspricht etwa einem allgemeinen Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) bzw. Mischgebiet/ Dorfgebiet (gem. § BauNVO). Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt durch die Art der Nutzungen, die geordnete Erschließungssituation und die Dichte der Bebauung.

Die Ortslage wirkt kompakt. Dieser Eindruck des Siedlungszusammenhangs wird durch eine Bebauung in Folge dieser Satzung erhalten bzw. weitergeführt.

Die Gemeinde hat ihre Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf der sich aus der Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Satzung, neue Grundstücke für die Wohnnutzung im unmittelbaren Zusammenhang zum bebauten Siedlungsbereich aufzunehmen.

Alle Baugrundstücke sind erschlossen.

Wie vorher ausgeführt, ist in Leppin durch die Bautätigkeit der letzten Jahre erkennbar, dass der Ort nachgefragt wird. Dabei handelt es sich um dauerhaftes Wohnen, für Familien.

Die Ergänzungsflächen ermöglichen in etwa den Neubau von zwei bis drei Gebäuden.

## **5. Bestandsbeschreibung**

### **5.1 Lage des Satzungsgebiets**

Der Ort Leppin befindet sich ca. 10 km nordwestlich der Stadt Woldegk und ca. 8 km östlich von Burg Stargard im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern. In Burg Stargard befindet sich die Amtsverwaltung des Amtes Stargarder Land.

Die Gemeinde Lindetal umfasst die Ortsteile Dewitz, Marienhof, Leppin, Plath, Alt Käbelich, Ballin und Rosenhagen.

Satzungen gibt es bereits für die Ortsteile Dewitz, Rosenhagen und Alt Käbelich.

Durch Bebauungspläne ist die Ortsentwicklung in Marienhof und Dewitz geregelt.

### **5.2 Schutzgebiete**

Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen (s. Punkt 6 ff.)

### **5.3 Naturräumliche Gegebenheiten**

Das Landschaftsbild ist durch landwirtschaftliche Nutzung, durch Feldgehölze und Alleen geprägt. Der Ort ist durch große Bäume und einen Vegetationsbereich als Abschluss zur Feldmark gekennzeichnet.

Laut LINFOS MV "Naturräumliche Gliederung" liegt der Untersuchungsraum in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“, der Großlandschaft „Oberes Tollensegebiet“ und der Landschaftseinheit „Woldegk-Feldberger-Hügelland“. Das Relief des Untersuchungsraumes entstand vor 12.000 bis 15.000 Jahren in der Pommerschen Phase der Weichseleiszeit und ist der Pommerschen Hauptendmoräne als Grundmoräne nördlich vorgelagert. LINFOS M-V weist dem betreffenden Landschaftsbildraum „Watzkendorf-Leppiner Hochfläche V 6 - 53“, eine mittlere bis hohe Bewertung zu. Das Gelände ist entsprechend seiner Entstehung eben bis flachkuppig. Die Flächen liegen nicht in einem Kernbereich landschaftlicher Freiräume.

## 5.4 Vorhandene Bestandsstrukturen



Luftbild der Ortslage Leppin in der Gemeinde Lindetal, Quelle: Geodatenportal M-V, 09.12.2020

## 5.5 Erschließung/ Medien

### 5.5.1 Äußere Erschließung

Leppin ist über die Landesstraße L33 erreichbar. Das Dorf ist damit gut an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Die Ortslage wird durch Gemeindewege weiterhin erschlossen.

### 5.5.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt im Wesentlichen über die Hauptstraße und Stichwege.

Die Erschließung aller, in den Geltungsbereich aufgenommener Flurstücke ist bereits im Bestand gesichert. Eine verkehrstechnische Anbindung von allen Baugrundstücken/Ergänzungsbereichen an die vorhandenen Ortsstraßen ist gegeben.

### 5.5.3 Erschließung für die Feuerwehr

Die Zugänglichkeit für die Feuerwehr in hinsichtlich der Erreichbarkeit der Ergänzungsflächen ist durch deren Anbindung an die öffentliche Erschließung gesichert.

## **5.6 Versorgung**

Die Versorgung ist gesichert. Die einzelnen Parameter zur Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung, Stromversorgung, Telekommunikation werden im Anschluss an das Beteiligungsverfahren ergänzt. Informationen sind als Hinweis für nachfolgende Planungsaufgaben im nachfolgenden Begründungstext aufgenommen.

## **6. Naturschutzrechtliche Belange**

### **6.1 Schutzgebiete**

Es werden keine nationalen und internationalen Schutzgebiete durch die Satzung und deren Flächen beeinträchtigt oder tangiert.

### **6.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**

Für diese Satzung ist für die beiden Ergänzungsflächen eine Bilanzierung erarbeitet worden, die als Anlage beigefügt wird.

### **6.3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die folgenden Maßnahmen dienen dem Schutz der Fauna.

- V1 Fällungen und Abrissmaßnahmen sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
- V2 Zwei Kastanien am westlichen Rand der nördlichen Ergänzungsfläche sind zu erhalten.
- V3 Das Feldgehölz am westlichen Rand der der südlichen Ergänzungsfläche ist zu erhalten
- V4 Ein Jahr vor eventuellem Abriss des Stallgebäudes in der nördlichen Ergänzungsfläche ist ein anerkannter Sachverständiger für Fledermaus- und Vogelarten zur ökologischen Baubegleitung zu bestellen. Er hat das Gebäude vor und während der Abrissarbeiten auf vorkommende Individuen höhlen- und gebäudebewohnender Arten zu kontrollieren, diese ggf. zu bergen und umzusiedeln und die Abrissarbeiten anzuleiten. GGF. ist durch den Sachverständigen eine Ausnahmegenehmigung einzuholen oder ein Baustopp auszusprechen. Der Sachverständige hat weiterhin Art, Anzahl, Anbringungsort ggf. zusätzlich notwendiger Ersatzhabitats zu bestimmen, Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitats zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten. Der Sachverständige ist der uNB zu benennen und hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen, an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Der Sachverständige übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

Die folgende Maßnahme dient der Kompensation des Eingriffes in die Schutzgüter Biotope und Boden:

- M1 Auf den Grundstücken sind pro 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche auf dem jeweiligen Grundstück, auf dem der Eingriff erfolgt, ein Hochstamm heimischer Arten (z.B. Eiche, Walnuss, Weide) oder 2 Obsthochstämme (z.B. Äpfel wie Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen wie Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc, Gute Luise, Tangern; Quitten wie Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) 2 mal verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm sowie 20 m<sup>2</sup> Strauchflächen heimischer Arten (Schwarze Johannisbeere, Hartriegel, Hasel) anzulegen und dauerhaft zu

erhalten. Die auf den Grundstücken vorhandenen einheimischen Bäume und Sträucher können dabei angerechnet werden, wenn diese nicht nach § 18 Abs. 1 NatSchAG MV geschützt sind.

- M2 Auf dem Flurstück 19/6, Flur 2 Gemarkung Leppin ist entsprechend Abbildung 9 in der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ein 4.580 m<sup>2</sup> großes Feldgehölz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist dinglich zu sichern. Folgende Pflanzen werden verwendet: Heister der Arten Stieleiche (*Quercus robur* 5 Stck), Vogelkirsche (*Prunus avium* 5 Stck), Holzbirne (*Pyrus communis* 5 Stck), Holzapfel (*Malus sylvestris* 10 Stck), Eberesche (5 Stck *Sorbus aucuparia*), 55 Stück Schlehe (*Prunus spinosa*), 175 Stück Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), 175 Stück Schneeball (*Viburnum opulus*), 50 Stück Weißdorn (*Crataegus laevigata*), 75 Stück Strauchhasel (*Corylus avellana*), 100 Stück Brombeere (*Rubus fruticosus*), 150 Stück Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), 150 Stück Bibernelle (*Rosa pimpinellifolia*), 150 Stück Hundsrose (*Rosa canina*).

#### **6.4 Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen**

Die Fällung von gesetzlich geschützten Bäumen ist genehmigungspflichtig. Die Kompensation richtet sich grundsätzlich nach dem Baumschutzkompensationserlass vom 15. Oktober 2007. Gemäß Erlass sind u. a. Einzelbäume ab 50 cm Stammumfang geschützt, wenn diese im Rahmen von Bauvorhaben betroffen sind. Erforderliche Anträge auf Fällungen von gesetzlich geschützten Bäumen sind bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu stellen.

Werden die beiden Kastanien erhalten, sind gesetzlich geschützte Bäume nicht betroffen.

## **7. Planinhalt und Festsetzungen**

### **7.1 Örtliche Bauvorschriften gem.§ 86 i.V.m. § 9 abs. 4 BauGB**

Örtliche Bauvorschriften werden nicht getroffen.

### **7.2 Hinweise als Teil des Planinhaltes/ nachrichtliche Übernahmen**

Die nachfolgend aufgeführten Hinweise wurden in die Planzeichnung/ textliche Festsetzungen Teil B aufgenommen und sind bei der weiteren technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen.

Hinweise werden entsprechend der Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergänzt, die im Zuge der Beteiligung mitgeteilt werden und im Zuge des Abwägungsprozesses in die Bauleitplanung einfließen.

#### **7.2.1 Bodendenkmalpflege**

##### **Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen**

Werden bei den Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs.1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z.B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werkzeuge nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

#### **7.2.2 Bau- und Kunstdenkmale**

Im Gebiet des Vorhabens sind folgende Baudenkmale bekannt:

- Haus 29 (Jasper-Oertzen-Straße)
- Gutshaus 1 – 3 Schloßweg
- Gutsanlage
- Kirche

Der Bereich ist im Planteil gekennzeichnet.

## **8. Weitere Hinweise**

Die weiteren Hinweise sind bei der technischen Planung und deren Umsetzung zu berücksichtigen. Vor allem wird mit der Aufnahme in diese Begründung auf Hinweise aus den Stellungnahmen verwiesen. Diese Hinweise werden entsprechend der Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ergänzt, die im Zuge der Beteiligung mitgeteilt werden und im Zuge des Abwägungsprozesses in die Bauleitplanung einfließen.

Sie sind für die nachfolgende weitere Planung relevant.

### **8.1 Altlasten und Bodenschutz**

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Zum Altlastenverdacht muss jeweils eine Abfrage im Zuge der Objektplanung erfolgen. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. Die untere Bodenschutzbehörde weist im Allgemeinen für Baumaßnahmen auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes hin.

Zu beachten ist auch das Bundes-Bodenschutzgesetz und das Landesbodenschutzgesetz. Gemäß § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen.

Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

### **8.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft**

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat zu informieren. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/ AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend der Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnung zu erfolgen.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Bauschutt ist einer zugelassenen Bauschuttzubereitungsanlage zuzuführen. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zugelassene Deponie ist untersagt (§ 18 AbfWG M-V).



Vor Beginn der Umbau-, Abbruch- und Sanierungsarbeiten ist eine Überprüfung auf das Vorhandensein asbesthaltiger Materialien und Bauteile erforderlich. Bei Abbruch, Transport und bei Ablagerung von Zementasbestbestandteilen (Abf.Sch|.Nr. 170105) sind die Forderungen der TRGS 519 strikt einzuhalten.

Nachweisliche kontaminierter Straßenaufbruch, Bauschutt oder Bodenaushub ist als gefährlicher Abfall einzustufen und darf nur in dafür zugelassenen Anlagen durch entsprechende Unternehmen entsorgt oder behandelt werden.

Zu diesen gefährlichen Abfällen zählen auch Teerpappen bzw. mit Teerpappen behaftete Baustoffe, teerhaltige Isolierpappen bzw. teerhaltiger Straßenaufbruch.

Die bei der geplanten Baumaßnahme anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 KrWG) oder, soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).

### **8.3 Denkmalpflege**

Im Allgemeinen gilt: Alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung, wenn das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigt ist, sind genehmigungspflichtig. Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V ist die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V die zuständige Behörde Genehmigungsbehörde.

Insbesondere muss vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile der mit der Farbe (Blau) gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

### **8.4 Straßenverkehrswesen**

Es wird auf die rechtzeitige und entsprechend den Vorschriften notwendige Beteiligung der Behörde in Bezug auf Bauarbeiten, die die Erschließungsstraßen berühren, hingewiesen.

Bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs, des Schülerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Bei der Anbindung an das öffentliche Straßennetz und bei Bauarbeiten im öffentlichen Verkehrsraum (Gehweg, Straßen, usw.) durch den Bau ausführenden Betrieb ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung entsprechend § 44 Abs. 1 und § 45 Abs. 1 und 6 StVO die Genehmigung auf Verkehrsraumeinschränkung bei der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte einzuholen.

## **8.5 Bautechnischer Brandschutz**

Es wird auf die Anforderungen seitens des bautechnischen Brandschutzes hingewiesen. Diese muss demzufolge die Eigenschaften nach §4 LBauO MV aufweisen.

Grundlage für eine Bebauung ist die Erfüllung von §3 und 14 LBauO M-V. Dazu zählt insbesondere eine gesicherte Löschwasserversorgung (Pflichtaufgabe der Gemeinde nach §2 Brandschutzgesetz M-V).

Auf die Einhaltung der Hydranten-Richtlinie wird hingewiesen.

Die Hinweise sind für die nachfolgende Objektplanung zu beachten.

Außerhalb bereits im Bestand vorhandener Gebäudeabstände zu Erschließungswegen und Löschwasserentnahmen sind keine Baukörper vorgesehen.

## **8.6 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze in M-V und Vermessungsmarken**

Befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern im Plangebiet, sind diese zu sichern. Für weitere Planungen und Vorhaben sind die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte zu beachten. Es ist der Landkreis als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörde zu beteiligen, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

Das geodätische Festpunktfeld und Grenzmerkmale aller Art dürfen nicht beschädigt und beeinträchtigt werden. Notwendige Sicherungen bzw. Verlegungen sind rechtzeitig zu beantragen. Das unberechtigte Entfernen bzw. Beschädigung ist nach § 37 des Gesetzes über die amtliche Geoinformations- und Vermessungsgesetz – (GeoVermG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V Nr. 23 S. 713), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht, §§ 15, 22, 33, 36 geändert, § 24 neu gefasst durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Mai 2018 (GVOBl. M-V S. 193, 204), eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern gesetzlich geschützt. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern mitzuteilen.

## **8.7 Kampfmittel**

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 auf der Baustelle arbeitende 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 (Kampfmittelauskunft) der in Rede stehenden Flächen sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz

M-V (LPBK M-V) erhältlich. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird vor Bauausführung empfohlen.

Auch in Gebieten, die nicht als kampfmittelbelastet ausgewiesen sind, können Einzelfunde auftreten. Daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.

## **8.8 Wasserwirtschaft**

Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des §5 WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächenwasser, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können.

## **8.9 Deutsche Telekom Technik GmbH**

Im Allgemeinen gilt: *„Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG von den Baumaßnahmen berührt werden und müssen infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden, bitten wir Sie, den Beginn der Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Rs. PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, anzuzeigen.*

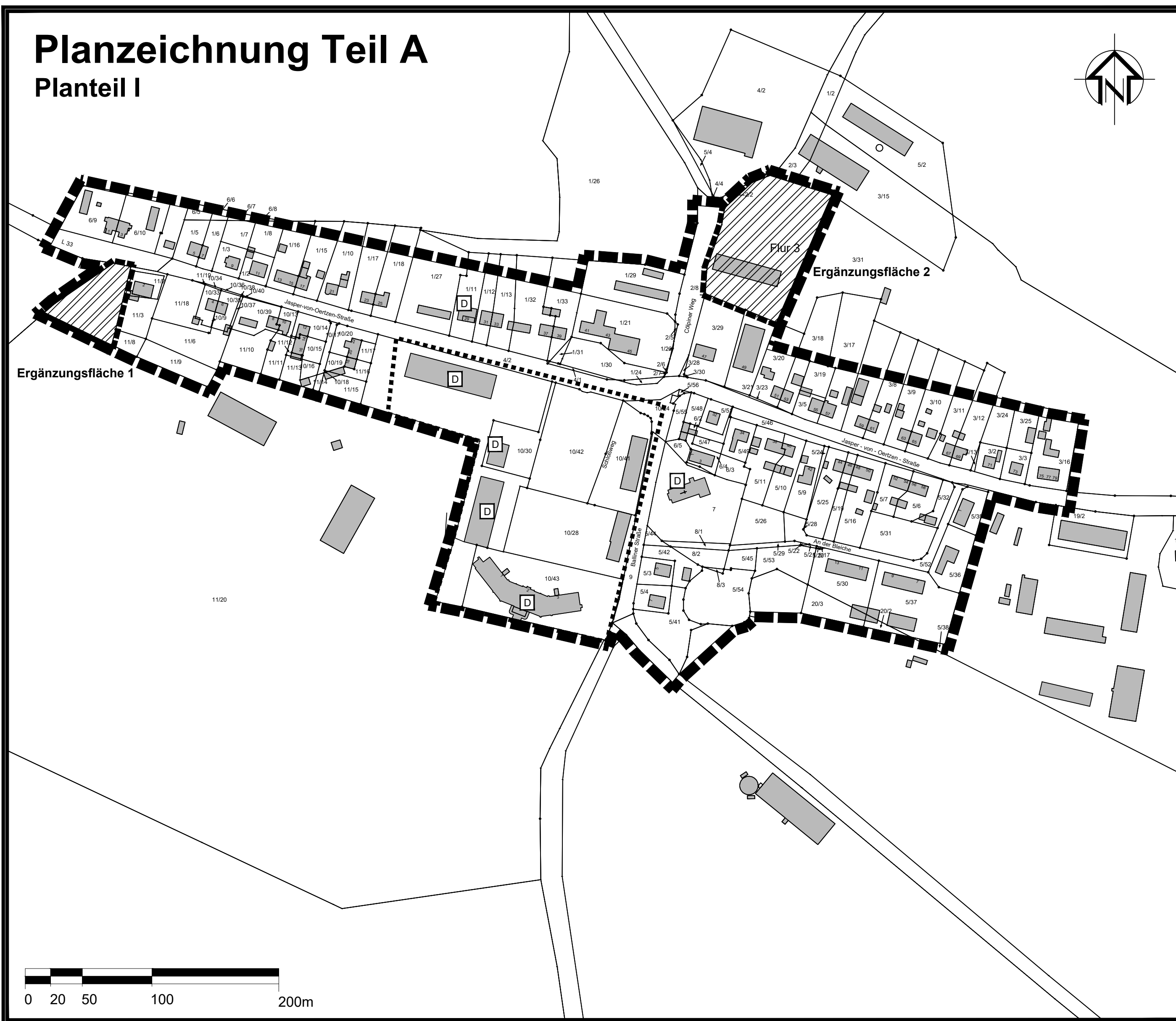
*Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.*

*Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Ressort PTI 23, informiert.“*

# GEMEINDE LINDETAL

## Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Leppin

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVObI. M-V S. 682) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im bebauten Ortsteil Leppin der Gemeinde Lindetal, bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



Klarstellungs- und Ergänzungssatzung:  
Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung werden gem. § 34 Abs. 4 Satz 3 i. V. m. § 9 BauGB und § 86 der LBauO M-V folgende textliche Festsetzungen getroffen:

### Text - Teil B

#### 1. Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

##### 1.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich definiert den Innenbereich des Ortsteils Leppin der Gemeinde Lindetal. Er umfasst alle innerhalb dessen liegenden Flurstücke und teilweise liegenden Flurstücke.

##### 1.2. Maßnahmen zum Schutz der Fauna

V1 Fällungen und Abrissmaßnahmen sind vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

V2 Zwei Kastanien am westlichen Rand der nördlichen Ergänzungsfläche sind zu erhalten.

V3 Das Feldgehölz am westlichen Rand der südlichen Ergänzungsfläche ist zu erhalten

V4 Ein Jahr vor eventuellem Abriss des Stallgebäudes in der nördlichen Ergänzungsfläche ist ein anerkannter Sachverständiger für Fledermaus- und Vogelarten zur ökologischen Baubegleitung zu bestellen. Er hat das Gebäude vor und während der Abrissarbeiten auf vorkommende Individuen höhlen- und gebäudebewohnender Arten zu kontrollieren, diese ggf. zu bergen und umzusiedeln und die Abrissarbeiten anzuhören. Ggf. ist durch den Sachverständigen eine Ausnahmegenehmigung einzuholen oder ein Baustopp auszusprechen. Der Sachverständige hat weiterhin Art, Anzahl, Anbringungsort ggf. zusätzlich notwendiger Ersatzhabitate zu bestimmen, Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Bauwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitate zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten. Der Sachverständige ist der uNB zu benennen und hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen, an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Der Sachverständige übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

##### 1.3. Maßnahme zur Kompensation des Eingriffes in die Schutzgüter Biotope und Boden

M1 Auf den Grundstücken sind pro 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche auf dem jeweiligen Grundstück, auf dem Eingriff erfolgt, ein Hochstamm heimischer Arten (z.B. Eiche, Walnuss, Weide) oder 2 Obsthochstämme (z.B. Apfel wie Pommescher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen wie Konferenz Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc, Gute Luise, Tangern; Quitten wie Apfelsquitte, Birnquitte, Konstantinopeler Apfelsquitte) 2 mal verspflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm sowie 20 m<sup>2</sup> Strauchflächen heimischer Arten (Schwarze Johannisbeere, Hartriegel, Hasel) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die auf den Grundstücken vorhandenen einheimischen Bäume und Sträucher können dabei angerechnet werden, wenn diese nicht nach § 19 Abs. 1 NatSchG MV geschützt sind.

M2 Auf dem Flurstück 19/6, Flur 2 Gemarkung Leppin ist entsprechend Abbildung 9 in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ein 4.580 m<sup>2</sup> großes Feldgehölz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist dinglich zu sichern. Folgende Pflanzen werden verwendet: Heister der Arten Stieleiche (Quercus robur 5 Stück), Vogelkirsche (Prunus avium 5 Stück), Holzbirne (Prunus communis 5 Stück), Holzapfel (Malus sylvestris 10 Stück), Eberesche (5 Stück Sorbus aucuparia), 55 Stück Schlehe (Prunus spinosa), 175 Stück Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), 175 Stück Schneeball (Viburnum opulus), 50 Stück Weißdorn (Crataegus laevigata), 75 Stück Strauchhasel (Corylus avellana), 100 Stück Brombeere (Rubus fruticosus), 150 Stück Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), 150 Stück Bibernellrose (Rosa pimpinellifolia), 150 Stück Hundrose (Rosa canina).

#### 2. Hinweise

##### 2.1 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Kataster- und Vermessungsamt, Platanenstraße 43, 17033 Neubrandenburg, Stand Liegenschaftskataster: 03.11.2020

##### 2.2 Bodendenkmalpflege

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gräben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werkstage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Bergung des Denkmals dies erfordert. Aufgefundenen Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

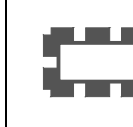
### Planzeichenerklärung

#### 1. nachrichtliche Übernahmen


 Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

 Denkmalbereiche

#### 2. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des Ortsteils Leppin

#### 3. Darstellung ohne Normcharakter

 Ergänzung des Innenbereiches §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungsfläche)

 Haupt- und Nebengebäude

 Flurstücksgrenze mit Nummer

### Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung Lindetal hat am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Innenbereich des Ortsteils Leppin beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt "Stargarder Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht.

Lindetal, den ..... Bürgermeisterin

2. Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung und die Begründung wurden durch die Gemeindevertretung am ..... gebilligt und haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... während der Öffnungszeiten oder nach Vereinbarung im Amt Stargarder Land, Mühlenstraße 30 in 17094 Burg Stargard ausgelegen und im Internet unter [www.burg-stargard.de/wirtschaft/auslegungsunterlagen](http://www.burg-stargard.de/wirtschaft/auslegungsunterlagen) zur Verfügung gestanden.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt "Stargarder Zeitung" am ..... und im Internet ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lindetal, den ..... Bürgermeisterin

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß Schreiben vom ..... gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Lindetal, den ..... Bürgermeisterin

4. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden wurde am ..... gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingeleitet. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Lindetal, den ..... Bürgermeisterin

5. Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neubrandenburg, den ..... Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

6. Die Gemeindevertretung hat am ..... die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 1 und 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Lindetal, den ..... Bürgermeisterin

7. Die Gemeindevertretung hat am ..... die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Lindetal, den ..... Bürgermeisterin

8. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung sowie der beigefügten Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Lindetal, den ..... Bürgermeisterin

9. Der Satzungsbeschluss über die Ergänzung und Klarstellung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungs- und Informationsblatt "Stargarder Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB) sowie weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5, Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Lindetal, den ..... Bürgermeisterin

### Rechtsgrundlagen:

Grundlagen der 1. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Leppin der Gemeinde Lindetal sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (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) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Art. 8 G v. 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVObI. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 228)
- Landeswaldgesetz (LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVObI. M-V 2011, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 219)
- Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WaldStVO M-V) vom 20. April 2005
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 344, 2016 S. 28) (1 - (Neubekanntmachung der LBauO M-V vom 18.04.2006)), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVObI. M-V S. 682)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Juli 2011 (GVObI. M-V 2011, S. 777), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVObI. M-V S. 467)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010 zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254, 2255).
- Hauptsatzung der Gemeinde Lindetal

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Aufstellung der Satzung.

### Übersichtslageplan



Quelle: GDI M-V, Stand: 07.12.2020

### Entwurf

#### Gemeinde Lindetal

#### Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Leppin

Gemarkung: Leppin

Flur: 1, 2 und 3

Auftraggeber:

Gemeinde Lindetal

über das Amt Stargarder Land  
Mühlenstraße 30, 17094 Burg Stargard  
Tel.: 039603 253 35 FAX.: 039603 253 42

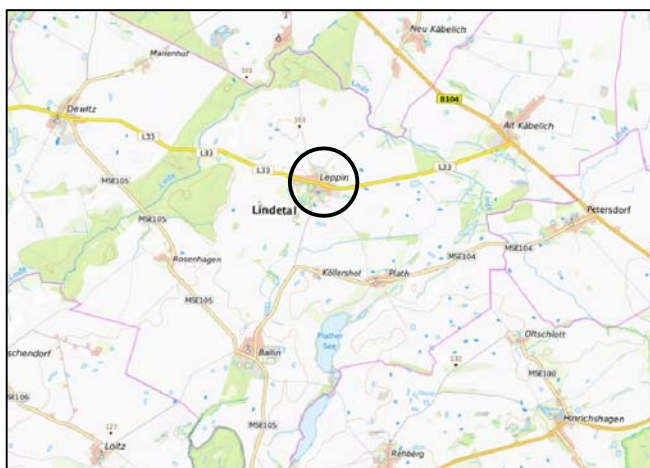
städtebauliche Planung:

lutz braun architekt+stadtplaner  
stadtbau.architekten<sup>mb</sup>

Johannesstraße 1, 17034 Neubrandenburg  
Tel. 0395 363171-54 Fax 0395 369499-19

Maßstab Planteil I : 1:2.500 (970x685mm)

Datum: 16.12.2020



Quelle: GAIA M-V, 02.12.2020

 Geltungsbereich  Ergänzungsflächen

**Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Leppin der Gemeinde Lindetal**

**Anlage zum Aufstellungsbeschluss**

**Lage der Fläche im Gemeindegebiet**

Gemarkung: Leppin

Flur: 1, 2 und 3

Flächengröße: ca. 151198 m<sup>2</sup> (ca. 15,1ha)

Maßstab: 1:5000

Datum: 02.12.2020