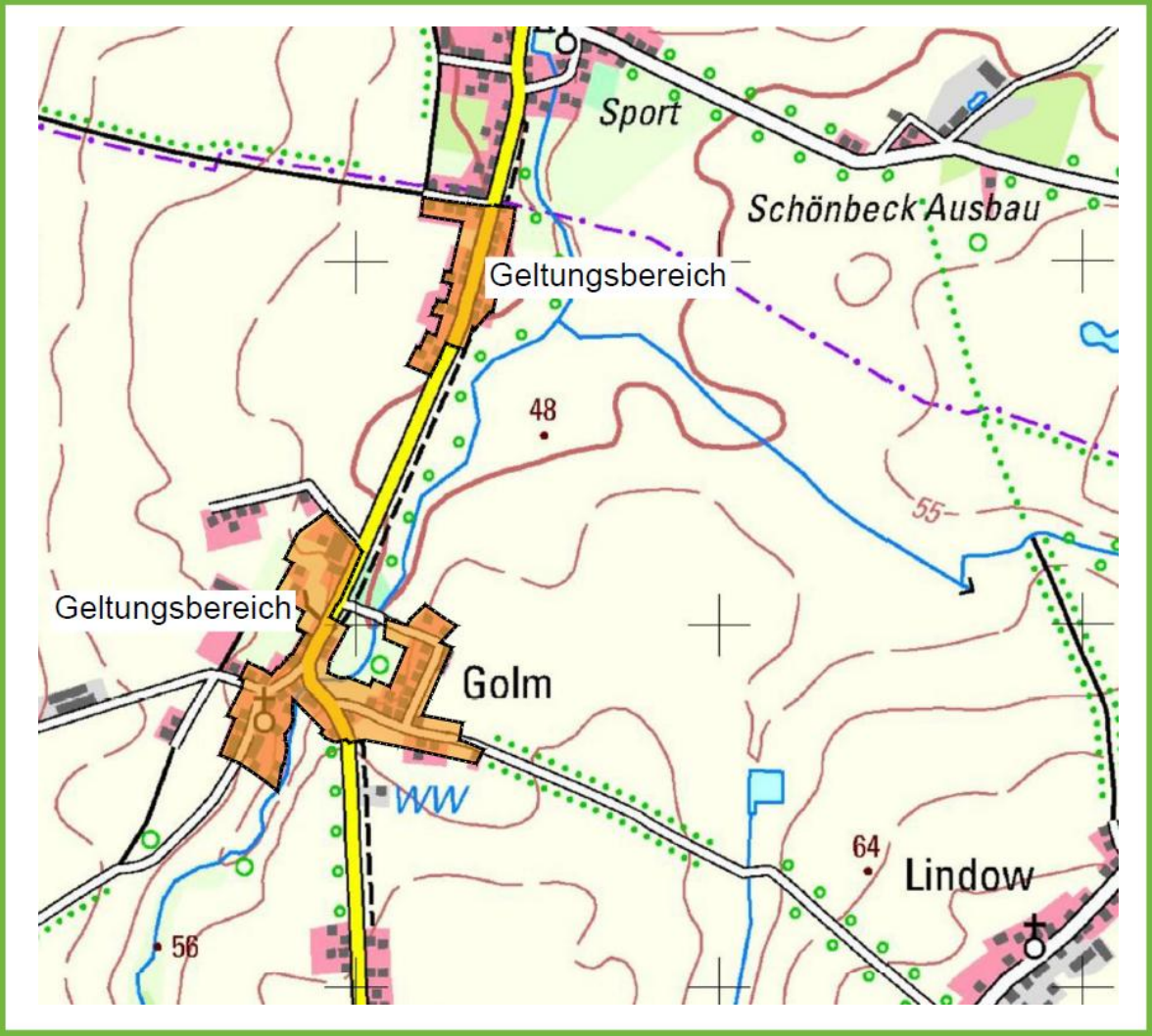
Satzung der Gemeinde Groß Miltzow

1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Golm im vereinfachten Verfahren



Begründung – Entwurf, Juni 2026

MIKAVI PLANUNG GmbH · Mühlenstraße 28 · 17349 Schönbeck
info@mikavi-planung.de · Telefon 0170 236 4906
www.mikavi-planung.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG 2

2. PLANUNGSBINDUNGEN 6

2.1 Rechtsgrundlagen 6

3. AUSGANGSSITUATION 7

3.1 Charakter des Planungsraumes 7

4. PLANINHALT UND PLANUNGSZIELE 18

4.1 Städtebauliches Konzept 18

4.2 Bauliche Nutzung 19

4.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 21

4.4 Bodenschutz 22

5. AUSWIRKUNG DER PLANUNG 24

6. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG 27

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde beabsichtigt, die bestehende Innenbereichssatzung aus dem Jahr 1998 zu ändern und an die heutigen rechtlichen, tatsächlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen anzupassen. Seit Inkrafttreten der Ursprungssatzung haben sich sowohl die katasterrechtlichen Grundlagen als auch die Anforderungen an eine sachgerechte und nachvollziehbare Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils weiterentwickelt. Zudem haben sich innerhalb des Gemeindegebiets neue gemeindliche und private Nutzungsinteressen herausgebildet, die durch die derzeit geltende Satzung nicht mehr ausreichend abgebildet werden.

Ein wesentlicher Anlass für die Änderung ist die Übernahme der aktuellen Katasterdarstellung sowie die damit verbundene Überprüfung und Neuordnung der bestehenden Innenbereichsflächen. In diesem Zuge sollen die Innenbereichsgrenzen überprüft, neu gegliedert und städtebaulich präzisiert werden.

Darüber hinaus beabsichtigt die Gemeinde, bislang dem Außenbereich zuzuordnende Flächen entlang der Straße in Richtung Lindow künftig in den Innenbereich einzubeziehen. Für diesen Bereich bestehen konkrete Bauinteressen, und die Flächen weisen aufgrund ihrer Lage im Siedlungszusammenhang, ihrer Erschließbarkeit sowie ihrer räumlichen Nähe zur vorhandenen Bebauung grundsätzlich eine Eignung für eine bauliche Entwicklung auf. Im Gegenzug sollen andere, bisher dem Innenbereich zugeordnete Flächen, die sich aus städtebaulichen, funktionalen oder sonstigen Gründen nicht für eine Bebauung eignen, künftig nicht weiter als Innenbereich festgelegt werden. Die hierfür maßgeblichen Gründe werden an anderer Stelle der Begründung ausführlich dargelegt.

Ferner enthalten die bisherigen Satzungsfestsetzungen Regelungen, die den aktuellen rechtlichen und planerischen Anforderungen nicht mehr entsprechen oder für die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung nicht mehr erforderlich sind. Diese sollen im Rahmen der Änderung weitgehend aufgehoben werden. Ergänzend wird die Fläche der bestehenden Feuerwehr geringfügig vergrößert und als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt, um die Funktion und Entwicklung dieser für die öffentliche Daseinsvorsorge wichtigen Einrichtung planungsrechtlich abzusichern.

Im Zuge der vorliegenden Neuaufstellung wird die bisherige Innenbereichssatzung aus dem Jahr 1998 sowie die Ergänzungssatzung „Ausbau 2" vollständig ersetzt. Die im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Ausbau 2" einbezogenen Flächen sind zwischenzeitlich vollständig bebaut, sodass die dort verfolgten städtebaulichen Entwicklungsziele umgesetzt wurden und kein eigenständiger Regelungsbedarf mehr besteht. Mit Inkrafttreten der neuen Satzung treten die Ursprungssatzungen außer Kraft; ihre Regelungsinhalte werden durch die vorliegende Fassung abschließend neu gefasst. Einer gesonderten Aufhebung bedarf es nicht. Rechtlich erfolgt dies im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit gemäß § 34 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauGB.

Die Gemeinde macht von ihrer Befugnis Gebrauch, die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sowie die darauf bezogenen planungsrechtlichen Festlegungen an die aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen, tatsächlichen Gegebenheiten und rechtlichen Anforderungen anzupassen und fortzuentwickeln.

Für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB verlangt § 34 Abs. 5 BauGB, dass bestimmte städtebauliche Voraussetzungen erfüllt sind. Diese werden im Folgenden für das Vorhaben der Gemeinde Groß Miltzow detailliert geprüft und bestätigt:

1. Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Die Änderung der Innenbereichssatzung ist mit den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Sie dient der Klarstellung und Aktualisierung der Innenbereichsgrenzen auf Grundlage der heutigen tatsächlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen und trägt damit zu einer transparenten und nachvollziehbaren Steuerung der baulichen Entwicklung bei.

Durch die Übernahme der aktuellen Katasterdarstellung und die Neuordnung der Innenbereichsflächen wird eine eindeutige Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich geschaffen. Dies verhindert eine unkoordinierte bauliche Entwicklung und stärkt die Rechtssicherheit sowohl für die Gemeinde als auch für Vorhabenträger.

Die beabsichtigte Einbeziehung bislang dem Außenbereich zugeordneter Flächen entlang der Straße in Richtung Lindow erfolgt nicht isoliert, sondern orientiert sich am bestehenden Siedlungszusammenhang sowie an der vorhandenen Erschließungsstruktur. Die vorgesehenen Flächen schließen an vorhandene Bebauung an und ermöglichen eine städtebaulich sinnvolle Fortentwicklung des Ortsteils, ohne neue, eigenständige Siedlungsansätze im Außenbereich zu begründen. Damit wird eine maßvolle Ortsrandarrondierung vorgenommen, die dem Grundsatz der Konzentration baulicher Entwicklung innerhalb bestehender Strukturen entspricht.

Gleichzeitig trägt die Herausnahme bislang dem Innenbereich zugeordneter, jedoch für eine Bebauung ungeeigneter Flächen zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei. Hierdurch werden Fehlentwicklungen vermieden und die bauliche Nutzung auf städtebaulich geeignete und funktional erschließbare Bereiche gelenkt.

Die weitgehende Rücknahme veralteter und nicht mehr erforderlicher Festsetzungen stärkt zudem die Anwendung des § 34 BauGB und ermöglicht eine an der Umgebungsbebauung orientierte Einfügung künftiger Bauvorhaben. Dies fördert eine verträgliche Weiterentwicklung des Ortsbildes unter Wahrung der prägenden städtebaulichen Strukturen.

Die geringfügige Erweiterung und planungsrechtliche Sicherung der Feuerwehrfläche als Gemeinbedarfsfläche fügt sich ebenfalls in eine geordnete städtebauliche Entwicklung ein, da hierdurch eine bestehende öffentliche Nutzung abgesichert und langfristig funktionsfähig gehalten wird.

Insgesamt leistet die Änderung der Innenbereichssatzung einen Beitrag zu einer nachhaltigen, bedarfsgerechten und städtebaulich geordneten Entwicklung des Ortsteils und steht im Einklang mit den Zielsetzungen des Baugesetzbuches.

Keine Begründung von UVP-pflichtigen Vorhaben

Durch die Änderung der Innenbereichssatzung werden keine Vorhaben vorbereitet oder ermöglicht, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen. Mit der Satzung erfolgt weder die planungsrechtliche Vorbereitung noch die Festlegung konkreter Vorhaben im Sinne der Anlage 1 zum UVPG.

Die Innenbereichssatzung dient ausschließlich der Abgrenzung bzw. Neuordnung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 Abs. 4 BauGB sowie der Klarstellung, welche Flächen dem Innen- bzw. Außenbereich zuzurechnen sind.

Sie trifft keine Festsetzungen zur Art oder zum Umfang konkreter baulicher Anlagen, die eigenständig UVP-pflichtige Tatbestände auslösen könnten.

Auch die Einbeziehung bislang dem Außenbereich zugeordneter Flächen entlang der Straße in Richtung Lindow begründet für sich genommen keine UVP-Pflicht. Die Inanspruchnahme dieser Flächen erfolgt im Rahmen einer maßvollen städtebaulichen Entwicklung und ist auf übliche, dem Innenbereich entsprechende Nutzungen beschränkt. Eine Vorbereitung großmaßstäblicher oder in Anlage 1 UVPG genannter Vorhaben erfolgt nicht.

Die geringfügige Erweiterung und Festsetzung der Feuerwehrfläche als Gemeinbedarfsfläche dient der Sicherung einer bestehenden öffentlichen Nutzung und begründet ebenfalls kein UVP-pflichtiges Vorhaben.

Etwaige nachfolgende Bauvorhaben werden – wie im Innenbereich üblich – im Rahmen einzelner Genehmigungsverfahren beurteilt. Sollte im Einzelfall ein Vorhaben geplant werden, das den Anwendungsbereich des UVPG berührt, wäre die UVP-Pflicht im jeweiligen Zulassungsverfahren gesondert zu prüfen. Eine solche Vorfestlegung erfolgt durch die vorliegende Satzung jedoch nicht.

Insgesamt begründet die Änderung der Innenbereichssatzung keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben und erfordert daher keine Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auf Ebene der Satzung.

3. Keine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten und keine Pflichten nach § 50 BImSchG

Durch die Änderung der Innenbereichssatzung werden keine Natura-2000-Gebiete beeinträchtigt. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 2447-301 „Eichhorster Wald", das sich in einer Entfernung von etwa 1.650 m vom Satzungsgebiet befindet. Aufgrund dieser räumlichen Distanz sowie der Art und des Umfangs der mit der Satzung ermöglichten Nutzungen sind Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks des Natura-2000-Gebiets ausgeschlossen.

Die Satzung dient ausschließlich der Abgrenzung und Neuordnung des Innenbereichs sowie der maßvollen Einbeziehung einzelner, bislang dem Außenbereich zugeordneter Flächen in den bestehenden Siedlungszusammenhang. Es werden weder großflächige bauliche Entwicklungen vorbereitet noch Vorhaben ermöglicht, die erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft oder auf Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung haben könnten. Eine Verträglichkeitsprüfung nach § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Ebenso ergeben sich aus der Änderung der Innenbereichssatzung keine Pflichten nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG).

Mit der Satzung werden weder Standorte für immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen festgelegt noch unverträgliche Nutzungen im Sinne einer Konfliktlage zwischen schutzbedürftigen und emittierenden Nutzungen begründet.

Die vorgesehene bauliche Entwicklung beschränkt sich auf ortsübliche Nutzungen des Innenbereichs und fügt sich in die vorhandene Siedlungsstruktur ein.

Eine planerische Vorsorge zur räumlichen Trennung von unverträglichen Nutzungen gemäß § 50 BImSchG ist daher nicht erforderlich. Etwaige immissionsschutzrechtliche Belange sind, wie im Innenbereich üblich, im Rahmen nachgelagerter Genehmigungsverfahren für konkrete Vorhaben zu prüfen und zu berücksichtigen.

Insgesamt führt die Änderung der Innenbereichssatzung weder zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natura-2000-Gebieten noch begründet sie Anforderungen oder Pflichten nach § 50 BImSchG.

Weitere Hinweise

Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen unterliegen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB keiner Umweltprüfung. Von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

2. Planungsbindungen

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 GVOBl. M-V 2015, S. 344, mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Groß Miltzow** in der aktuellen Fassung

3. Ausgangssituation

3.1 Charakter des Planungsraumes

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Groß Miltzow, Ortsteil Golm, und umfasst bestehende Innenbereichsflächen sowie ergänzende Einbeziehungsflächen am südöstlichen Ortsrand in Richtung des benachbarten Ortes Lindow. Der Ortsteil Golm ist dörflich geprägt und weist eine überwiegend kleinteilige, locker strukturierte Bebauung mit Wohn- und Hofstellen auf, die sich entlang der bestehenden Straßenräume entwickelt hat.

Die vorgesehenen Ergänzungsflächen liegen am Übergang zwischen dem bestehenden Siedlungsgefüge und der offenen Feldflur. Sie stellen derzeit intensiv genutzte Ackerflächen dar und sind dem Außenbereich zuzuordnen. Die Flächen weisen keine besonderen landschaftsräumlichen Strukturen auf, sind frei von Gehölzbeständen und werden landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände ist weitgehend eben und zeichnet sich durch eine offene, übersichtliche Struktur aus.

Aufgrund ihrer Lage am Ortsrand, der räumlichen Nähe zur vorhandenen Bebauung sowie der vorhandenen Erschließungsmöglichkeiten besitzen die Flächen grundsätzlich das Potenzial, in den bestehenden Siedlungszusammenhang einbezogen zu werden. Gleichzeitig bildet der angrenzende freie Landschaftsraum weiterhin einen klar erkennbaren Siedlungsrand, sodass der Übergang zwischen bebautem Bereich und Landschaft auch künftig eindeutig ablesbar bleibt.



Abbildung 1: Ansicht des Ergänzungsbereiches (Quelle: Apple Karten)

Insgesamt ist das Plangebiet durch den Wechsel von dörflich geprägter Bebauung und intensiv genutzter Agrarlandschaft gekennzeichnet. Die vorgesehene Einbeziehung einzelner Flächen am südöstlichen Ortsrand stellt sich als maßvolle Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur dar und verändert den Charakter des Ortsteils nicht grundlegend.



Abbildung 2: Luftbild von der Ortslage Golm, Quelle GDI-MV - GAIA-MV 6.6.2 (geoportal-mv.de)

Nationale und Europäische Schutzgebiete befinden sich nicht im Planungsraum.

Das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 2447 301 „Eichhorster Wald“ befindet sich westlich des Planungsraumes in einem Abstand von ca. 1.650 m.

3.2 übergeordnete Planungen

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

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

Der Programmsatz **LEP 4.1** fordert, dass die Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. **LEP 4.1 (5) (Z)**

Die vorliegende Änderung der Innenbereichssatzung entspricht diesen Zielsetzungen. Sie dient vorrangig der Neuordnung und Klarstellung des bestehenden Innenbereichs sowie der gezielten Einbeziehung einzelner, unmittelbar an die bestehende Bebauung angrenzender Flächen. Die vorgesehenen Ergänzungsflächen schließen an den vorhandenen Siedlungszusammenhang an und stellen keine isolierte Siedlungserweiterung in den Außenbereich dar. Damit wird eine maßvolle Fortentwicklung der Ortslage ermöglicht, ohne neue, eigenständige Siedlungskörper zu begründen.

Die Planung trägt somit dem Vorrang der Innenentwicklung Rechnung und wahrt zugleich den Grundsatz einer flächensparenden und an den bestehenden Siedlungsstrukturen orientierten Entwicklung. Insgesamt ist die Änderung der Innenbereichssatzung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, insbesondere mit dem Programmsatz LEP 4.1 (5) (Z) des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern, vereinbar.

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

Die vorliegende Änderung der Innenbereichssatzung entspricht diesem Ziel in vollem Umfang. Die vorgesehenen Ergänzungsflächen liegen sämtlich unmittelbar nebeneinander und bilden einen zusammenhängenden Bereich an einem Standort. Es handelt sich damit ausdrücklich nicht um eine lineare Aneinanderreihung einzelner Bauflächen entlang der Straße in Richtung Lindow, sondern um eine gebündelte Arrondierung am Ortsrand.

Durch diese räumliche Konzentration wird weder eine bandartige Entwicklung der Ortslage noch eine Zersiedlung des Außenbereichs vorbereitet. Ebenso wird kein neuer Siedlungssplitter begründet oder verfestigt. Vielmehr erfolgt eine klar gefasste Abrundung der bestehenden Ortslage mit einem eindeutig ablesbaren Siedlungsrand. Die offene Landschaft bleibt außerhalb dieses Bereichs weiterhin unzerschnitten erhalten.

Die Planung lenkt die bauliche Entwicklung gezielt auf einen kompakten, städtebaulich geeigneten Bereich und vermeidet eine streuende oder punktuelle Inanspruchnahme des Außenbereichs. Damit wird den Zielsetzungen des LEP 4.1 (6) (Z) entsprochen und einer ungeordneten Siedlungsentwicklung wirksam entgegengewirkt.

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS)** enthält verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen insbesondere der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung bestehender Siedlungssplitter entgegengewirkt werden soll. Die Siedlungsentwicklung ist demnach auf bestehende Ortslagen zu konzentrieren und räumlich zu bündeln.

Gemäß Ziel 4.1 [4] RREP MS ist die Entwicklung von Wohnbauflächen vorrangig innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen vorzunehmen und ungesteuerte, disperse Entwicklungen im Freiraum zu vermeiden. Ergänzend bestimmt Ziel 4.1 [6] RREP MS, dass neue Wohnbauflächen nur in räumlicher Anbindung an bebaute Ortslagen ausgewiesen werden sollen.

Diesen Vorgaben trägt die vorliegende Änderung der Innenbereichssatzung Rechnung. Ziel der Planung ist nicht die Schaffung neuer, isolierter Wohnbauschwerpunkte, sondern die städtebaulich geordnete Abrundung der bestehenden Ortslage Golm. Die vorgesehenen Ergänzungsflächen befinden sich sämtlich zusammenhängend am südöstlichen Ortsrand und schließen unmittelbar an die vorhandene Bebauung an. Eine bandartige Siedlungsentwicklung entlang der Straße in Richtung Lindow oder die Verfestigung von Siedlungssplittern wird dadurch ausdrücklich vermieden.

Darüber hinaus entspricht die Planung den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Durch die gezielte Einbeziehung weniger, flächenmäßig begrenzter Ergänzungsflächen wird eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß beschränkt, während gleichzeitig ungeeignete Flächen von einer weiteren Innenbereichsentwicklung ausgenommen werden.

Die Änderung der Innenbereichssatzung dient damit der konzentrierten, standortgerechten Weiterentwicklung der Ortslage Golm und stellt einen geeigneten, raumordnerisch verträglichen Ansatz zur Deckung örtlicher Bauinteressen dar. Aufgrund der unmittelbaren Anbindung an die vorhandene Siedlungsstruktur und der räumlichen Bündelung der Ergänzungsflächen wird den Zielen des RREP MS vollumfänglich entsprochen.

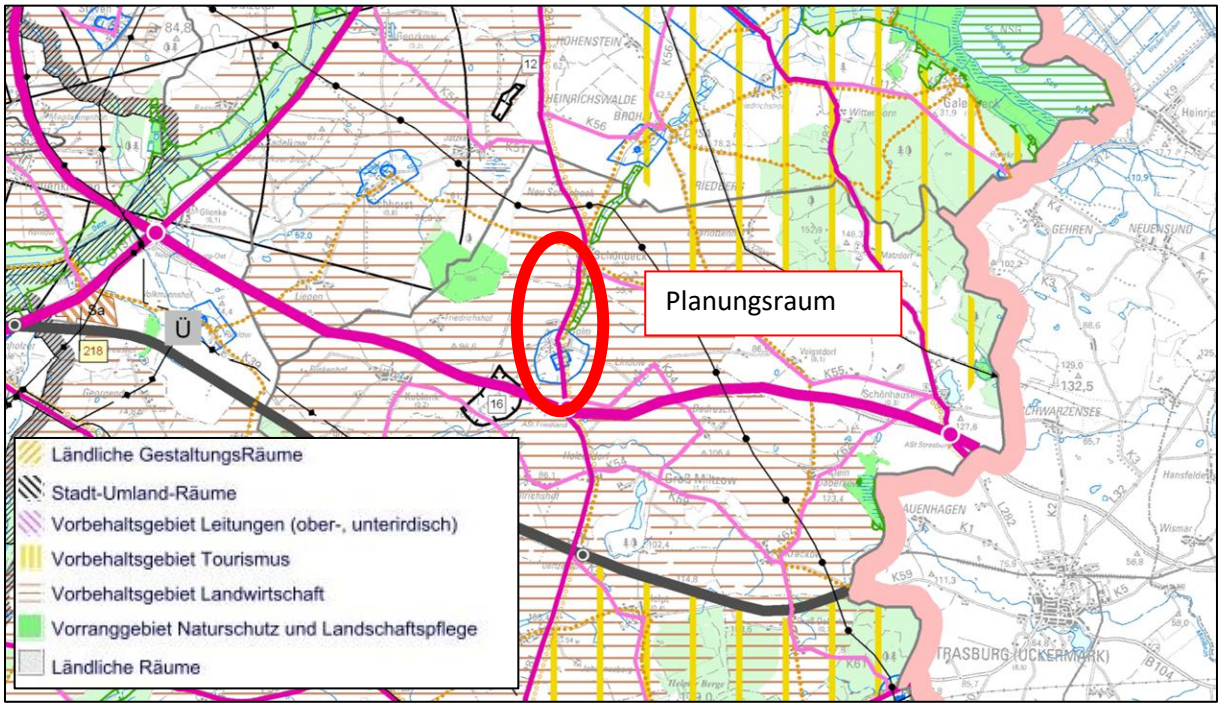


Abbildung 3: *Ausschnitt aus dem RREP MMR*

Die vorgesehenen Ergänzungsflächen liegen innerhalb eines im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (REP MS) ausgewiesenen Vorbehaltsgebietes Trinkwasser. Vorbehaltsgebiete Trinkwasser dienen dem vorsorgenden Schutz der Trinkwassergewinnung. Nach den Zielaussagen des REP MS ist dem Trinkwasserschutz in diesen Gebieten ein besonderes Gewicht beizumessen; alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, dass die Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Dieser Vorgabe wird mit der vorliegenden Änderung der Innenbereichssatzung Rechnung getragen. Die Planung begründet keine raumgreifende oder wassergefährdende Nutzung, sondern beschränkt sich auf die maßvolle Ergänzung der bestehenden Ortslage mit wohnbaulichen Nutzungen, wie sie für Innenbereiche typisch und allgemein zulässig sind. Es werden keine Vorhaben vorbereitet, die mit besonderen Risiken für das Grundwasser oder die Trinkwassergewinnung verbunden wären, insbesondere keine gewerblichen oder industriellen Nutzungen, keine Anlagen mit erheblichem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und keine großflächigen Versiegelungen.

Die Ergänzungsflächen schließen unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich an und werden im Rahmen der bestehenden Erschließungsstrukturen entwickelt. Die zusätzliche Bodenversiegelung wird auf das notwendige Maß begrenzt und erfolgt in einem Umfang, der dem Charakter des Ortes und dem örtlichen Eigenbedarf entspricht. Damit werden neue Belastungsschwerpunkte im Vorbehaltsgebiet vermieden. Die Planung setzt vielmehr auf eine gebündelte Entwicklung innerhalb eines klar abgegrenzten Ortsrandes und vermeidet eine streuende Inanspruchnahme sensibler Freiräume.

Darüber hinaus erfolgt die Bauleitplanung auf Grundlage der geltenden wasserrechtlichen Vorgaben. Etwaige Anforderungen aus dem Trinkwasserschutz, insbesondere aus Schutzgebietsverordnungen oder wasserrechtlichen Nebenbestimmungen, bleiben von der Änderung der Innenbereichssatzung unberührt und sind im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren für konkrete Bauvorhaben zu beachten. Die Einhaltung entsprechender Schutzauflagen wird dadurch nicht eingeschränkt.

In der Gesamtabwägung führt die Einbeziehung der Ergänzungsflächen daher nicht zu einer relevanten Beeinträchtigung der Funktionen des Vorbehaltsgebietes Trinkwasser. Vielmehr erfolgt eine mit dem Trinkwasserschutz abgestimmte, konfliktarme und eigenbedarfsorientierte Siedlungsentwicklung, bei der dem Schutzinteresse ein besonderes Gewicht beigemessen wird, ohne die städtebauliche Entwicklung der Ortslage Golm unverhältnismäßig einzuschränken. Die Planung ist damit mit den raumordnerischen Vorgaben für Vorbehaltsgebiete Trinkwasser nach dem REP MS vereinbar.

Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung sowie durch eine präzise Zuordnung und Neuordnung bereits genutzter oder vorbelasteter Flächen, vorrangig zu nutzen. Darüber hinaus ist die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Diesen Vorgaben trägt die vorliegende Änderung der Innenbereichssatzung in besonderer Weise Rechnung. Ziel der Planung ist nicht eine flächenhafte Ausdehnung der Siedlungsentwicklung in den Außenbereich, sondern eine qualifizierende Neuordnung der Innenbereichsabgrenzung. Im Rahmen des Planverfahrens werden solche Flächen aus dem Innenbereich herausgenommen, die sich aufgrund topografischer Gegebenheiten, naturschutzfachlicher Restriktionen oder technischer Infrastruktur faktisch nicht oder nur unter unverhältnismäßigem Aufwand einer Bebauung zuführen lassen. Dadurch werden planerische Entwicklungsreserven bereinigt, die zwar formal dem Innenbereich zuzuordnen, tatsächlich jedoch nicht oder nur eingeschränkt nutzbar sind.

Gleichzeitig erfolgt die Einbeziehung ausgewählter Ergänzungsflächen ausschließlich dort, wo diese unmittelbar an den bestehenden Siedlungszusammenhang anschließen und eine geordnete, funktionsgerechte Bebauung ermöglichen. Die Planung nutzt damit vorrangig die Möglichkeiten der Innenentwicklung und verzichtet auf eine streuende Inanspruchnahme des Außenbereichs. Die Neubildung zusätzlicher Bauflächen erfolgt nicht expansiv, sondern konzentriert, maßvoll und am örtlichen Eigenbedarf orientiert.

Durch diese Vorgehensweise wird der zusätzliche Verbrauch von Grund und Boden nicht erhöht, sondern im Ergebnis optimiert. Die bauliche Entwicklung wird auf solche Flächen gelenkt, bei denen ein verhältnismäßiger Versiegelungsgrad, eine effiziente Erschließung sowie eine konfliktarme Einfügung in die bestehende Ortsstruktur möglich sind.

Gleichzeitig werden sensible oder nur eingeschränkt nutzbare Flächen von einer weiteren baulichen Inanspruchnahme freigehalten.

Insgesamt leistet die Änderung der Innenbereichssatzung somit einen Beitrag zu einer flächensparenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB. Die Planung verbindet die Berücksichtigung örtlicher Entwicklungsbedarfe mit dem Ziel eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden und schafft eine klare, nachvollziehbare Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Raumordnerische Einordnung und Begründung der Flächenoptimierung

Die Bauleitplanung der Gemeinde hat sich an den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu orientieren. Nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (REP MSE) ist die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren; in den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf auszurichten, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt (Z). Daraus folgt für die Ortslage Golm, dass eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme nur dann raumordnerisch vertretbar ist, wenn sie sich in Maß und Lage am örtlichen Bedarf orientiert, an bestehende Siedlungsstrukturen anbindet und eine ungeordnete Siedlungsentwicklung vermeidet.

Die vorliegende Änderung der Innenbereichssatzung setzt diese Zielstellung in besonderer Weise um, weil sie nicht auf eine Ausweitung der Siedlungsentwicklung im Sinne einer quantitativen Vergrößerung des Wohnbauflächenpotenzials abzielt, sondern auf eine städtebaulich und funktional sachgerechte Optimierung der Innenbereichsabgrenzung. Hierzu werden solche Flächen aus dem Innenbereich herausgenommen, die sich aufgrund konkreter topografischer, naturschutzfachlicher oder technischer Restriktionen als konfliktträchtig, erschließungs- und bebauungshemmend oder nur unter unverhältnismäßigem Aufwand entwickelbar erweisen. Dadurch wird das Innenentwicklungspotenzial nicht „ausgedehnt", sondern qualitativ bereinigt: Innenbereichsflächen sollen dort vorgehalten werden, wo eine Bebauung nach Lage, Erschließbarkeit und Konfliktarmut realistisch und städtebaulich geordnet umsetzbar ist, während Flächen mit absehbar hohen Konflikten vorsorgend ausgeschlossen werden. Diese Vorgehensweise entspricht dem raumordnerischen Konzentrations- und Steuerungsanspruch, indem sie eine streuende, konfliktbehaftete Entwicklung vermeidet und die bauliche Entwicklung auf geeignete Bereiche lenkt.

Herausnahme einer ungeeigneten Innenbereichsfläche (Fläche Nr. 1 – Flurstück 62/2) zur Konfliktvorsorge

Die Fläche Nr. 1 (Flurstück 62/2) wird zu großen Teilen aus dem Innenbereich herausgenommen, da sie aufgrund ihrer standörtlichen Gegebenheiten eine geordnete und konfliktarme Wohnbebauung nur eingeschränkt zulässt und erhebliche Folgekonflikte erwarten lässt. Das Gelände fällt vom Straßenraum aus nach hinten deutlich ab; der Höhenunterschied beträgt etwa 3,0 m.

Diese ausgeprägte Hanglage führt zu erhöhten Anforderungen an die Erschließung, Geländemodellierung, Oberflächenwasserableitung und Standsicherheit.

Damit steigen nicht nur die Baukosten, sondern auch die Risiken für nachbarliche Belange (z. B. Wasserabfluss, Geländesprünge, Stützbauten) sowie für eine städtebaulich verträgliche Einfügung in das örtliche Erscheinungsbild.

Entscheidend hinzu kommt, dass sich rückwärtig ein gesetzlich geschütztes Biotop in Form eines permanenten Kleingewässers befindet. Bereits aufgrund der räumlichen Nähe sind Konflikte mit Biotopschutzbelangen zu erwarten, etwa durch Veränderungen des Wasserhaushalts, Einträge (Nährstoffe, Sedimente), Störungen während Bau und Betrieb sowie durch erforderliche Schutz- und Pufferbereiche. Die Herausnahme der Fläche aus dem Innenbereich erfolgt daher vorsorgend, um absehbare Nutzungskonflikte zu vermeiden und die dauerhafte Sicherung des Biotops sowie dessen Funktionsfähigkeit nicht zu gefährden. Damit wird zugleich dem raumordnerischen Leitbild einer flächensparenden und konfliktarmen Siedlungsentwicklung Rechnung getragen.

Das benachbarte Flurstück 61/2 verbleibt demgegenüber im Innenbereich, da hierfür konkrete Bauinteressen bestehen und – trotz ebenfalls vorhandener Geländeneigung – keine vergleichbare naturschutzfachliche Konfliktlage durch ein rückwärtig angrenzendes gesetzlich geschütztes Biotop gegeben ist. Die Beibehaltung dieser Fläche ermöglicht eine bedarfsorientierte Entwicklung an einem im Vergleich konfliktärmeren Standort, ohne zusätzliche Flächen in sensiblen Randbereichen zu aktivieren.



Abbildung 4: Ansicht Fläche Nr. 1 (Quelle: Google Street Views)

Herausnahme einer durch technische Infrastruktur und Gewässerstrukturen blockierten Innenbereichsfläche (Fläche Nr. 2 – Flurstücke 37, 38, 36/2)

Die Fläche Nr. 2 (Flurstücke 37, 38 und 36/2) wird aus dem Innenbereich herausgenommen, weil eine Bebauung durch bestehende technische Infrastruktur und wasserwirtschaftliche Strukturen faktisch erheblich eingeschränkt ist und nur durch unverhältnismäßige Eingriffe und Kosten erreichbar wäre. Die Fläche wird mittig von einer 20-kV-Freileitung gequert.

Hieraus ergeben sich einzuhaltende Sicherheits- und Schutzabstände, die – je nach konkreter Leitungslage und Gebäudetyp – eine sinnvolle Bebauungsanordnung deutlich einengen oder praktisch ausschließen. Eine Verlegung der Leitung wäre mit erheblichem finanziellem Aufwand verbunden und würde zudem neue Eingriffe in Boden und Naturhaushalt nach sich ziehen.

Zusätzlich verläuft ein offener Graben innerhalb der Fläche, der Funktionen des Wasserabflusses und der Entwässerung erfüllt. Auch wenn der Graben selbst nicht mit Gehölzen bewachsen ist, stellt er eine räumlich und funktional wirksame Struktureinheit dar, die bei einer Bebauung zu berücksichtigen wäre und die nutzbaren Grundstücksflächen weiter reduziert. Eine Verrohrung oder Umverlegung des Grabens würde wasserwirtschaftliche Belange berühren und einen zusätzlichen Eingriff in den Naturhaushalt begründen.

Darüber hinaus weist die Fläche insgesamt einen nennenswerten Gehölzbestand auf. Diese Gehölzstrukturen schränken die freie Verfügbarkeit der Fläche für eine Wohnbebauung weiter ein und würden im Falle einer baulichen Entwicklung umfangreiche Rodungs- und Ausgleichserfordernisse nach sich ziehen. Dies stünde sowohl dem Grundsatz der Konfliktvermeidung als auch dem Ziel einer flächensparenden, eigenbedarfsorientierten Siedlungsentwicklung entgegen.

In der Gesamtschau führen die vorhandene technische Infrastruktur, die wasserwirtschaftliche Struktur sowie die vorhandenen Gehölzbestände dazu, dass die Fläche nicht als praktikables, konfliktarmes oder wirtschaftlich vertretbares Innenentwicklungspotenzial einzustufen ist. Die Herausnahme dieser Fläche aus dem Innenbereich dient daher der planerischen Bereinigung nicht realisierbarer Potenziale und trägt dazu bei, die Wohnbauflächenentwicklung im Sinne der Ziele des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte auf tatsächlich geeignete Standorte zu konzentrieren.



Abbildung 5: Ansicht Fläche Nr. 2 (Quelle: Google Street Views)

Herausnahme einer städtebaulich ungeeigneten Innenbereichsfläche aufgrund Zuschnitt und mangelnder Entwicklungsfähigkeit (Fläche Nr. 3 – Flurstück 54)

Die Fläche Nr. 3 (Flurstück 54) wird aus dem Innenbereich herausgenommen, weil sie aufgrund ihres ungünstigen Grundstückszuschnitts und der damit verbundenen fehlenden städtebaulich-funktionalen Entwicklungsfähigkeit kein geeignetes Potenzial für eine geordnete Wohnbebauung darstellt. Der dreieckige Zuschnitt führt typischerweise zu einer erheblichen Einschränkung der baulichen Ausnutzbarkeit, weil sich eine angemessene Gebäudeanordnung, erforderliche Abstandsflächen, private Freiflächen sowie Stellplatz- und Erschließungsflächen nur unter deutlichen Kompromissen realisieren lassen. Dies erhöht die Wahrscheinlichkeit von Befreiungs- und Abweichungsbedarfen, kleinteiligen Sonderlösungen oder städtebaulich unbefriedigenden „Restflächenbebauungen".

Zudem erschwert ein solcher Zuschnitt regelmäßig eine klare, ortstypische Parzellierung und eine harmonische Einfügung in die Umgebungsbebauung. Die Fläche birgt damit das Risiko einer städtebaulich ungeordneten oder gestalterisch unpassenden Entwicklung, die nicht dem Leitbild einer geordneten Siedlungsentwicklung entspricht. Durch die Herausnahme wird die Innenbereichsabgrenzung auf solche Flächen konzentriert, die eine realistische, regelkonforme und konfliktarme Entwicklung erwarten lassen.



Abbildung 6: Ansicht Fläche Nr. 3 (Quelle: Google Street Views)

Gesamtabwägung im Sinne des REP MSE: Eigenbedarfsorientierung durch qualitative Steuerung und Konfliktvermeidung

In der Gesamtschau verfolgt die Gemeinde mit der Änderung der Innenbereichssatzung eine eigenbedarfsorientierte Wohnbauflächenentwicklung im Sinne des REP MSE, indem sie die Innenbereichsflächen nicht pauschal erweitert, sondern gezielt ordnet und bereinigt. Nicht oder nur unter unverhältnismäßigem Aufwand entwickelbare Flächen (topografisch und naturschutzfachlich konfliktbelastete Flurstücke sowie technisch blockierte Bereiche) werden aus dem Innenbereich herausgenommen, um Folgekonflikte, Eingriffe und kostenintensive Erschließungsmaßnahmen zu vermeiden. Die Entwicklungsmöglichkeiten werden damit auf standörtlich geeignete und an die Ortslage angebundene Bereiche gelenkt. Dies entspricht dem raumordnerischen Konzentrationsgebot, verhindert eine konfliktträchtige Außenbereichsinanspruchnahme „auf Vorrat" und stärkt eine nachvollziehbare, geordnete Siedlungsentwicklung innerhalb klar definierter Ortsränder.

Die 1. Änderung und Ergänzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Groß Miltzow für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Golm im vereinfachten Verfahren erscheint mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

4. Planinhalt und Planungsziele

4.1 Städtebauliches Konzept

Die Änderung der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Golm verfolgt das Ziel, die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils an die heutigen tatsächlichen, funktionalen und rechtlichen Gegebenheiten anzupassen und eine geordnete, eigenbedarfsorientierte städtebauliche Entwicklung zu sichern. Ausgangspunkt ist die bestehende Satzung aus dem Jahr 1998, deren katasterliche Grundlage sowie flächenbezogene Zuordnung nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten entspricht. Darüber hinaus haben sich im Gemeindegebiet sowohl konkrete Entwicklungsinteressen als auch erkennbare Restriktionen einzelner bislang einbezogener Flächen herausgebildet, die eine Überprüfung und Neuordnung der Innenbereichsabgrenzung erforderlich machen. Im nördlichen Bereich des Satzungsgebietes beschränken sich die vorgenommenen Anpassungen dabei ausschließlich auf eine Übernahme und Fortschreibung der aktuellen Katasterdarstellung; eine inhaltliche Neuordnung oder Veränderung der bisherigen Innenbereichsabgrenzung ist dort nicht erfolgt.

Das städtebauliche Grundkonzept beruht dabei nicht auf einer quantitativen Ausdehnung der Wohnbauflächen, sondern auf einer qualitativen Optimierung des Innenbereichs. Im Rahmen der Planung werden solche Flächen aus dem Innenbereich herausgenommen, die sich aufgrund ihrer Lage, ihrer topografischen Eigenschaften, naturschutzfachlicher Belange, technischer Einschränkungen oder ihres Grundstückszuschnitts nicht für eine geordnete und konfliktarme Wohnbebauung eignen. Hierzu zählen unter anderem Flächen mit deutlicher Hanglage und unmittelbarer Nähe zu einem gesetzlich geschützten Biotop, Bereiche, die durch eine Freileitung, wasserwirtschaftliche Strukturen und flächige Gehölzbestände erheblich in ihrer Nutzbarkeit eingeschränkt sind, sowie Grundstücke, deren Zuschnitt eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung nur unter erheblichen planerischen Kompromissen zulassen würde. Mit der Herausnahme dieser Flächen werden absehbare Folgekonflikte vermieden und planerische Reserveflächen bereinigt, die zwar formal dem Innenbereich zugeordnet waren, faktisch jedoch kein realistisches Entwicklungspotenzial darstellen.

Gleichzeitig erfolgt die Einbeziehung ausgewählter Ergänzungsflächen am südöstlichen Ortsrand in Richtung Lindow. Diese Flächen liegen in einem zusammenhängenden Bereich, schließen unmittelbar an die bestehende Bebauung an und ermöglichen eine gebündelte Arrondierung der Ortslage. Eine bandartige Entwicklung entlang der Straße oder die Verfestigung von Siedlungssplittern wird dadurch vermieden. Die Ergänzungsflächen sind derzeit intensiv genutzte Ackerflächen mit ebenem Gelände und eignen sich aufgrund ihrer Lage und Erschließbarkeit für eine maßvolle Fortentwicklung der Ortsstruktur. Der Ortsrand bleibt klar ablesbar, und der Übergang zur freien Landschaft wird weiterhin eindeutig definiert.

Das städtebauliche Konzept trägt zugleich den Anforderungen der Raumordnung Rechnung, insbesondere dem Konzentrationsgebot der Wohnbauflächenentwicklung im Sinne des REP Mecklenburgische Seenplatte. Die Planung orientiert sich am örtlichen Eigenbedarf und führt nicht zu einer Ausweitung der Siedlungsentwicklung über das erforderliche Maß hinaus.

Durch die gleichzeitige Herausnahme ungeeigneter Innenbereichsflächen wird keine zusätzliche Entwicklungsdynamik erzeugt, sondern eine zielgerichtete Steuerung vorgenommen, die die bauliche Entwicklung auf tatsächlich geeignete und konfliktarme Standorte lenkt.

Ergänzend wird die bestehende Feuerwehr als wichtige Einrichtung der örtlichen Daseinsvorsorge durch eine geringfügige Flächenerweiterung und die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche planungsrechtlich gesichert. Gleichzeitig werden veraltete Festsetzungen aus der ursprünglichen Satzung weitgehend aufgehoben, um die Beurteilung künftiger Vorhaben wieder stärker am Einfügungsmaßstab des § 34 BauGB auszurichten und unnötige Regelungsdichte zu vermeiden.

In der Gesamtschau gewährleistet das städtebauliche Konzept eine nachvollziehbare, konfliktarme und raumordnerisch konsistente Weiterentwicklung der Ortslage Golm. Die Änderung der Innenbereichssatzung dient nicht der Ausdehnung, sondern der Ordnung, Bündelung und Qualifizierung der baulichen Entwicklung und schafft eine belastbare Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung von Umwelt-, Raumordnungs- und Infrastrukturbelangen.

4.2 Bauliche Nutzung

Im Zuge der Änderung der Innenbereichssatzung wird auch die Regelung zur baulichen Nutzung überprüft und an die heutigen Erfordernisse angepasst. Anlass hierfür ist unter anderem die Absicht der Gemeinde, auf einer hierfür vorgesehenen Fläche einen Neubau für die Feuerwehr zu errichten und dafür Fördermittel zu beantragen. Voraussetzung für die Bewilligung entsprechender Fördermittel ist regelmäßig, dass die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens eindeutig und belastbar gegeben ist. Aus diesem Grund wird die betreffende Fläche ausdrücklich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass eine potenzielle Bebauung mit der vorgesehenen Nutzung planungsrechtlich zulässig ist und gleichzeitig eine anderweitige Nutzung, insbesondere eine Wohnbebauung, ausgeschlossen wird. Die Festsetzung dient damit der klaren funktionalen Zuordnung der Fläche sowie der langfristigen Sicherung der Feuerwehr als Einrichtung der örtlichen Daseinsvorsorge.

Darüber hinaus werden die Festsetzungen der Ursprungssatzung aus dem Jahr 1998 ersatzlos aufgehoben. Die bisherigen Regelungen zur baulichen Gestaltung und Nutzung entsprechen in weiten Teilen nicht mehr den heutigen städtebaulichen, gestalterischen und rechtlichen Rahmenbedingungen. Die damals festgesetzte verbindliche Dachneigung von 32 bis 48 Grad schränkt zeitgemäße Baukonzepte erheblich ein und lässt heutige Bauformen, insbesondere im Hinblick auf moderne Architektur, energieeffiziente Bauweisen sowie die Nutzung erneuerbarer Energien, nur eingeschränkt zu.

Auch die Regelung, wonach der Holzanteil an der Fassade des Hauptgebäudes 30 Prozent nicht überschreiten darf, ist vor dem Hintergrund aktueller bauökologischer und gestalterischer Anforderungen nicht mehr zeitgemäß und steht der Verwendung nachhaltiger Baustoffe entgegen.

Die Festsetzungen zu Einfriedungen, etwa die Begrenzung der Höhe von Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum oder die Vorgabe freiwachsender Hecken zur freien Landschaft, greifen darüber hinaus tief in die private Grundstücksgestaltung ein und überschreiten den für eine Innenbereichssatzung zweckmäßigen Regelungsumfang. Gleiches gilt für die detaillierten Vorgaben zur gärtnerischen Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen, zur Ausführung von Vor- und Nutzgärten sowie zur Begrenzung des Anteils befestigter Flächen in Vorgartenbereichen. Diese Regelungen mögen zur Zeit ihrer Aufstellung städtebaulich intendiert gewesen sein, stellen heute jedoch eine übermäßige Regelungsdichte dar, die weder erforderlich noch angemessen ist und zudem regelmäßig durch bauordnungsrechtliche Vorschriften oder andere planerische Instrumente abgedeckt wird.

Seit dem Inkrafttreten der Ursprungssatzung haben sich zudem die rechtlichen Rahmenbedingungen, die Anforderungen an zeitgemäßes Bauen sowie die gestalterischen Vorstellungen erheblich weiterentwickelt. Eine Fortschreibung der bestehenden Festsetzungen würde daher nicht zu einer sachgerechten Steuerung der baulichen Entwicklung führen, sondern vielmehr zu unnötigen Einschränkungen und Auslegungsproblemen. Vor diesem Hintergrund sollen künftige Bauvorhaben im Satzungsgebiet nach den Vorgaben des § 34 BauGB beurteilt werden.

Dadurch wird gewährleistet, dass sich neue Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksausnutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, ohne die Flexibilität zeitgemäßer Bauvorhaben unnötig einzuschränken.

Insgesamt trägt die Aufhebung der veralteten Festsetzungen zu einer klaren, rechtssicheren und zeitgemäßen Regelung der baulichen Nutzung bei. Sie ermöglicht die Umsetzung gemeindlicher Vorhaben, insbesondere den Neubau der Feuerwehr, vermeidet eine Überregulierung privater Grundstücke und stellt gleichzeitig eine an der bestehenden Ortsstruktur orientierte städtebauliche Entwicklung sicher.

4.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Rahmen der Änderung der Innenbereichssatzung werden die Belange von Boden, Natur und Landschaft berücksichtigt und vorsorgend in die planerische Abwägung eingestellt. Zwar bereitet die Innenbereichssatzung selbst keine konkreten Bauvorhaben vor und trifft keine verbindlichen Festsetzungen zur Art und zum Umfang zukünftiger Bebauung, gleichwohl ist davon auszugehen, dass die Einbeziehung bislang unbebauter Flächen perspektivisch zu baulichen Nutzungen und damit zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen kann. Vor diesem Hintergrund erfolgt auf Ebene der Satzung eine überschlägige Betrachtung der potenziellen Eingriffsfolgen, um den Anforderungen des § 1a BauGB sowie der in Mecklenburg-Vorpommern üblichen Planungspraxis Rechnung zu tragen.

Die vorgesehenen Ergänzungsflächen betreffen intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerflächen ohne besondere naturschutzfachliche Vorprägung. Natürliche oder gesetzlich geschützte Biotope, Gewässerrandstreifen, geschützte Gehölzbestände oder sonstige hochwertige Strukturen sind innerhalb der Einbeziehungsbereiche nicht betroffen. Durch die Wahl dieser Standorte wird dem Vermeidungsgebot in besonderer Weise Rechnung getragen. Gleichzeitig werden bislang dem Innenbereich zugeordnete, jedoch aus naturschutzfachlichen, wasserwirtschaftlichen oder funktionalen Gründen konfliktträchtige Flächen aus dem Innenbereich herausgenommen und von einer weiteren baulichen Entwicklung freigehalten. Hierdurch wird insgesamt eine Reduzierung potenzieller Konflikträume erreicht und der Schutz von Boden, Natur und Landschaft gestärkt.

Die bauliche Entwicklung wird räumlich gebündelt und an den bestehenden Siedlungskörper angebunden. Eine streuende Inanspruchnahme des Außenbereichs, eine Zerschneidung des Landschaftsraums oder die Beeinträchtigung sensibler Freiflächen wird vermieden. Auch der zusätzliche Versiegelungsgrad bleibt überschaubar und orientiert sich am örtlichen Eigenbedarf sowie an der bestehenden Erschließungsstruktur. Damit wird dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

Soweit durch die potenzielle künftige Bebauung der Ergänzungsflächen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, werden diese im Rahmen der Satzung vorsorglich berücksichtigt. Ein entsprechender Ausgleich wird vorgesehen, um die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts langfristig zu sichern. Die konkrete Ausgestaltung, Lokalisierung und Zuordnung von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen kann dabei in Form von externen Kompensationsmaßnahmen oder durch die Inanspruchnahme geeigneter Ökokontoflächen erfolgen.

Insgesamt führt die Änderung der Innenbereichssatzung nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft. Durch die Kombination aus Flächenvermeidung, Bündelung der Entwicklung, Herausnahme ungeeigneter Innenbereichsflächen und vorsorgender Berücksichtigung von Ausgleichserfordernissen wird eine umweltverträgliche, nachhaltige und raumordnerisch konsistente Weiterentwicklung der Ortslage Golm gewährleistet.

4.4 Bodenschutz

Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Rostock umgehend zu informieren.

Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

Sollten bei Erdaufbrüchen organoleptische Auffälligkeiten auftreten (z. B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen), ist die Untere Bodenschutzbehörde beim Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes M-V (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.

Bei den Bauarbeiten anfallender unbelasteter Bauschutt ist einer zugelassenen Bauschuttaufbereitungsanlage zuzuführen. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Abfälle zugelassene Deponie ist untersagt (§ 18 AbfWG M-V).

Sollten bei Bodenaufbrüchen kontaminierter Bauschutt oder Bodenaushub wie beispielsweise asbesthaltige Materialien, Teerpappen bzw. mit Teerpappen behaftete Baustoffe oder verkohlte Holzreste zutage treten, sind diese als gefährlicher Abfall einzustufen.

Vor Beginn der Abbrucharbeiten der Bauwerke ist zunächst durch Inaugenscheinnahme und Auswertung vorhandener Unterlagen festzustellen, ob mit einer Schadstoffbelastung des dabei anfallenden Bauschutts gerechnet werden muss. Gleichermaßen ist bei Erdbauarbeiten bzw. mit Bodenaushub zu verfahren.

Ebenfalls vor Beginn der Abbrucharbeiten ist eine Überprüfung auf das Vorhandensein asbesthaltiger Materialien und Bauteile erforderlich. Bei Abbruch, Transport und bei der Ablagerung von Zementasbestbestandteilen (Abf.Schl.Nr. 170105) sind die Forderungen der TRGS 519 strikt einzuhalten. Die zu deponierenden Bestandteile sind getrennt von anderen Bauabfällen auf die Deponie Rosenow zu entsorgen. Eine Vermischung mit anderen Abfällen wird untersagt.

Bei den Bauarbeiten anfallender gefährlicher Abfall darf nur in dafür zugelassene Anlagen durch entsprechende Unternehmen entsorgt oder behandelt werden.

Das Verbrennen von Holzabfällen bzw. Abbruchholz außerhalb dafür zugelassener energetischer Verwertungsanlagen ist sowohl durch immissionsschutzrechtliche als auch abfallrechtliche Bestimmungen verboten.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen §§ 6 bis 8 der novellierten und ab dem 01. August 2023 gültigen Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung

(BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Beim Einsatz von mineralischen Ersatzbaustoffen sind die Vorschriften der ab dem 01. August 2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung einzuhalten.

5. Auswirkung der Planung

Die Änderung der Innenbereichssatzung führt insgesamt zu begrenzten und überschaubaren Auswirkungen, die sich im Wesentlichen auf eine räumliche Neuordnung und rechtssichere Einordnung der baulichen Entwicklung beschränken. Durch die Integration der vorgesehenen Ergänzungsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil richtet sich eine potenzielle Neubebauung weiterhin unmittelbar nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB. Die Satzung dient damit nicht der detaillierten Steuerung einzelner Bauvorhaben, sondern der planungsrechtlichen Zuordnung von Flächen zum Innen- bzw. Außenbereich. Weitergehende Steuerungsinstrumente stehen der Gemeinde weiterhin offen, bleiben jedoch künftigen Bauleitplanverfahren vorbehalten und können nur bei Bedarf durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 oder 4 BauGB eingeführt werden.

Für den Vollzug der Planung gilt das übliche zweistufige Verfahren. Mit der Satzung wird zunächst bauplanungsrechtlich festgestellt, dass bestimmte Flächen grundsätzlich dem Innenbereich zuzuordnen sind und damit einer Prüfung nach § 34 BauGB unterliegen. Die konkrete Zulässigkeit einer Bebauung ergibt sich jedoch erst im Rahmen eines Bauantragsverfahrens nach Bauordnungsrecht. Erst dort werden Art und Maß der baulichen Nutzung, die Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung sowie die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geprüft. Die Satzung ersetzt daher keine Baugenehmigung, sondern definiert lediglich den rechtlichen Rahmen für die Innenbereichsprüfung. Es ist ausdrücklich klarzustellen, dass nicht jede unbebaute Fläche innerhalb des Ergänzungsbereiches automatisch als Baugrundstück gilt. Die Satzung begründet kein eigenständiges Baurecht.

Gleichzeitig werden im Zuge der Planung einzelne Flächen aus dem bisherigen Satzungsgebiet herausgenommen. Diese Flächen sind künftig eindeutig dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen. Für sie gilt, dass eine bauliche Nutzung grundsätzlich ausgeschlossen ist und nur unter den engen gesetzlichen Voraussetzungen des Außenbereichsrechts in Betracht kommen kann. Mit der Rückstufung in den Außenbereich wird klargestellt, dass für diese Flächen kein städtebauliches Entwicklungsinteresse besteht und dass sie dauerhaft von einer allgemeinen Wohn- oder Siedlungsentwicklung freigehalten werden sollen. Dies betrifft insbesondere Flächen, die sich aufgrund ungünstiger topografischer Verhältnisse, naturschutzfachlicher Restriktionen, wasserwirtschaftlicher Funktionen, technischer Überlagerungen oder ihres Grundstückszuschnitts nicht für eine geordnete Bebauung eignen. Die Herausnahme dieser Flächen dient der Vorsorge, der Konfliktvermeidung und der klaren Trennung zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum und wirkt sich damit positiv auf den Schutz von Boden, Natur und Landschaft aus.

Durch die Herausnahme einzelner Flächen aus dem bisherigen Satzungsgebiet und deren Zuordnung zum Außenbereich werden keine Entschädigungsansprüche der betroffenen Grundstückseigentümer begründet. Die Innenbereichssatzung vermittelt kein eigenständiges Baurecht, sondern dient ausschließlich der planungsrechtlichen Einordnung von Flächen zum Innen- bzw. Außenbereich. Ein Anspruch auf Bebauung bestand daher auch vor der Änderung der Satzung nicht. Mit der Rückstufung einzelner Flächen in den Außenbereich wird kein bestehendes Baurecht entzogen, sondern lediglich klargestellt, dass diese Flächen nicht (mehr) dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen sind. Ein Eingriff in eine durch Art. 14 GG geschützte, konkret verfestigte Nutzungsmöglichkeit liegt damit nicht vor.

Auch Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB werden nicht ausgelöst, da die Änderung der Innenbereichssatzung weder eine zulässige Nutzung aufhebt noch ein bisher rechtmäßig ausgeübtes oder gesichertes Nutzungsrecht beschränkt. Die Eigentümer behalten die Möglichkeit, ihre Grundstücke im Rahmen der für den Außenbereich geltenden Regelungen nach § 35 BauGB zu nutzen. Eine bloße Änderung der planungsrechtlichen Einordnung oder die Klarstellung der Unbebaubarkeit begründet für sich genommen keinen Anspruch auf Ausgleichszahlungen. Die Planung stellt somit eine zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums im Sinne des Baugesetzbuches dar.

Die Einbeziehung neuer Ergänzungsflächen führt demgegenüber zu einer maßvollen und räumlich gebündelten Fortentwicklung der Ortslage am südöstlichen Ortsrand in Richtung Lindow. Die Auswirkungen beschränken sich auf einen zusammenhängenden Bereich, der unmittelbar an die bestehende Bebauung anschließt. Durch diese Bündelung wird weder eine bandartige Siedlungsentwicklung noch eine Zersiedlung des Außenbereichs ausgelöst. Der zusätzliche Flächenverbrauch bleibt begrenzt und orientiert sich am örtlichen Eigenbedarf, während der Ortsrand weiterhin klar ablesbar bleibt.

Mit Blick auf Umweltbelange ist davon auszugehen, dass eine potenzielle zukünftige Bebauung der Ergänzungsflächen mit Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft verbunden sein kann, insbesondere durch die Versiegelung bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen. Diese Auswirkungen sind jedoch als gering bis mäßig einzustufen, da keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotopstrukturen betroffen sind. Eingriffe werden vorsorglich berücksichtigt; ihre detaillierte Bewertung sowie die konkrete Ausgestaltung etwaiger Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren, sobald Art und Umfang eines Vorhabens feststehen. Anforderungen aus anderen Rechtsbereichen, insbesondere aus dem Naturschutzrecht, dem Baum- und Biotopschutz, der Bodendenkmalpflege, dem Wasserrecht sowie weiteren öffentlich-rechtlichen Vorschriften, bleiben unberührt und sind im Rahmen zukünftiger Bauanträge zwingend einzuhalten.

Die Aufhebung veralteter Festsetzungen aus der Ursprungssatzung führt nicht zu nachteiligen Auswirkungen, sondern erhöht die Flexibilität bei der Beurteilung zukünftiger Bauvorhaben und stärkt den gesetzlich vorgesehenen Einfügungsmaßstab des § 34 BauGB. Gleichzeitig wird mit der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr eine zentrale Einrichtung der örtlichen Daseinsvorsorge planungsrechtlich gesichert, was sich positiv auf die funktionale Ausstattung und Entwicklungsperspektive des Ortsteils auswirkt.

Insgesamt bewirkt die Änderung der Innenbereichssatzung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen, sondern trägt zu einer geordneten, bedarfsgerechten und rechtssicheren Weiterentwicklung der Ortslage bei. Die Planung schafft klare Zuständigkeiten zwischen Innen- und Außenbereich, vermeidet Nutzungskonflikte und stellt eine belastbare Grundlage für die zukünftige städtebauliche Entwicklung dar.

6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind 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 oder nachhaltig beeinträchtigen können. (§ 14 Abs. 1 BNatSchG)

Der Verursacher eines Eingriffes ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Sind auf Grund der Aufstellung, Än derung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Die folgende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung in der Neufassung vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (gültig seit 01.06.2018; redaktionell überarbeitet am 01.10.2019).

(A) Flächenbilanz:

Ergänzungsflächen (Flurstücke 55 + 56, Flur 4, Gemarkung Golm)	**4.970**	**m^2**

zu 2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Zur Ermittlung des Biotopwertes wird aus der Anlage 3 die Wertstufe ermittelt. Die Wertstufe für „Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte“ (RHU) ist 2. Die Wertstufe für „Sandacker“ (ACS) ist 0. Der durchschnittliche Biotopwert berechnet sich aus der Wertstufe abzüglich des Versiegelungsgrades des derzeitigen Biotoptyps.

Biotopwert RHU (286 m^2): 3 – 0 (Versiegelungsgrad) = 3

Biotopwert ACS (4.684 m^2): 1

Zu 2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Sobald der Abstand zu vorhandenen Störquellen weniger als 100 m beträgt, ist ein Lagefaktor von **0,75** anzunehmen. Bei Abständen von 100 m bis 625 m beträgt der Lagefaktor **1,00**. Bei Abständen > 625 m beträgt der Lagefaktor 1,25.

Als Störquellen sind die Siedlung und die Gemeindestraße anzusehen.
Der Lagefaktor liegt aufgrund des geringen Abstands und der vorherrschenden Vorprägung bei 0,75.

Zu 2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigung)

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

Von den insgesamt 4.970 m² sind 286 m² als ruderale Staudenflur einzuordnen. Diese Einstufung erfolgt auf Grundlage der vorgefundenen Vegetationsstruktur, die durch einen überwiegend spontanen Bewuchs mit mehrjährigen Hochstauden, nitrophilen Arten sowie vereinzelten Gräsern und Kräutern gekennzeichnet ist. Die Fläche weist typische Merkmale ruderal geprägter Standorte auf, wie sie sich häufig auf ehemals gestörten oder zeitweise ungenutzten Bereichen entwickeln. Dazu zählen insbesondere eine geringe Nutzung bzw. fehlende regelmäßige Bewirtschaftung, ein heterogenes Artengefüge sowie das Auftreten standorttypischer Ruderalarten (z. B. Brennnessel, Distelarten, Beifuß). Aufgrund dieser floristischen Zusammensetzung und der strukturellen Ausprägung ist die Zuordnung zum Biotoptyp „ruderale Staudenflur" fachlich begründet.

Die verbleibende Fläche von 4.684 m² ist als intensiv genutzter Acker einzustufen. Diese Bereiche sind durch eine regelmäßige landwirtschaftliche Nutzung geprägt, weisen eine weitgehend homogene Vegetationsstruktur auf und sind durch Bodenbearbeitung, Düngung sowie den Anbau von Nutzpflanzen gekennzeichnet. Naturnahe Strukturen oder eine differenzierte Artenzusammensetzung sind hier nicht ausgeprägt.

Biotoptyp	Fläche des beeinträchtigten Biotops in m²	Biotop-wert	Lage-faktor	Fläche * Biotopwert * Lagefaktor	Eingriffsflächen-äquivalent [m² EFÄ]
10.1.3 Ruderale Staudenflur (RHU)	286	3	0,75	286 * 3 * 0,75	644
12.1.1 Sabdacker (ACS)	4.684	1	0,75	4.684 * 1 * 0,75	3.513
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:					**4.157**

Zu 2.4 Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Biotopbeeinträchtigungen im Randbereich der Anlagen bzw. außerhalb der Baugrenze sind für die geplante Wohnbebauung generell nicht zu erwarten.

Zu 2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Die Erschließung der Ergänzungsflächen erfolgt über die bestehenden Zuwegungen im südlichen Bereich des Plangebietes. Zusätzliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich, sodass im Zuge der Erschließung keine weiteren Versiegelungen zu erwarten sind.

Für die überschlägige Ermittlung der zu erwartenden Versiegelung im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Maß der baulichen Nutzung an der vorhandenen Umgebungsbebauung orientiert. Diese ist überwiegend durch Wohnnutzungen mit einer offenen, dörflich geprägten Bebauungsstruktur gekennzeichnet. Vor diesem Hintergrund wird in Anlehnung an die in § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete genannten Orientierungswerte eine Grundflächenzahl von 0,4 als realistische Obergrenze angenommen. Diese Herangehensweise dient ausschließlich der überschlägigen Abschätzung des zu erwartenden Versiegelungsgrades und begründet keine verbindliche Festsetzung im Sinne eines Baugebietstyps.

Die einbezogenen Flurstücke weisen eine Gesamtgröße von 4.970 m² auf. Unter Zugrundelegung der genannten Annahme ergibt sich hieraus eine potenziell versiegelbare Fläche von etwa 1.988 m².

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

Teil-/ Vollversiegelte bzw- überbaute Fläche	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung	Teil-/Vollversiegelte bzw- überbaute Fläche * Zuschlag = EFÄ	Eingriffsfläch enäquivalent e EFÄ
1.988 m²	0,5	1.988 * 0,5	994
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:			**994**

Zu 2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

m² EFÄ für Biotopbeseitigung	+	m² EFÄ für Funktionsbeeinträchtigung	+	EFÄ für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ]
4.157		-		994	5.151
Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs m² EFÄ:					**5.151**

Der multifunktionale Kompensationsbedarf im Umfang von **5.151** Kompensationsflächenäquivalenten wird durch die vertragliche Sicherung von Ökopunkten in der Landschaftszone 3 – *Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte* ausgeglichen.

Gehölzschutz

Grundlage für die landesweit einheitliche Kompensationspraxis bei der Beseitigung geschützter Bäume bildet die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz über den Baumschutzkompensationserlass vom 15. Oktober 2007.

Einzelbäume im Sinne des Erlasses sind Bäume mit einem Stammumfang von 50 cm, gemessen in einer Höhe 130 cm über dem Erdboden. Der Kompensationsbedarf ist nach Maßgabe der nachstehenden Tabelle zu berechnen:

Stammumfang	Kompensation im Verhältnis
50 cm bis 150 cm	1: 1
> 150 cm bis 250 cm	1: 2
> 250 cm	1: 3

Die Ausgleichspflanzungen erfolgen mit heimischen und standortgerechten Baumarten nach Möglichkeit auf dem von der Baumabnahme betroffenen Grundstück oder in unmittelbarer Umgebung. Die Lage der Ausgleichspflanzungen wird im Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB geregelt.

Für die Fällung geschützter Bäume ist gemäß § 18 NatSchG M-V separat eine Naturschutzgenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.
Die geplante Wohnbebauung betrifft nur die Grünflächen und den Eschenbestand.