

B E G R Ü N D U N G

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), zur Satzung

der

**Gemeinde Süderholz
Landkreis Vorpommern-Rügen**

über die

Ergänzungssatzung *Kreutzmannshagen*

erneuter Entwurf

Waren (Müritz), Juni 2025



ign Melzer Voigtländer Winter Lüttich
Stadtplaner, Architekten & Ingenieure PartGmbH

Lloydstraße 3 +49 3991 64090
17192 Waren (Müritz) info@ign-waren.de

Inhaltsverzeichnis

1.1	Lage und Umfang des Plangebietes	3
1.2	Ziele und Zwecke der Satzung.....	4
1.3	Gesetzliche Grundlagen der Satzung	4
1.4	Bestehende Nutzung des Plangebietes.....	9
1.5	Inhalt der Satzung	9
1.5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	9
1.5.2	Baugrenze und Baulinie	10
1.5.3	Örtliche Bauvorschriften	10
1.5.4	Sonstige Darstellungen	10
1.5.5	Ausgleich	11
1.5.6	Rechtsfolgen	11
1.6	Auswirkungen der Satzungsänderung	11
1.6.1	Erschließung	11
1.6.2	Ver- und Entsorgung.....	12
1.6.3	Brandschutz	13
1.6.4	Denkmalschutz	13
1.6.5	Altlasten	14
1.6.6	Immissionen	14
1.6.7	Klimaschutz / Klimaanpassung	14
1.7	Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	15

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Satzung

1.1 Lage und Umfang des Plangebietes



Übersichtskarte (Quelle: GAIA, bearbeitet: ign 03.02.2025)

Kreuzmannshagen ist ein Ortsteil der Gemeinde Süderholz. Der dörfliche Ortsteil liegt nördlich der L 109 und der A 20 in der Nähe von Grimmen. Der Ortsteil ist über die Hauptstraße erschlossen. Vom Mittelpunkt der Ortslage ausgehend zieht sich die Bebauung beidseitig entlang der Hauptstraße nach Norden. Um einige freie Flächen am Rand der Ortslage und innerhalb der Ortslage abschließend in den Innenbereich aufzunehmen, wird folgende Satzung aufgestellt.

Der Geltungsbereich wird in der Übersichtskarte dargestellt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 2/2 teilweise, 10/3 teilweise 11/3, 18/1 teilweise, 40/3 teilweise, 41 teilweise, 42/1 teilweise, 28/10, 30/2 und 30/3 der Gemarkung Griebenow der Flur 5. Diese sollen den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ergänzen.

Der Satzungsbereich ist geprägt durch eine zusammenhängende Wohnbebauung mit den entsprechenden Nebengebäuden und den Erschließungsstraßen.

1.2 Ziele und Zwecke der Satzung

Diese Satzung normiert die Grundlagen für die betreffenden Ergänzungsbereiche zur bestehenden Innenbereichssatzung. Die Nachfrage nach Wohneigentum ist im ländlichen Raum gerade dann vorhanden, wenn relevante Infrastrukturen in der Nähe sind. Zugleich ist es sinnvoll, zusätzliche Wohnnachfrage in bestehende Siedlungszusammenhänge zu lenken. Das ist Anlass der Gemeinde um mit den Mitteln einer städtebaulichen Satzung nach § 34 BauGB die planungsrechtliche Möglichkeit auszuschöpfen, um die städtebauliche Entwicklung geordnet zu steuern.

Ziel der vorliegenden Satzung ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen eine bauliche Entwicklung im Sinne der Nachverdichtung auf den einbezogenen Flurstücken zu ermöglichen (Ergänzungsf lächen). Dabei soll der Innenbereich, der bereits jetzt dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB zuzuordnen ist, gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 um Flächen ergänzt werden, die heute noch dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugehörig sind. Diese Möglichkeit wird in § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB ausdrücklich eröffnet. So soll erreicht werden, dass in den drei gekennzeichneten Bereichen der Ortslage Kreuzmannshagen Vorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB (Innenbereich) beurteilt werden.

Eine Bebauung zur Abrundung des Bebauungszusammenhangs ist damit möglich und nimmt einzelne Grundstücke in den bisherigen Außenbereichsf lächen in den Bebauungszusammenhang auf. Durch die Ergänzung des Innenbereichs (§ 34 BauGB) wird Klarheit zur baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke geschaffen. Die Ergänzungssatzung ermöglicht die Einbeziehung einzelner Flächen im Außenbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Sie soll eine maßvolle Erweiterung des Innenbereiches im Sinne der Nachverdichtung ermöglichen. Die Flächen, die einbezogen werden sollen, sind durch die angrenzende bauliche Nutzung, Wohnnutzung, entsprechend geprägt. Die zukünftige bauliche Nutzung soll rechtlich gesichert werden. Die Ergänzungsf lächen sollen als Wohnstandort genutzt werden.

1.3 Gesetzliche Grundlagen der Satzung

Mit der vorliegenden Satzung sollen Flächen, die bisher dem Außenbereich zuzuordnen sind, in den Innenbereich einbezogen werden, was durch § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) eindeutig ermöglicht wird.

Die Gemeinde Süderholz verfügt über einen Flächennutzungsplan. Dieser stellt den Geltungsbereich der geplanten Satzung fast vollständig als Wohnfläche dar. Die Ergänzungssatzung lässt sich aus dem Flächennutzungsplan ableiten.

Bei der Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB sind gemäß § 34 Abs. 5 BauGB die Voraussetzungen einzuhalten, dass ...

1. *„...sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind“*

Der Ortsteil Kreuzmannshagen der Gemeinde Süderholz ist durch die Bebauung mit der Hauptortslage geprägt, von dem aus sich nach und nach Wohnbebauung entlang der Hauptstraße nach Norden weiterentwickelt hat. Durch die Nähe zu Grimmen ist die Wohnfunktion neben der Infrastrukturfunktion bedeutsam für den Ortsteil Kreuzmannshagen. Nach Norden entwickelte sich die Bebauung der Ortslage entlang der Hauptstraße.

Durch die Ergänzungsfläche nordöstlich der Hauptstraße wird die Ortslage abgerundet. Die überbaubare Fläche wird nur bis zur Bebauungsgrenze auf der gegenüberliegenden Straßenseite ergänzt. Im südöstlichen Bereich der Ortslage wird eine Ergänzungsfläche ausgewiesen, die durch die umgebende Bebauung geprägt und durch den Kreuzmannshagen – Jarmshäger Weg begrenzt wird. Am südlichen Rand der Hauptortslage östlich des Grabens sollen die baulichen Lücken ebenfalls geschlossen werden.

Die Ergänzungssatzung greift die örtlichen Gegebenheiten entlang der Hauptstraße und der Straße *Zur Crusnitz* auf und nutzt durch Lückenbebauung oder abschließende Bebauung das Potential der Nachverdichtung, ohne die Charakteristik des Ortsbildes zu beeinträchtigen. Nichtsdestoweniger soll durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien auch diese Bebauung entsprechend reguliert werden, sodass lediglich straßenbegleitende Bauungen ermöglicht werden. Die Einordnung der vorliegenden Satzung in die Grundsätze der Bauleitplanung, insbesondere nach § 1 Abs. 3 bis 7 BauGB, steht diesem aufgrund des gegebenen Zusammenhangs, des Gewichts und der vorhandenen Prägung nicht entgegen. Die Einbeziehung der Ergänzungsflächen rundet den Bebauungszusammenhang der Gemeinde maßvoll ab. Es werden keine neuen bodenrechtlichen Konfliktsituationen geschaffen.

2. *„...die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet...“*

Aufgrund der Größe und Struktur der Ergänzungsflächen und die aus der Prägung der baulichen Nutzung der angrenzenden Bereiche abzuleitenden weiteren Zulässigkeitskriterien ist es unmöglich, die Zulässigkeit von Vorhaben abzuleiten, die einer Pflicht zur Durchführung

einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern unterliegen würden.

3. *keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter besteht*

Die Ergänzungssatzung beeinträchtigt keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der unter Buchstabe b genannten Natura-2000-Gebiete. Es sind ebenfalls keine FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete betroffen. Lokale Schutzgüter lassen sich mit dieser Satzung regeln.

Die Voraussetzungen zur Aufstellung der Ergänzungssatzung *Kreutzmannshagen* der Gemeinde Süderholz sind gegeben.

Da die Festlegung als im Zusammenhang bebauter Ortsteil die Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 und 2 zur Folge hat, muss der Bereich in einer Weise bebaut sein, dass er die Eigenart der näheren Umgebung im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB in hinreichender Weise prägt. Nur soweit sich aus der vorhandenen Bebauung die Eigenart der näheren Umgebung bestimmen lässt, in die sich Vorhaben einfügen müssen (§ 34 Abs. 1 BauGB), oder die Voraussetzung für die Anwendung der Baunutzungsverordnung besteht (§ 34 Abs. 2 BauGB), sind die Voraussetzungen für eine Anwendung der Vorschriften über den nicht beplanenden Innenbereich überhaupt gegeben.

Die Ergänzung der Ortslage als Innenbereich ist im vorliegenden Fall möglich, weil die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt sind.

Die Ortslage Kreutzmannshagen und die unmittelbar an die Ergänzungsflächen angrenzenden Bereiche werden hauptsächlich als private Wohngrundstücke genutzt. Die Bebauung ist geprägt durch eingeschossige Einfamilienhäuser in offener Bauweise. Die Größe der Grundstücke und die überbaute Grundstücksfläche entspricht der ortsüblichen Bebauung in ländlichen Gebieten.

Die ortsübliche Bebauung prägt in gleicher Weise die zukünftige Nutzung der Ergänzungsflächen, die ebenfalls als Wohngrundstücke genutzt werden sollen.

Prägung durch angrenzende Bebauung

Die einbezogenen Flächen grenzen unmittelbar an einen bebauten Ortsteil an, der durch eine überwiegend eingeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise geprägt ist. Die unmittelbar angrenzenden Grundstücke sind überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut. Die vorhandene Bebauung weist ein einheitliches Erscheinungsbild hauptsächlich mit

geneigten Dächern, großzügigen Grundstückszuschnitten und durchgrünten Freiflächen auf. Diese Merkmale prägen auch die einbezogenen Flächen maßgeblich.

Die bauliche Struktur, das Maß der Nutzung sowie die Grundstückszuschnitte im Umfeld bilden eine klare Maßstabsgrundlage für die städtebauliche Einordnung des Geltungsbereichs.

In der folgenden Tabelle werden die Grundstücksgrößen, die Art der Bebauung sowie die Größe der Grundfläche der Hauptgebäude beispielhaft für die die Ergänzungsflächen prägenden Umgebungsgrundstücke dargestellt. Die Daten wurden der vorliegenden digitalen Zeichnungsgrundlage für die Satzung entnommen.

Flur	Flurstück	Grundstücksgröße ca. in m ²	Art der Bebauung (Hauptgebäude)	Grundfläche Hauptgebäude ca. in m ²
<i>genüberliegend der Ergänzungsfläche westlich der Hauptstraße</i>				
15	13/3	5.224	Einfamilienhaus	449
	13/3		Einfamilienhaus	256
	14/4	1.325	Einfamilienhaus	100
	14/5	1.252	Einfamilienhaus	100
	14/7	1.760	Einfamilienhaus	222
	15/1	1.390	Einfamilienhaus	91
<i>östlich der Hauptstraße in Verlängerung der Ergänzungsfläche</i>				
5	18/3	2.663	Doppelhaus	203
	12/1	1.458	Einfamilienhaus	73
	12/2	1.580	Einfamilienhaus	78
	12/4	820	Doppelhaushälfte	72
	12/5	851	Doppelhaushälfte	71
	12/6	3.413	Einfamilienhaus	214
<i>beidseitig des Kreuzmannshagen-Jarmshäger Weg</i>				
5	28/8	3.958	Einfamilienhaus	159
	28/11	3.298	Einfamilienhaus	119
	30/2	4.506	Einfamilienhaus	104
<i>gegenüber der Ergänzungsfläche an der Straße Zur Crusnitz</i>				
13	49/7	604	Einfamilienhaus	68
	49/8	596	Einfamilienhaus	68
	12/10	674	Einfamilienhaus	113

Räumlicher Zusammenhang

Die Ergänzungsflächen stehen in einem funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Siedlungskörper. Es handelt sich nicht um eine isolierte Lage oder eine Ausdehnung in den Außenbereich ohne städtebauliche Logik. Vielmehr stellt die Einbeziehung eine sinnvolle Arrondierung der vorhandenen Bebauung dar.

Erschließung und Umweltbelange

Die Erschließung der Flächen ist über das bestehende Straßennetz gesichert. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich, da keine Vorhaben im Sinne von Anlage 1 zum UVPG vorgesehen sind.

Städtebauliche Vertretbarkeit

Die geplante Einbeziehung führt zu einer maßvollen Nachverdichtung und trägt zur Innenentwicklung bei. Sie entspricht den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

1.4 Bestehende Nutzung des Plangebietes



Luftbild: Quelle: gaia-mv.de 03.02.2025

Die Ergänzungsflächen stellen sich als Freiflächen / Brachflächen oder Ackerrandflächen im Anschluss an die bebaute Ortslage dar. Die umgebende vorhandene Bebauung dient vorrangig der Wohnnutzung.

1.5 Inhalt der Satzung

1.5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Ergänzung des Innenbereiches gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erfolgt im nördlichen, südlichen und südöstlichen Bereich der Ortslage auf Flächen der Flurstücke 2/2

teilweise, 10/3 teilweise, 11/3, 18/1 teilweise, 28/10 und 30/2 der Gemarkung Griebenow der Flur 5

D.h. ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Daneben sind die Festsetzungen der vorliegenden Satzung zu berücksichtigen.

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der Baunutzungsverordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre, auf die nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1 BauGB, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 BauGB entsprechend anzuwenden (Ausnahmen und Befreiung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB).

1.5.2 Baugrenze und Baulinie

Um das Einfügungsgebot, gemäß § 34 Abs. 1 BauGB, für die zukünftige Bebauung der Ergänzungsflächen zu berücksichtigen, werden unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung, Baugrenzen und Baulinien für die Ergänzungsbereiche festgesetzt. Mit der Baulinie wird der gleichbleibende Abstand der bestehenden Bebauung zur vorhandenen Erschließungsstraße auch für die Ergänzungsflächen festgesetzt. Damit wird eine vorhandene Bebauung, parallel zu den Erschließungsstraßen, wie bisher, festgelegt.

Durch die Baugrenze wird auch die hintere Grenze der Bebauung aus der vorhandenen Bebauung fortgeführt, eine in die freie Landschaft ausstrahlende bauliche Tätigkeit ausgeschlossen und somit ein kompakter Baukörper im Rahmen des Einfügungsgebotes gewährleistet.

1.5.3 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften werden hier nicht definiert, da aufgrund des überwiegend klarstellerischen Charakters und der prägenden vorhandenen Wohnbebauung keine Notwendigkeit hierfür besteht.

1.5.4 Sonstige Darstellungen

Alle weiteren Darstellungen der Satzung, wie die Flurstücksgrenzen, die Flurgrenzen, die Flurstücksbezeichnungen, vorhandene hochbauliche Anlagen und die Hausnummern, nehmen nicht an der Satzung und ihren Festsetzungen teil. Sie haben allenfalls erläuternden,

orientierenden und erklärenden Charakter. Festsetzungen sind allein auf bisherigen Außenbereichsflächen zulässig, die ergänzend in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden (§ 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

1.5.5 Ausgleich

Für die Ergänzungsflächen werden in § 2 der vorliegenden Satzung auch die §§ 1a Abs. 2 und 3 sowie § 9 Abs. 1a BauGB angewandt. Das heißt, es werden entsprechende Regelungen nach § 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und § 9 Abs. 1a BauGB zum Ausgleich der mit der Satzung ermöglichten Eingriffe auf den Ergänzungsflächen bzw. auf den angrenzenden Grundstücksteilen getroffen. Bezüglich der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden die Beeinträchtigungen ausgeglichen und für die angrenzenden Nutzungen keine restriktiven Auswirkungen ausgelöst.

Die mit der Bebauung auf der Ergänzungsfläche entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden entsprechend den Maßnahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vollständig ausgeglichen.

1.5.6 Rechtsfolgen

Für die Anwendung der Satzung ist festzuhalten, dass für alle Vorhaben innerhalb des festgesetzten Geltungsbereichs der § 34 BauGB als Beurteilungsgrundlage heranzuziehen ist. Gegebenenfalls ist die Zulässigkeit der Art der Nutzung auch nach den Bestimmungen der BauNVO und generell nach den weitergehenden ergänzenden Festsetzungen der Satzung zu beurteilen.

Die Bestimmungen des § 35 BauGB sind im Geltungsbereich der Satzung nicht anzuwenden. Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass nur Bebauung in einer straßenbegleitenden "einreihigen Bebauung" auf dem durch die Ergänzung begünstigten Flurstücken entlang der Hauptstraße und der Straße Zur Crusnitz zulässig ist.

Die vorhandenen Systeme der technischen Infrastruktur und der Erschließungsanlagen werden konsequent ausgenutzt und ausgelastet.

1.6 Auswirkungen der Satzungsänderung

1.6.1 Erschließung

• Äußere Erschließung

Die Ortslage Kreuzmannshagen wird direkt über die Kreisstraße NVP 20 erschlossen, die von der Landesstraße 109 abzweigt. Kreuzmannshagen befindet sich in der Nähe des Autobahnkreuzes Greifswald.

- **Innere Erschließung**

Das Plangebiet wird durch die *Hauptstraße* (Kreisstraße NVP 20) und die Straße Zur *Crusnitz* erschlossen.

- **Öffentlicher Personennahverkehr**

Der Ortsteil Kreuzmannshagen besitzt Haltestellen für Busverkehre des Landkreises. Taktverkehr liegt nicht vor.

1.6.2 Ver- und Entsorgung

- **Trinkwasser**

Das Gebiet ist an die Verbandsleitung des Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen (ZWAG) angeschlossen.

- **Schmutzwasser**

Süderholz ist Mitglied im Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen (ZWAG). Das Gebiet ist an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Das Abwasser wird entsprechend den gesetzlichen Vorgaben behandelt.

- **Elektrische Energie**

Die Gemeinde wird von der E.DIS Netz GmbH versorgt.

- **Gas**

Im Ortsteil Kreuzmannshagen wird ein Gasnetz durch EWE betrieben.

- **Niederschlagswasser**

Das Regenwasser soll über die belebte Bodenzone auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden.

Im Zuge zukünftiger Planung von Bauvorhaben bzw. Bauanträgen sind die Möglichkeiten der Versickerung auf den einzelnen Baugrundstücken auf Grundlage repräsentativer Bodenuntersuchungen nachzuweisen. Ist eine Versickerung über die belebte Bodenzone nicht möglich, sind Anlagen zur Versickerung in das Grundwasser einzuplanen, die dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser- April 2005) entsprechen.

- **Telekommunikation**

Der Siedlungszusammenhang des Ortsteils Kreuzmannshagen ist an die Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom angeschlossen.

- **Abfallbeseitigung**

In der Gemeinde Süderholz wird die Entsorgung der Abfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen" (Abfallsatzung - AbfS) vom 9. Oktober 2017 in der Fassung der 4. Änderungssatzung, gültig seit dem 1. Januar 2021 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger. Die Grundstücke des Geltungsbereiches der Satzung unterliegen aufgrund der vorgesehenen Nutzung dem Anschluss- und Benutzungszwang an die Abfallbewirtschaftung gemäß § 6 der AbfS.

Alte Abfallbehälter/-säcke sowie Sperrmüll sind gemäß § 15 Absatz 2 AbfS am Tag der Abholung an der Bürgersteigkante bzw. am Straßenrand der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren öffentlichen Straße so bereitzustellen, dass ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge nicht erforderlich ist.

1.6.3 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung des Gebietes erfolgt über das örtliche Trinkwassernetz. Im Planbereich liegt eine löschwasserführende Trinkwasserleitung. Es kann Löschwasser von 24 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden über Hydranten zur Verfügung gestellt werden. Zusätzlich plant die Gemeinde den Einbau einer Zisterne auf dem Flurstück 4/4, Flur 13. Hier liegt schon eine Planung vor.

1.6.4 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Satzung, auf dem Flurstück 4/2, befindet sich das Baudenkmal „Stall des ehemaligen Gutes“, eingetragen in der Kreisdenkmalliste mit der laufenden Denkmallistennummer 10171. Gemäß § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) bedürfen jegliche Veränderungen an und in Baudenkmalen sowie deren Umnutzungen einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Maßnahmen in der engeren Umgebung zum Denkmal werden denkmalrechtlich genehmigungspflichtig, wenn diese das Erscheinungsbild und/ oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen) die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

1.6.5 Altlasten

Altlasten sind für die Ergänzungsbereiche nicht bekannt. Außerhalb der Ergänzungsbereiche, innerhalb der Ortslage, auf dem Flurstück 4/7, Flur 13 der Gemarkung Griebenow ist aber als sanierte Altlast eine Tankstelle erfasst. Das Flurstück ist bereits bebaut und ist nicht Gegenstand der Ergänzungssatzung.

Sollten bei Erdarbeiten jedoch Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Rügen über diesen Tatbestand zu informieren. Der Abfallbesitzer bzw. der Abfallerzeuger sind zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 11 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 19.07.2007 (BGBl. I S. 1462), verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG. Die Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. 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 Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen. Das Gebiet der Satzung ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und gegebenenfalls das Ordnungsamt hinzuzuziehen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erfragen.

1.6.6 Immissionen

Es sind keine schädlichen Einflüsse durch Immissionen auf das Satzungsgebiet zu erwarten.

1.6.7 Klimaschutz / Klimaanpassung

Durch Aufstellung der Satzung wird der Ortsteil Kreutzmannshagen minimal weiter verdichtet. Das Niederschlagswasser wird auf den ausreichend großen Grundstücken versickert. Durch die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken wird es weiterhin dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt und trägt damit zur Grundwasser-

neubildung bei. Im Bereich der vorgesehenen Wohnbebauung ist ein Teiltrückhalt oder der Einbau von Zisternen als Speicher für die Gartenbewässerung anzustreben.

Zudem erfolgt diese Veränderung innerhalb eines eng begrenzten Gebietes. Damit sind durch das Vorhaben keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima zu erwarten.

Das Plangebiet ist im Weiteren für das regionale Klima nicht von Bedeutung. Die nichtüberbaubaren Freiflächen werden entsprechend der Wohnnutzung gärtnerisch gestaltet. Das Kleinklima wird durch das Planvorhaben nicht zusätzlich belastet.

1.7 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

• Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete sind nicht betroffen.

• Nationalparke

Es sind keine Gebiete betroffen.

• Biosphärenreservate

Es sind keine Gebiete betroffen.

• Landschaftsschutzgebiete

Es sind keine Gebiete betroffen.

• Naturparke

Naturparke sind auf Grund ihrer Entfernung zum Satzungsgebiet nicht betroffen.

• Naturdenkmale

Es sind keine Naturdenkmale betroffen.

• Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zwei gesetzlich geschützte Biotope:

NVP10141

Biotopname: Gebüsch/Strauchgruppe

Gesetzesbegriff: naturnahe Feldgehölze

NVP10139

Biotopname: permanentes Kleingewässer, Gehölz

Gesetzesbegriff: stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.

Diese befinden sich jedoch am Rand der bestehenden Wohnbebauung im Klarstellungsbereich. In Bezug auf gesetzlich geschützte Biotope bleiben die Inhalte der Satzung ohne Relevanz.

- **Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile**

Es sind keine geschützten Landschaftsbestandteile im Planbereich und der näheren Umgebung vorhanden.

- **Gewässerschutz**

Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet liegt außerhalb der Schutzstreifen von Gewässern.

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb der Schutzstreifen von Überschwemmungsgebieten.

Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb der Schutzstreifen von Trinkwasserschutzzonen.

Für alle ausgewiesenen Ergänzungsflächen besteht die Möglichkeit des Anschlusses an die öffentliche Trinkwasseranlage. Für die zu erschließenden Grundstücke wird ein grundstücksbezogener Anschlusstarif erhoben. Es wird darauf hingewiesen das sich auf einigen Grundstücken Trinkwasserhauptleitungen befinden. Entsprechend nach der DVGW-Richtlinie GW315 ist ein Schutzstreifen abhängig von der Leitungsdimension einzuhalten. Bis zu einer Leitungsdimension von DN 150 ist ein Schutzstreifen von 4 m bzw. bei einer Leitungsdimension von DN 150 bis DN 400 ist ein Schutzstreifen von 6 m einzuhalten. In der Regel stimmt die Leitungsachse mit der Mitte des Schutzstreifens überein. Das heißt es ist ein seitlicher Abstand von 2 m bzw. von 3 m einzuhalten.

Wasserkörper

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich im Bereich des Wasserkörpers WP_KO_5_16. Das Vorhaben erfordert keine Sammlung und Ableitung von Niederschlagswasser. Damit erfolgen auch keine Einleitungen in WRRL-relevante Gewässer. Das unbelastete Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert. Eine eventuell zukünftige geringfügige Versiegelung hat keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist dabei positiv zu bewerten.

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 40 AwSV sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs.1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen. Diese Anzeigen werden nach der Durchführung einer Einzelprüfung entschieden.

Allgemeine Hinweise:

1. Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl, aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstige Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.
2. Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen.

Gewässerentwicklungskorridor

Der südlich gelegene Bereich der Ortslage tangiert den WRRL-berichtspflichtigen Land- und Bachgraben mit seinem Gewässerentwicklungskorridor (Wasserkörper RYZI-2300). Gemäß Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V „Bauen und andere Maßnahmen im Gewässerentwicklungsraum“ vom 21.04.2021 darf im Gewässerentwicklungskorridor keine Nutzung ausgeführt werden, die geeignet ist, die Zielerreichung oder die Durchführung von Maßnahmen zur WRRL- Zielerreichung zu beeinträchtigen oder zu vereiteln.

Sofern die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie keine anderen Notwendigkeiten vorgesehen sind, ist für die Umsetzung der o.g. WRRL- Maßnahmen sicherzustellen, dass sich die Verfahrens- und Baugrenze des Satzungsgebietes außerhalb des beidseitigen Gewässerrandstreifens und damit außerhalb des Gewässerentwicklungskorridors des Land- und Bachgrabens befinden. Der Korridor besteht hier aus Gewässersohle, beidseitiger Böschung und beidseitigem Gewässerrandstreifen ab Böschungsoberkante.

Hinsichtlich einer möglichen Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers in den Land- und Bachgraben wird hier vorsorglich auf die Artikel 1 und 4 der EG-WRRL hingewiesen, die jede nachteilige Änderung des Zustandes eines Oberflächengewässers (Verschlechterungsverbot) untersagen, wobei alle Oberflächengewässer zu schützen, zu verbessern und zu sanieren sind, mit dem Ziel, einen guten Zustand der Oberflächengewässer (Zielerreichungsgebot) zu erreichen. Künftige Nutzungen dürfen die WRRL-Zielerreichung nicht gefährden und zu keiner Verschlechterung des Gewässerzustandes führen. (Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern vom 12.10.2023)

Die Machbarkeitsstudie zur Herstellung der ökologischen Durchgängigkeit und naturnahe Gestaltung des Land- und Bachgrabens (RYZI-2300) beinhaltet keine weiteren regulierenden Angaben zur Größe des Entwicklungskorridors oder zum Abstand baulicher Anlagen zum Gewässer innerhalb der bebauten Ortslage. Daher wird hier in Abstimmung mit dem zuständigen Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern ein Bereich von 10 m (jeweils beidseitig des Grabens) als Gewässerentwicklungskorridor und Abstandfläche zum

Graben festgesetzt. Die Baugrenze wird noch einmal in einem Abstand von 3 m zum Gewässerentwicklungskorridor festgesetzt um die WRRL-Maßnahmen sicherzustellen.

- **Europäisches Netzwerk Natura 2000**

Hierbei handelt es sich um FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete, die aufgrund der Entfernung von dem Vorhaben nicht betroffen sind.

Gesetzlich geschützte Bäume

Nach § 18 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes in Mecklenburg-Vorpommern (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG -MV) gilt:

„(1) Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für

1. Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
2. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
3. Pappeln im Innenbereich,
4. Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
5. Wald im Sinne des Forstrechts,
6. Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.

(2) Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.

(3) Die Naturschutzbehörde hat von den Verboten des Absatzes 2 Ausnahmen zuzulassen, wenn

1. ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann,
2. von dem Baum Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können oder
3. Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung anderer gesetzlich geschützter Bäume entfernt werden müssen.“

Die vorhandene Pappel auf dem Grundstück 30/2 der Flur 13 der Gemarkung Griebenow wird zum Erhalt in der Plansatzung festgesetzt. Sollte zukünftig eine Entnahme notwendig werden, ist rechtzeitig ein Fällantrag beim Landkreis zu stellen. Der Ausgleich ist entsprechend dem Bescheid der Fällgenehmigung durchzuführen.

- **Schutz der Alleen**

Laut Naturschutzausführungsgesetz M-V vom 23. Februar 2011 sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen Verkehrsflächen gesetzlich geschützt. In den Karten des LUNG sind im Vorhabenbereich keine geschützten Biotope als Alleen oder Baumreihen verzeichnet.

- **Wald**

Im südlichen Ortsrandbereich angeordneten Geltungsbereich befindet sich eine Kleine Waldfläche, die im Forstkataster des Forstrevieres Segebadenhau unter der Forstabteilung N 5328 z2 geführt wird. Aus dieser Waldfläche heraus entfaltet sich der gesetzlich festgeschriebene Waldabstand von 30 m. Dieser ist laut § 20 LWaldG in Verbindung mit der gültigen Rechtsverordnung zum § 20 LWaldG, hier die Waldabstandsverordnung M-V (WAbstVO) bei der Errichtung von baulichen Anlagen zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand einzuhalten.

Das bedeutet, mit dieser Planung ist bei Vorhaben, die Flurstücke 30/3 und 41 mit baulichen Anlagen, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, zu bebauen, ein 30 m Waldabstand zwingend einzuhalten. Für bauliche andere Anlagen (u.a. Schuppen, Garagen, Carports, Stellplätze) ist in der Planung festzusetzen, dass diese Anlagen erst nach gesonderter, vorheriger Genehmigung durch die Forstbehörde errichtet werden können. Das Flurstück 41, Flur 13 in der Gemarkung Griebenow ist bereits bebaut. Das direkt an der Waldfläche liegende Gebäude liegt im Waldabstand und prägt diesen in der Kubatur, jedoch nur als Bestandsgebäude in der Ausdehnung (Grundfläche) und Nutzung. Das heißt, eine Erweiterung des Gebäudes oder ggf. eine Umnutzung (z.B. von Scheune zum Wohnhaus) ist forstrechtlich nicht genehmigungsfähig.

Der 30m Waldabstand wurde in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Außerdem wird folgender Hinweis in die Satzung aufgenommen:

„Bauliche Nebenanlagen, wie z.Bsp. Schuppen, Garagen, Carports und Stellplätze innerhalb des 30m Waldabstandes können erst nach gesonderter, vorheriger Genehmigung durch die Forstbehörde errichtet werden.“

- **Geschützte Arten, Eingriffsbewertung und Ermittlung der Kompensation**

Zur Beurteilung möglicher Auswirkungen auf geschützte Arten, zur Eingriffsbewertung und zur Ermittlung der Kompensation wurde ein Gutachten zur Umweltrelevanz, Artenschutz und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz durch das Büro STADT LAND FLUSS mbB Hellweg & Höpfner erarbeitet. Das Ergebnis wird im Folgenden kurz dargestellt.

Der mit Umsetzung der Planinhalte verbundene Eingriff in Natur und Landschaft bemisst sich unter Anwendung der Hinweise zur Eingriffsregelung (HZE MV 2018) auf

15.535,05 m² EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent); Berechnungsgrundlage Tabelle Landkreis Vorpommern-Rügen. Insofern ist die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die einen Gesamtwert von 15.536 m² KFÄ (Kompensationsflächenäquivalent) aufweisen. Vorliegend erfolgt die Eingriffskompensation voraussichtlich per Inanspruchnahme eines in der vom Eingriff betroffenen Landschaftszone 2 (Vorpommersches Flachland) existierenden Ökokontos (voraussichtlich VR-011 „Renaturierung Polder III Bad Sülze“).

Artenschutzrechtliche Verbote im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 4 BNatSchG treten überwiegend von vorneherein nicht auf und können im Übrigen in Bezug auf Gehölzbrüter, die im Zuge der teilweisen Entfernung des Gehölzbestandes betroffen sein könnten, mithilfe der Umsetzung folgender Zeitenregelungen vermieden werden:

1. Vorsorglicher Artenschutz (Bodenbrüter):

Keine Baufeldfreimachung während der Brutzeit der betroffenen Vogelarten unter Beachtung etwaiger Mehrfachbruten vom 20.03. bis zum 31.07. Eine alternative Bauzeitenregelung ist möglich, wenn benötigte Flächen außerhalb der Brutzeit von Vegetation befreit und bis zum Baubeginn insb. durch Pflügen oder Eggen vegetationsfrei gehalten werden. Auf die Verwendung von Flatterbändern zur Vergrämung ist insb. aufgrund der damit verbundenen Plastikkontamination der Umgebung ist zu verzichten. Eine Ausnahme von dieser Regelung kann erfolgen, wenn mittels einer ornithologischen Begutachtung keine Ansiedlungen von Bodenbrütern innerhalb der Baufelder festgestellt werden oder wenn die Bauarbeiten vor der Brutzeit, d.h. vor dem 20.03. beginnen und ohne längere Unterbrechung (> 1 Woche) über die gesamte Brutzeit, also bis zum 31.07. fortgesetzt werden.

2. Vorsorglicher Artenschutz (Fassaden-, Nischen- und Höhlenbrüter):

Kein Gebäudeabriss im Zeitraum 01.03. bis 31.08. Alternativ ist kurzfristig vor Gebäudeabriss mittels Begutachtung und Dokumentation durch eine Fachkraft eine artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit zu attestieren und die Nichtbetroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen nachzuweisen. Sofern Fortpflanzungsstätten abrissbedingt in unvermeidbarer Weise geschädigt / zerstört werden, sind je nach betroffener Art vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) in Form der Anbringung geeigneter Nisthilfen (z.B. Schwegler) an umliegend bestehenden und geeigneten Gebäuden oder Bäumen in angemessenem Umfang vor Durchführung der Abrissarbeiten erforderlich.

3. *Vorsorglicher Artenschutz (Fledermäuse):*

Kurzfristig vor Gebäudeabriss oder Entfernung von Bäumen mit Baumhöhlen ist mittels Begutachtung und Dokumentation durch eine Fachkraft eine artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit zu attestieren und die Nichtbetroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen nachzuweisen. Sofern Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten unvermeidbarerweise geschädigt / zerstört werden, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) in Form der Anbringung geeigneter Fledermauskästen (z.B. Schwegler) an umliegend bestehenden und geeigneten Gebäuden oder Bäumen in angemessenem Umfang vor Durchführung der Abriss- bzw. Rodungsarbeiten erforderlich.

Süderholz,

Bürgermeister