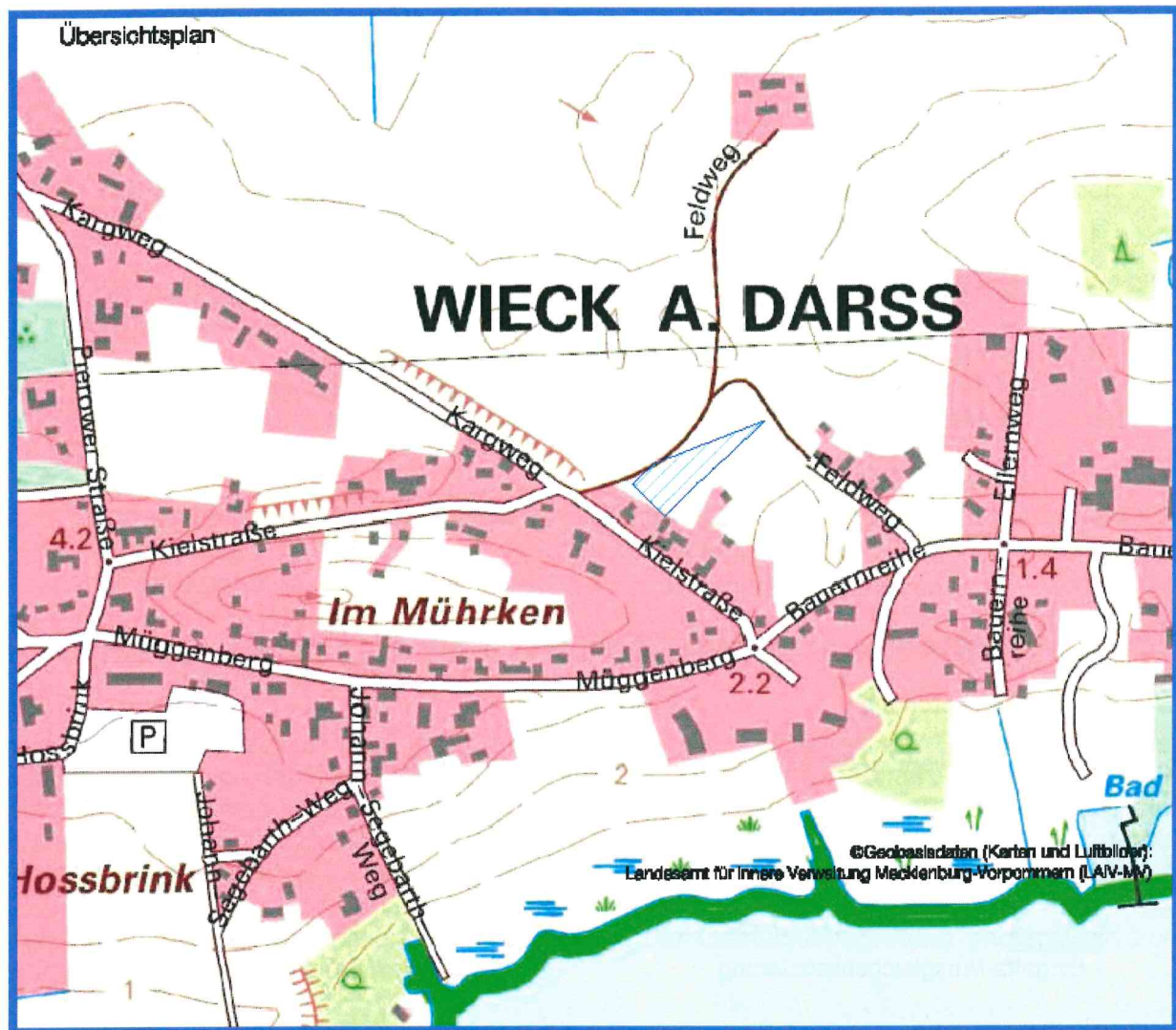




Übersichtsplan

Begründung

zur

Satzung der Gemeinde Wieck a. Darß

Landkreis Vorpommern-Rügen

über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen
in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil

„Einbeziehungssatzung“ für den Bereich Kielstraße - Feldweg

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 08.12.2020




Anke Schüler
Bürgermeisterin

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen / Verfahrensablauf
2. Anlass zur Aufstellung der Satzung
3. Voraussetzungen zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung
4. Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung
5. Angaben zum Bestand
6. Nutzungsbeschränkungen / Altlasten
7. Inhalt des Flächennutzungsplans
8. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB
9. Grünordnung
10. Erschließung der einbezogenen Außenbereichsfläche
11. Schwerpunkte der Abwägung
12. Hinweise für die Umsetzung

Anlagen

- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

1. Grundlagen / Verfahrensablauf

Grundlagen der Einbeziehungssatzung und des Verfahrens zur Aufstellung sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228) geändert worden ist,
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)

Die Gemeinde Wieck a. Darß hat die Absicht, für die unmittelbar am Feldweg gelegene Fläche, nordöstlich der Kielstraße, eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufzustellen. Nach § 34 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung der Satzung die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden.

Am 21.05.2013 ist der Entwurf der Satzung von der Gemeindevertretung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt worden.

Die Entwürfe der Satzung und der Begründung wurden nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 2 in Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.07.2013 bis zum 19.08.2013 zu Jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Satzung berührt werden kann, wurden nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 Halbsatz 2 in Anwendung des § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung beteiligt.

Die Satzung wurde nach der Behördenbeteiligung im Hinblick auf die Festsetzungen zum Ausgleich von Eingriffsfolgen mehrfach präzisiert. Aus diesem Grunde wurde der Landkreis Vorpommern-Rügen erneut mit Schreiben vom 04.04.2014 und 13.07.2015 beteiligt. Am hat die Gemeindevertretung die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und abgewogen und den Beschluss über die Einbeziehungssatzung gefasst.

2. Anlass zur Aufstellung der Satzung

Mit der Einbeziehungssatzung soll die vorhandene Bebauung in nordwestlicher Richtung abgerundet und ein einheitlicher Ortsrand gebildet werden.

Derzeitig erstreckt sich die Bebauung in diesem Bereich entlang der Kielstraße und an deren östlichem Ende in nördlicher Fortsetzung Richtung Feldweg. Die von der Kielstraße abgewandten Grundstücksteile sind zum Teil in 2. Reihe bebaut.

Mit einer Bebauung der einbezogenen Fläche könnte der nordwestlich gelegene Ortsrand städtebaulich aufgewertet und ortstypisch gestaltet werden. Durch die Bebauung einer bestehenden Siedlungsnische würde ein Beitrag zum kostensparenden Bauen geleistet werden, da die Herstellung öffentlicher Erschließungsanlagen nicht erforderlich ist.

3. Voraussetzungen zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung

Die Einbeziehungssatzung wird auf der Grundlage von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt.

„Die Gemeinde kann durch Satzung

1. (...),
2. (...),
3. *einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.*

Die Satzungen können miteinander verbunden werden.“

Voraussetzung für die Aufstellung einer entsprechenden Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist demnach ein vorhandener Bebauungszusammenhang, der einem Ortsteil angehört.

Ortsteil ist jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Für einen Bebauungszusammenhang ist maßgebend, ob eine tatsächlich aufeinander folgende, zusammenhängende Bebauung besteht.

Für die Ortslage Wieck a. Darß kann ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil unterstellt werden. Allein die Zahl der vorhandenen Gebäude spricht für einen Ortsteil im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB. Auch die vorhandene Bebauungsstruktur ist Ausdruck einer organischen Siedlungsentwicklung.

Die an das Satzungsgebiet angrenzenden Flächen, insbesondere die Flächen nördlich und südlich der Kielstraße, sind Bestandteil des Bebauungszusammenhangs und erfüllen damit eine weitere Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung.

Die im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung gelegenen Flächen können nicht mehr dem Bebauungszusammenhang zugerechnet werden. Sie sollen zur Abrundung der Ortslage nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den Bebauungszusammenhang einbezogen werden.

Eine weitere Voraussetzung für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Aus der vorhandenen Bebauung des Innenbereichs muss sich die Prägung der bisherigen Außenbereichsflächen nach Art und Maß ergeben. Die Außenbereichsflächen müssen unmittelbar an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile angrenzen.

Diese Voraussetzungen sind für die Einbeziehungsfläche gegeben. Sie grenzt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Unmittelbar westlich und südlich sind bebaute Grundstücke vorhanden, die den angrenzenden Bereich entsprechend prägen. Die Bebauung besteht aus eingeschossigen Wohngebäuden mit zum Teil ausgebauten Dachgeschossen. Es überwiegt das Sattel- bzw. Krüppelwalmdach.

Der Überbauungsgrad der umliegenden Grundstücke durch Haupt- und Nebengebäude (Verhältnis der bebauten Flächen zur Grundstücksfläche) beträgt zwischen 0,11 und 0,31, im Mittel 0,19. Nicht betrachtet wurden hierbei die Flächen für Stellplätze und Garagen und deren Zufahrten.

Für die Einbeziehungsfläche ergibt sich daraus der Beurteilungsmaßstab für zukünftige Bauvorhaben.



Abb.1: Blick von Norden auf die Einbeziehungsfläche

Die eingefriedete Fläche umfasst neben der einbezogenen Fläche auch die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Satzung.



Abb. 2: Blick von Osten auf die angrenzende Bebauung



Abb.3: vorhandene Bebauung nördlich der Kielstraße

Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist weiterhin, dass:

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgebietes oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Hierzu zählen u.a.:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung insbesondere die Förderung kostensparenden Bauens
- der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile
- die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Einbeziehungsfläche ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt worden. Durch die Darstellung einer Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die geplante bauliche Entwicklung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Nachfolgend werden hierzu die wichtigsten Kriterien dargelegt.

allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Für die Neubebauung der einbezogenen Außenbereichsfläche sind die Bestimmungen der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern maßgebend. Die darin enthaltenen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere über das Grundstück und seine Bebauung, sichern eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der zukünftigen Gebäude.

Die zukünftige Bebauung ist keinen störenden Immissionen durch Verkehrs- oder Gewerbelärm ausgesetzt. Die Bewirtschaftung der benachbarten Landwirtschaftsflächen ist für den ländlichen Raum typisch und hinnehmbar. Nach dem wirksamen Flächennutzungsplan sind in der unmittelbaren Nachbarschaft keine störenden Nutzungen vorgesehen.

die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung insbesondere die Förderung kostensparenden Bauens

Mit der Einbeziehungssatzung können neue Bauflächen für die Errichtung von Einfamilienhäusern bereitgestellt werden. Diese Bebauungsform entspricht der näheren Umgebung und auch dem örtlichen Wohnbedarf. Eine Bebauung ist ohne weiteren größeren Erschließungsaufwand insbesondere für Wasser und Abwasser möglich.

die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Mit der Einbeziehungssatzung wird der im Zusammenhang bebaute Ortsteil städtebaulich abgerundet und in angemessener Weise fortentwickelt.

Mit der zukünftigen Bebauung erfolgt keine unproportionale bauliche Entwicklung des vorhandenen Bestandes. Dafür spricht bereits die relativ geringe Größe der bebaubaren Einbeziehungsfläche von ca. 1.300 m².

Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Bereich der einbezogenen Fläche keine Bodendenkmale betroffen. Baudenkmale sind durch die Aufstellung der Satzung ebenfalls nicht betroffen.

Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die einbezogene Außenbereichsfläche besteht aus einer intensiv gemähten Freifläche und ist mit einem Maschendrahtzaun eingefriedet.

Das Satzungsgebiet liegt außerhalb von internationalen Schutzgebieten. Die nächstgelegenen NATURA 2000 Gebiete (FFH-Gebiet „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“, EU Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlich Strelasund“ befinden sich ca. 500 m weiter südlich. Der Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft befindet sich in einer Entfernung von ca. 300 m südlich des Satzungsgebietes.

Das Satzungsgebiet ist Bestandteil des LSG Boddenlandschaft, liegt aber außerhalb von engeren Schutzzonen. Nach § 5 der Schutzgebietsverordnung ist in der weiteren Schutzzone die Errichtung oder wesentliche Veränderung von baulichen Anlagen sowie von Leitungen, Wegen, Plätzen und Verkehrsflächen erlaubnispflichtig. Die engere Schutzzone ist von Bebauung freizuhalten. Neue Bebauung, die in der weiteren Schutzzone zulässig ist, muss sich in die vorhandenen Ortslagen einpassen bzw. unmittelbar an die Orte anschließen (§ 3(3), § 5(2) Nr. 1 der Schutzgebietsverordnung).

Die Erlaubnis zum Bauen in der weiteren Schutzzone des LSG ist mit Bescheid vom 02.10.2019 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen erteilt worden.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Art und Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise auf den bisher unbebauten Flächen des Satzungsgebietes richten sich nach der vorgegebenen Prägung des vorhandenen Bestandes. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch die Satzung demnach nicht begründet.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete (SPA)

FFH Gebiete (Gebiet nach Art. 4 der Fauna-Flora-Habitat-RL, Meldestand: 5/2012)

Das nächstgelegene FFH-Gebiet („Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“ DE 1542-302) ist ca. 500 m südlich vom Satzungsgebiet entfernt.

Europäische Vogelschutzgebiete (SPA, Meldestand 5/2012)

Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet („Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ DE 1542-401) befindet sich in einer Entfernung von ca. 500 m südlich des Satzungsgebietes.

Aufgrund der genannten Entfernung von 500 m und der Tatsache, dass sich die Neubebauung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung an den durch die vorhandene Bebauung vorgegebenen Rahmen halten muss, kann eine Beeinträchtigung von NATURA 2000 Gebieten ausgeschlossen werden.

Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU („Richtlinie 2012/18/EU des EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates“) in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden (§ 50 Satz 1 BimSchG).

Ein schwerer Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU ist ein Ereignis - z.B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes -, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallenden Betriebes ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebes zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind.

Unter die Richtlinie 2012/18/EU fallen Betriebe, in denen gefährliche Stoffe in einer oder mehreren Anlagen, einschließlich gemeinsamer oder verbundener Infrastrukturen oder Tätigkeiten vorhanden sind (sog. Störfallbetriebe).

Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind bei der Aufstellung der Einbeziehungssatzung nicht zu beachten. Störfallbetriebe sind im Satzungsgebiet nicht zulässig. Eine Zulässigkeit wird durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung auch nicht herbeigeführt. Auch im näheren und weiteren Umfeld des Satzungsgebietes sind Störfallbetriebe nicht vorhanden.

Bodenschutzklausel

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“ (§ 1 a Abs. 2 BauGB). Die Grundsätze der Bodenschutzklausel sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Einbeziehungsfläche ist zwar im baurechtlichen Sinne dem bisherigen Außenbereich zuzuordnen, ist aber bereits in starkem Maße anthropogen geprägt. Sie wird regelmäßig gemäht und ist eingefriedet. Sie grenzt im Süden und Osten unmittelbar an bebaute Grundstücke. Die Erschließung (Hausanschlüsse, Zufahrt) ist, ausgehend von der Kielstraße, über das südlich angrenzende Flurstück möglich, ohne weitere Erschließungsanlagen herstellen zu müssen. Die vorgenannten Tatsachen und die relativ kleine Fläche, rechtfertigen die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für eine zukünftige Abrundung der vorhandenen Ortslage.

4. Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst Teile des Flurstücks 135/1 der Flur 4 Gemarkung 132550 / Wieck. Er umfasst ausschließlich die in den Innenbereich einbezogene Außenbereichsfläche, ohne Klarstellung des angrenzenden Innenbereichs. Der vorhandene bauliche Bestand ist aus dem gewählten Kartenausschnitt ersichtlich. Er bedarf keiner weiteren planungsrechtlichen Steuerung. Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung hat eine Größe von 2.210 m². Hierin eingeschlossen ist die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einer Größe von 902 m². Die für eine zukünftige Bebauung zur Verfügung stehende Fläche hat eine Größe von 1.308 m².

5. Angaben zum Bestand

Die einbezogene Außenbereichsfläche ist unbebaut, befindet sich innerhalb einer Einfriedung und wird durch Rasenschnittmaßnahmen intensiv gepflegt. Die Umgebung ist mit eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut.

6. Nutzungsbeschränkungen / Altlasten

Schutzgebiete

Das Satzungsgebiet ist Bestandteil des LSG Boddenlandschaft, liegt aber außerhalb von engeren Schutzzonen. Voraussetzung für eine künftige Bebauung ist eine Erlaubnis der unteren Naturschutzbehörde auf der Grundlage von § 5(2) Nr. 1 der Schutzgebietsverordnung. Diese Erlaubnis ist mit Datum vom 02.10.2019 erteilt worden.

Bergbau

Bergbauliche Belange werden durch die Einbeziehungssatzung nicht berührt.

Trinkwasserschutzgebiete

Das Satzungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs. 1 LWaG sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen. Evtl. notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 WHG dar und bedürfen ebenfalls einer Erlaubnis nach § 8 WHG.

Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Satzungsgebiet keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (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 sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Kampfmittel

Das Satzungsgebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Bei dennoch auftretenden Einzelfunden ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Altlasten

Hinweise auf Altlasten gibt es derzeit nicht. Sollten wider Erwarten bei Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen angetroffen werden, sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

7. Inhalt des Flächennutzungsplans

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wieck a. Darß ist das Satzungsgebiet als Wohnbaufläche (W) nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

8. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

Nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in der Einbeziehungssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden. Hiervon ist in der Satzung Gebrauch gemacht worden.

Das betrifft folgende Festsetzungen:

- ein Vollgeschoss,
- zulässige Dachneigung zwischen 38° und 49°,
- Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffsfolgen.

Zahl der Vollgeschosse

Auf der einbezogenen Außenbereichsfläche dürfen nur Gebäude mit höchstens einem Vollgeschoss errichtet werden. Damit soll sichergestellt werden, dass das Landschaftsbild nicht durch mehrgeschossige Baukörper beeinträchtigt wird. Auf Grund der Ortsrandlage des Satzungsgebietes ist die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse besonders geboten. Zwar sind in der näheren Umgebung der Einbeziehungsfläche nur eingeschossige Gebäude vorhanden, dennoch soll auf die Festsetzung eines Vollgeschosses nicht verzichtet werden. Damit soll verhindert werden, dass möglicherweise Gebäude zugelassen werden, die zwar zweigeschossig sind, die Firsthöhe in der näheren Umgebung aber nicht überschreiten (sog. Stadtvillen).

Das Dachgeschoss darf zu Wohnzwecken ausgebaut werden, wenn dadurch kein Vollgeschoss entsteht. Das wäre dann der Fall, wenn es über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m hat.

Dachneigung

Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch Steildächer, insbesondere in Form von Sattel- und Krüppelwalmdächern geprägt, wobei auch Walmdächer im Bestand vorhanden sind. Da die Einbeziehungsfläche den künftigen Ortsrand bilden wird, soll hier das Steildach mit einer Mindestdachneigung von 38° und einer Höchstdachneigung 49° maßgebend sein.

Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffsfolgen

Auf Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz anzuwenden. Über Ausgleichsmaßnahmen ist in der planerischen Abwägung zu entscheiden (§ 34 Abs. 5 Satz 4, § 1a Abs. 3 BauGB).

Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist die Anpflanzung von mehreren Gehölzgruppen im nördlichen Bereich der Einbeziehungssatzung festgesetzt worden (nähere Ausführungen unter Abschnitt 9 - Grünordnung/Eingriffe in Natur und Landschaft).

Auf weitere ergänzende Festsetzungen ist verzichtet worden, weil sich der Beurteilungsmaßstab aus der baulichen Prägung des angrenzenden Bereichs ableiten lässt.

9. Grünordnung

Auf die Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind unter anderem die Vorschriften des § 1a Abs. 3 BauGB anzuwenden. Danach sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen.

Für die Einbeziehungssatzung ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet worden, die der Begründung als Anlage beigelegt ist. Die Bilanzierung erfolgte für die Flächen-/Biotopverluste auf der Grundlage „Hinweise zur Eingriffsregelung“, erstellt vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Heft3/1999).

Durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen wird die Errichtung von baulichen Anlagen auf bisher unbebauten Grundstücksflächen ermöglicht. Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben sich insbesondere durch Versiegelung von Flächen bei Errichtung von Gebäuden, Stellplätzen und Zuwegungen sowie durch die Herstellung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen.

Die betroffene Außenbereichsfläche wird derzeit kurzrasig gehalten und ist dem Biotoptyp der Grünlandflächen zuzuordnen. Die Biotop- und Nutzungstypenkartierung im Untersuchungsgebiet wurde im Februar 2013 mit einer Geländebegehung und einem Abgleich mit dem Luftbild durchgeführt.

Am westlichen Rand der einbezogenen Fläche, unmittelbar an der Grundstücksgrenze gelegen, befindet sich eine einreihige Anpflanzung jüngerer Koniferen (Lebensbaum, Fichten, Wacholder) die keinem gesetzlichen Schutz unterliegen. Weiterer Gehölzbestand befindet sich auf der Fläche nicht.

Die folgenden naturschutzrechtlichen Regelungen werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Fachgesetze

Gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Für das Satzungsverfahren ist grundsätzlich die Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit §§ 13 und 14 BNatSchG sowie § 12 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) zu beachten.

Die Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 BauGB dient dem Ziel der Verringerung von zusätzlichem Flächenverbrauch und der Begrenzung der Bodenversiegelung. Dabei soll die Gemeinde die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung nutzen.

Schutzgebiete

Die einbezogene Außenbereichsfläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“. Das Landschaftsschutzgebiet dient der Erhaltung der charakteristischen und einmaligen Landschaft zwischen Ostseeküste und Binnenland mit dem Ziel, deren Vielfalt Eigenart und Schönheit zu bewahren.

In besonderem Maße die Landschaft prägende, großräumige freie und unbebaute Bereiche, weitgehend natürliche und ursprüngliche Gebiete sowie Flächen mit einer Konzentration von seltenen Tier- und Pflanzengesellschaften bilden die engeren Schutzzonen des Landschaftsschutzgebietes. Die engeren Schutzzonen sollen grundsätzlich von Bebauung frei bleiben und damit langfristig dem Erhalt des Landschaftsbildes dienen.

Das Satzungsgebiet befindet sich außerhalb der engeren Schutzzone. Neue Bebauung außerhalb der engeren Schutzzone muss sich in die vorhandenen Ortslagen einpassen beziehungsweise unmittelbar an die Orte anschließen. Diese Forderung wird mit der Einbeziehungssatzung erfüllt. Das Satzungsgebiet schließt unmittelbar an die bebaute Ortslage an und ist an zwei Seiten von Bebauung umgeben. Die Fläche ist anthropogen vorgeprägt und grenzt im Westen an einen bestehenden Weg. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und entspricht damit der langfristigen städtebaulichen Zielstellung der Gemeinde. In der Einbeziehungssatzung ist eine eingeschossige Bebauung mit Steildächern zwischen 38° und 49° festgesetzt worden. Dadurch wird eine angepasste, verträgliche Bebauung erreicht.

Voraussetzung für eine künftige Bebauung ist eine Erlaubnis der unteren Naturschutzbehörde auf der Grundlage von § 5(2) Nr. 1 der Schutzgebietsverordnung. Diese ist mit Bescheid vom 02.10.2019 erteilt worden.

Artenschutzrechtliche Aspekte der Planung

Schutzgut Fauna bzw. artenschutzrechtliche Potentialanalyse

In Anwendung des europäischen Artenschutzes bei der Zulassung von Vorhaben und bei Planungen sind gem. § 44 (5) BNatSchG folgende Verbotstatbestände bezüglich der in Anhang IV a aufgeführten Tierarten sowie der europäischen Vogelarten abzu prüfen:

- Tötungs-/Schadungsverbot (§ 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG): Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen, soweit die ökologische Funktion der vom geplanten Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht mehr gewahrt ist;
- Störungsverbot (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG): Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, soweit sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Auf der Grundlage der bestehenden Biotoptypen im Untersuchungsgebiet, wie schon im vorangegangenen Kapitel erwähnt, und des Begehungstermins werden zu folgenden artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen im Plangebiet Aussagen getroffen:

1. Brutvögel
2. Reptilien
3. Jagdhabitats der Fledermäuse
4. Amphibien

1. Brutvögel –

Das Untersuchungsgebiet ist nicht Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebietes (SPA).

Nördlich der Einbeziehungssatzung grenzen offene Wiesen- bzw. Weideflächen an, die eine Lebensraumfunktion für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel (Vogelarten der Feuchtgebiete und des Offenlandes) darstellen. Im Untersuchungsgebiet hat die abgezaunte Rasenfläche im rückwärtigen Bereich von Siedlungsstrukturen weder als Lebensraum, noch als Nahrungsbiotop eine Bedeutung.

Während der Begehungen konnten keine Nachweise von Wertarten wie Neuntöter, Steinschmätzer, Braunkehlchen, Schwarzkehlchen ... belegt werden.

Da sich in den nördlich liegenden Wiesen- und Waldflächen ein vielfältiges und großflächiges Angebot typischer Lebenshabitats befindet, werden sich mit großer Wahrscheinlichkeit dort Brutplätze befinden.

Durch das Vorhaben werden Flächen in Anspruch genommen, die eine untergeordnete Bedeutung für Brutvogelarten besitzen.

Aufgrund der vorgefundenen Biotopstrukturen ohne besondere Lebensraumfunktionen und der im Gelände beobachteten Arten ist davon auszugehen, dass für die Artengruppe der Brutvögel keine artenschutzrechtliche Betroffenheit im Untersuchungsgebiet besteht. Durch die Neuanpflanzungen mit heimischen Feldgehölzen werden die ubiquitären Arten gefördert.

2. Reptilien –

Es gibt im Untersuchungsgebiet keine für die Artengruppe geeigneten Lebensräume z.B. feuchte Gebiete oder Strukturen wie z.B. Lesesteinhaufen und Baumstubben, die als Winterquartiere genutzt werden können.

Im Rahmen der Realisierung des Vorhabens kann deshalb eine Beeinträchtigung ohne einen Lebensraumverlust ausgeschlossen werden. Die Zauneidechse konnte im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen werden. Entsprechend ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Reptilien auszugehen.

3. Fledermäuse –

Die freie Rasenfläche ist hinsichtlich ihrer Funktion als Nahrungshabitat und Leitlinie für die Fledermäuse bedeutungslos aufgrund fehlender Strukturen. Es bestehen keine geeigneten Biotopstrukturen als Vermehrungshabitat für Fledermäuse. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt für die Artengruppe der Fledermäuse in der Einbeziehungsfläche nicht vor.

4. Amphibien –

Es wurden keine Artenvorkommen festgestellt da es im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Laichgewässer gibt. Durch die intensive Bewirtschaftung bzw. fehlende Zielbiotope wurden auch keine Laichwanderungsbewegungen über das Untersuchungsgebiet beobachtet. Es besitzt auch keine Bedeutung als Winterquartier. Aufgrund der Strukturarmut und der Lage der Fläche ist nicht mit wertgebenden Arten zu rechnen. Insgesamt besitzt das Untersuchungsgebiet deshalb keine Bedeutung für diese Artengruppe.

Das Untersuchungsgebiet ist aufgrund seiner monotonen Biotopausstattung als siedlungsnaher Zierrasenfläche und der vorgefundenen Artenzusammensetzung potenziell ungeeignet für Lebensformen und Vermehrungsstätten der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tierarten sowie aller wildlebenden Vogelarten. Die Begehungen bestätigen diesen Befund.

Die mit der Einbeziehungssatzung für den Bereich Kielstraße - Feldweg zugelassenen Vorhaben kollidieren deshalb nicht mit artenschutzrechtlichen Verbotsnormen des § 44 BNatSchG. Eine weitergehende artenschutzrechtliche Prüfung ist nicht erforderlich.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Im Rahmen der Einbeziehungssatzung ist für die bisherige Außenbereichsfläche die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der planerischen Abwägung zu berücksichtigen (§ 34 Abs. 5 Satz 4, § 1a Abs. 3 BauGB). Dazu sind die erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die sich aus der Umsetzung der Planung ergeben, zu ermitteln.

Für unvermeidbare Beeinträchtigungen sind Maßnahmen zu prüfen, die eine gleichartige oder gleichwertige Wiederherstellung der beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes bzw. des Landschaftsbildes ermöglichen.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bildet dabei die Entscheidungsgrundlage für die Zulassung erheblicher Beeinträchtigungen und für die Festlegung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen in Abwägung mit den sonstigen öffentlichen und privaten Belangen. Die Bewertung der Eingriffe erfolgt für die Flächen-/ Biotopverluste auf der Grundlage der "Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE)", erstellt vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Heft 3/ 1999).

In der als Anlage beigefügten Eingriffs- und Ausgleichsbilanz werden die Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend der HzE ermittelt. Der ermittelte Kompensationsflächenbedarf für die mögliche Bebauung beträgt in der Summe 1.597 m² Ä Flächäquivalent.

Grundlage der Bewertung der erfassten Biotope bzw. Gehölze ist das einheitliche Bilanzierungsmodell Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE). Die Biotoptypen sind nach der HzE mit der Wertstufe 0 für die nichtheimischen Gehölze bzw. mit der Wertstufe 1 für das Intensivgrünland bewertet worden. Bei Biotopen mit der Werteinstufen „0“ ist das Kompensationserfordernis je nach den verbliebenen ökologischen Funktionen in Dezimalstellen zu ermitteln. Die Koniferen können in geringem Maße den Vögeln der Siedlungsstrukturen als Unterschlupf dienen, damit wird eine ökologische Funktion mit 0,3 bilanziert. Die angrenzende Feldstraße dient der Erschließung der Grundstücke in der Nachbarschaft und ist damit mäßig befahren, mögliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

In der Bilanzierung ist eine GRZ von 0,2 zuzüglich einer 50%igen Überschreitung für Nebenanlagen und Stellplätze, in entsprechender Anwendung des § 19 BauNVO, zugrunde gelegt worden. Die Gesamtversiegelung beträgt danach 30% der Grundstücksfläche. Die GRZ leitet sich aus der vorhandenen Umgebungsbebauung ab, wie nachfolgende Tabelle zeigt.

Baugrundstück	Fläche (m ²)	Grundfläche Hauptgebäude	GRZ (Hauptgebäude)	Grundfläche Haupt- und Nebengebäude	GRZ Haupt- und Nebengebäude
135/2, 135/1	828	95	0,11	115	0,14
136/1	2.408	226	0,1	388	0,16
136/6	1.079	120	0,11	170	0,16
136/3, 136/5	899	81	0,09	276	0,3
137/7, 138/10	810	99	0,12	118	0,15
138/12	647	100	0,15	129	0,2
137/5, 138/5	810	73	0,09	92	0,11
137/6, 138/9	800	184	0,23	251	0,31
gesamt	8.281	978	0,12	1.539	0,19

Auf dem am intensivsten bebauten Grundstück wird zwar die GRZ von 0,2 überschritten, die in der Bilanzierung zugrunde gelegte Gesamtversiegelung von 0,3 wird jedoch nahezu eingehalten, so dass eine höhere Versiegelung als 0,3 in der Bilanzierung nicht gerechtfertigt wäre. Für das Satzungsgebiet ergibt sich daraus eine Gesamtversiegelung von 398 m², die dem Beurteilungsmaßstab der näheren Umgebung entspricht und der Bilanzierung zugrunde gelegt wurde.

Die mit der Bebauung auf der Einbeziehungsfläche entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können durch Anpflanzmaßnahmen nur teilweise innerhalb des Satzungsgebietes ausgeglichen werden. Die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme soll auf demselben Flurstück im Norden angrenzend ausgeführt werden.

Zur lockeren Ortsrandeingrünung sollen auf einer Fläche 6 Stck. Gehölzgruppen mit je 60 m² bzw. 40 Stck. heimischer Gehölzarten angepflanzt werden.

Pflanzschema als Beispiel:

60 m² je. 1,5 m² ein Gehölz

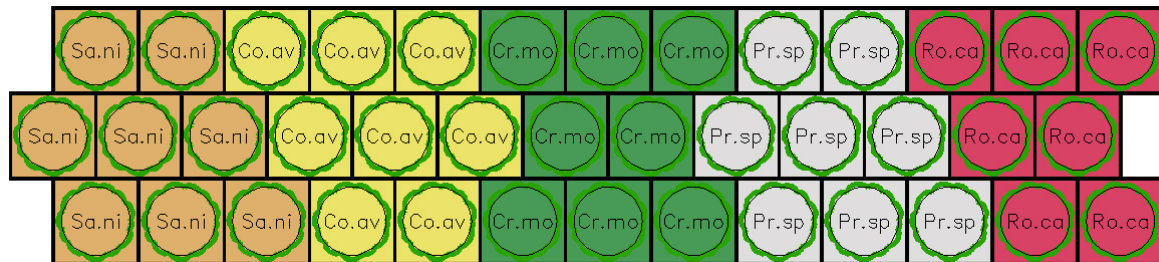
Cr.mo - Crataegus monogyna (Weißdorn)

Pr.sp - Prunus spinosa (Schlehe)

Sa.ni - Sambucus nigra (Holunder)

Ro.ca - Rosa canina (Hundsrose)

Co.av - Corylus avellana (Hasel)



Die verbleibende Ausgleichsdifferenz für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB von 697 m² Flächenäquivalente erfolgt durch eine Abbuchung von einem bei der Naturschutzbehörde geführten Ökokonto. Damit gelten die Eingriffe als ausgeglichen.

10. Erschließung der einbezogenen Außenbereichsfläche

Verkehrsanbindung

Die Einbeziehungsfläche soll, ausgehend von der Kielstraße, über eine private Zuwegung erschlossen werden. Die Herstellung öffentlicher Erschließungsanlagen ist daher nicht erforderlich.

Schmutzwasserableitung

Die Abwasserableitung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Wieck a. Darß. Der Bereich ist zentral erschlossen. Die Beseitigungspflicht für Schmutzwasser obliegt dem Abwasserzweckverband Darß. Alle häuslichen Abwässer sind nach Maßgabe des Abwasserbeseitigungspflichtigen dem öffentlichen Schmutzwassernetz zuzuführen.

Regenwasserableitung

Für das Niederschlagswasser gibt es im Gemeindegebiet keine zentrale Erschließung. Das Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern. Die Versickerung des Niederschlagswassers muss über eine geeignete Versickerungsanlage und nach Arbeitsblatt DWA A 138 erfolgen.

Wasserversorgung/Löschwasserbereitstellung

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Trinkwassernetz der Gemeinde. Die Erschließung mit Trinkwasser kann von der Straße „Feldweg“ her erfolgen.

Versorgungsträger ist die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ Ribnitz-Damgarten. Vorhandene Hydranten können zur Erstbrandbekämpfung eingesetzt werden. Die Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen Trinkwassernetzes erfolgen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung kann aus dem vorhandenen öffentlichen Stromversorgungsnetz der Gemeinde sichergestellt werden. Versorgungsträger ist die E.ON edis AG. Stromversorgungsleitungen befinden sich auf der Südseite der Kielstraße.

Gasversorgung

Eine Versorgung mit Erdgas ist grundsätzlich möglich. Versorgungsträger ist die E.ON Hanse AG. Gasversorgungsleitungen befinden sich auf der Südseite der Kielstraße.

Hausmüllentsorgung

Die Gemeinde Wieck a. Darß ist an die zentrale Abfallwirtschaft des Landkreises Vorpommern-Rügen angeschlossen. Die Abfallbeseitigung richtet sich nach der derzeit gültigen „Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Vorpommern-Rügen“ vom 17.12.2015, gültig seit dem 01. Januar 2016 und der dazu erlassenen Gebührensatzung.

Telekommunikation

Das Satzungsgebiet ist telekommunikationsseitig bisher nicht erschlossen. Eine telekommunikationsseitige Erschließung des Satzungsgebietes ist durch Erweiterung der vorhandenen Anlagen möglich.

11. Schwerpunkte der Abwägung

Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und der Dachneigung

Seitens des Landkreises Vorpommern-Rügen wurde angeregt, auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Dachneigung zu verzichten. Da bei der Beurteilung von Bauvorhaben die Umgebungsbebauung von Bedeutung ist und diese nicht von den Festsetzungen abweicht ist die Frage, ob die entsprechenden Festsetzungen erforderlich sind.

Die Bebauung auf der einbezogenen Außenbereichsfläche stellt den zukünftigen Ortsrand an dieser Stelle dar. Außerdem grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“ unmittelbar an. Aus diesem Grunde ist die bauliche Gestaltung zukünftiger Gebäude von besonderer Bedeutung. Die Festsetzungen zur Geschossigkeit und der Dachneigung sollen daher beibehalten werden. Zur Begründung wird auf Kapitel 8 verwiesen.

Ausgleich von Eingriffsfolgen

Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde wurden eine Reihe von Hinweisen zur Bewertung der Eingriffsfläche und zur Bewertung und Gestaltung der Kompensationsfläche vorgebracht. Weiterhin wurde angeregt, eine Grundflächenzahl von 0,2 in der Satzung festzusetzen bzw. alternativ mit einer GRZ von 0,4 bei der Eingriffsbilanzierung zu rechnen.

Die Hinweise zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurden zwischenzeitlich präzisiert und mit der UNB abgestimmt. Die Festsetzung einer GRZ von 0,2 erfolgt jedoch nicht. Der § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB erlaubt einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB. Zulässig sind nur einzelne Festsetzungen. Mehr als nur wenige Festsetzungen sind unzulässig. Sie sind der Aufstellung eines Bebauungsplans vorbehalten. Wenn man bedenkt, dass bereits die Zahl der Vollgeschosse und eine Dachneigung festgesetzt wurde, dann würde die zusätzliche Festsetzung einer Grundfläche bzw. einer Grundflächenzahl bereits das Maß nur weniger Festsetzungen übersteigen.

In der Begründung zur Einbeziehungssatzung ist die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs analysiert worden. Dabei ist festgestellt worden, dass eine GRZ von 0,3 (Haupt- und Nebengebäude) von nahezu allen Grundstücken deutlich unterschritten wird. Nur ein Grundstück von acht untersuchten Grundstücken weist eine GRZ von 0,31 auf. Die übrigen liegen z.T. deutlich darunter. Die in der Bilanz zugrunde gelegte GRZ von 0,3 ist also gerechtfertigt.

Die Erlaubnis zum Bauen im LSG „Boddenlandschaft“ gem. § 5 der Schutzgebietsvorschrift ist mit Datum vom 02.10.2019 erteilt worden. Damit kann der Beschluss über die Einbeziehungssatzung gefasst werden.

Anregungen und Hinweise aus der Öffentlichkeit

Seitens der rechtlichen Vertretung der betroffenen Grundstückseigentümerin wird eine dahingehende Änderung der Einbeziehungssatzung gewünscht, dass die nördliche Ecke des Flurstücks 135/1 nicht durch eine Heckenpflanzung vom übrigen Grundstück abgeschnitten wird und so praktisch nicht mehr als zugehörige Grundstücksfläche nutzbar ist. Gleichzeitig wird angeregt, den Zuschnitt der Ausgleichsfläche so zu gestalten, dass sich eine größere nutzbare Grundstücksfläche ergibt. Weiterhin wird um Prüfung gebeten, ob nicht eine öffentliche Fläche für den notwendigen Ausgleich von Eingriffsfolgen herangezogen werden kann.

Die Satzung ist dahingehend geändert worden, dass der gesamte nördliche Teil in die Satzung einbezogen und als Ausgleichsfläche festgesetzt wurde. Dadurch vergrößert sich zwar die eigentliche, für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehende Grundstücksfläche nicht, dennoch ergibt sich mit der Änderung eine sinnvolle Nutzung der nördlichen Ecke, verbunden mit einer Reduzierung des von einem Ökokonto zusätzlich abzubuchenden Ausgleichsdefizits. Es verbleibt eine ausreichend große Fläche von ca. 1.300 m², die für die Errichtung eines Einfamilienhauses mehr als ausreichend ist.

Die festgesetzte Ausgleichsfläche dient einer der Eigentümerin obliegenden Rechtspflicht, die sich aus § 15 BNatSchG ergibt. Danach ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen (§ 15 Abs. 2 BNatSchG). Es ist rechtlich nicht geboten, diese Verpflichtung der öffentlichen Hand aufzuerlegen.

12. Hinweise für die Umsetzung

Bodendenkmale

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

Belange des Brandschutzes

Im Hinblick auf einen ordnungsgemäßen Brandschutz für zukünftige Vorhaben sind folgende Belange zu beachten:

- Sicherung der Alarmierung der Feuerwehr im Falle eines Brandes bzw. anderer Notsituationen und der Bevölkerung vor allgemeinen Gefahren.
- Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern u.a.).
- Geplante Rohrdacheindeckungen können durch die Anwendung besonderer Bauausführungen sicherer hergestellt werden. Dies betrifft das Abbrandverhalten, die Abbrandgeschwindigkeit, das Durchbrennen in Räume die sich unter dem Dach befinden u.a. mehr. Informationen dazu sind von der Brandschutzdienststelle des Landkreises erhältlich.
- Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge für das Satzungsgebiet in der Größenordnung von 96 m³/h. Gemäß Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. soll Löschwasser für eine Löschzeit von 2 Stunden im Löschbereich zur Verfügung stehen.
- Eine Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr ist erforderlich.

Belange des Grundwasserschutzes

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis der schadlosen Versickerung zu erbringen. Nachbargrundstücke sind nicht zu beeinträchtigen. Im Antrag zur Erteilung der Baugenehmigung sind Angaben über eventuelle Wasserhaltungsmaßnahmen, Erdwärmennutzung oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Heizöl) zu erbringen.

Eingriffe in Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der Einbeziehungssatzung ist für die Flächen, die bislang zum Außenbereich gemäß § 1a (3) BauGB die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der planerischen Abwägung zu berücksichtigen. Dazu sind die erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die sich aus der Umsetzung der Planung ergeben, zu ermitteln. Für unvermeidbare Beeinträchtigungen sind Maßnahmen zu prüfen, die eine gleichartige oder gleichwertige Wiederherstellung der beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes bzw. des Landschaftsbildes ermöglichen.

Diese Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bildet dabei die Entscheidungsgrundlage für die Zulassung erheblicher Beeinträchtigungen und für die Festlegung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen in der Abwägung mit den sonstigen öffentlichen und privaten Belangen, die in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Methodik:

Die Bewertung der Eingriffe durch Flächen-/ Biotopverluste sowie der geprüften Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage der "Hinweise zur Eingriffsregelung" (HzE), die vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern als informelle Arbeitshilfe für eine möglichst einheitliche Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bereitgestellt wurden (Heft 3/ 1999).

1. Ausgangsdaten

1.1 Kurzbeschreibung des Eingriffs

Die Gemeinde Wieck a. Darß hat die Absicht, für die unmittelbar am Feldweg gelegene Fläche, nordöstlich der Kielstraße, eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufzustellen.

Aus der vorhandenen Bebauung des Innenbereichs muss sich die Prägung der bisherigen Außenbereichsflächen nach Art und Maß ergeben. Die Außenbereichsflächen müssen unmittelbar an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile angrenzen. Diese Voraussetzungen sind für die Einbeziehungsfläche gegeben. Sie grenzt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Unmittelbar westlich und südlich angrenzend sind bebaute Grundstücke vorhanden, die den angrenzenden Bereich entsprechend prägen. Die Bebauung besteht aus eingeschossigen Wohngebäuden mit zum Teil ausgebautem Dachgeschoss.

Die Einbeziehungsfläche ist derzeit unbebaut und entspricht als Rasenfläche einem Biotoptyp der Grünlandflächen. Die Biotop- und Nutzungstypenkartierung im Untersuchungsgebiet wurde im Februar 2013 mit einer Geländebegehung und einem Abgleich mit dem Luftbild durchgeführt.

Das unbebaute Grundstück ist eine intensiv gepflegte abgezaunte Grünlandfläche. Im östlichen Bereich stehen auf 17m Länge Koniferen, bestehend aus Lebensbaum, Fichten, Wachholder in Reihe. Da die Gehölze keinen Schutzstatus besitzen werden sie als Siedlungsgebüsch nichtheimischer Arten bilanziert.

Die Biotoptypen sind nach der HzE mit der Wertstufe 0 für die nichtheimischen Gehölze bzw. mit der Wertstufe 1 für das Intensivgrünland bewertet worden. Die angrenzende Feldstraße dient der Erschließung der Grundstücke in der Nachbarschaft und ist damit mäßig befahren, mögliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Die Koniferen können in geringem Maße den Vögeln der Siedlungsstrukturen als Unterschlupf dienen, damit wird eine ökologische Funktion mit 0,3 bilanziert.

Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches		Biotopwert	Kompensationswert	Art der Beeinträchtigung	Freiraumbelastungsgrad
13.2.2	einzelne junge Gehölze d. A. Lebensbaum, Tanne, Wacholder	0	0,3	keine	1
9.3.2	Intensivgrünland	1	1,5	keine	1

2. Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationserfordernisses

2.1 Funktionsverlust

Die Überplanung von Intensivgrünland als Baugebiet ist aufgrund des Verlustes von Bodenfunktionen und von Lebensraumfunktionen als erheblicher Eingriff i.S. der Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Die Ermittlung der Eingriffe durch Versiegelung von Flächen erfolgt über die Grundflächenzahl (GRZ). Hierbei wird eine GRZ von 0,2 zuzüglich einer 50%igen Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen, Stellplätze und der Zufahrten angesetzt. Dieser Überbauungsgrad ergibt sich aus der Eigenart der näheren Umgebung, in die sich neue Vorhaben einfügen müssen. Demnach werden bei 30% der Biotopflächen die max. mögliche Versiegelung mit einem Versiegelungszuschlag von 0,5 bilanziert.

Biototyp		FLÄCHE in m²	Wertstufe	Kompensationserfordernis	(+) Zuschlag Versiegelung/ (-) Abschlag Kurzfristigkeit d. Eingriffs	Korrektur Freiraum- beeinträchtigungsgrad	WERTFAKTOR (K + V) x F	Flächenäquivalent für Kompensation in m²Ä
Einbeziehungsfläche 0,3								
Intensivgrünland	9.3.2	1.284						
Biotpbeseitigung mit Flächenversiegelung		385	1	1,5	0,5	0,75	1,5	578
Biotpbeseitigung mit Funktionsverlust		899	1	1,5	0	0,75	1,125	1.011
Siedlungsgebüsch, nichtheim. Arten	13.2.2	16						
Biotpbeseitigung mit Flächenversiegelung		13	0	0,3	0,5	0,75	0,6	8
Biotpbeseitigung mit Funktionsverlust		3	0	0,3	0	0,75	0,225	1
Kompensationsflächenäquivalent Einbeziehungsfläche								1.597

Das Kompensationsflächenäquivalent für die Einbeziehungsfläche ist mit

1.597 m²Ä auszugleichen.

3. Geplante Maßnahmen für die Kompensation

3.1 Kompensationsmaßnahmen für die Biotopbeeinträchtigungen

Die mit der Bebauung auf der Einbeziehungsfläche entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sollen auf demselben Flurstück im Norden angrenzend ausgeführt werden.

Zur lockeren Ortsrandeingrünung sollen 40 % der Fläche mit Gehölzgruppen (6 Gruppen je 60 m²) heimischer Arten angepflanzt werden.

Im Allgemeinen können geplante Maßnahmen auch von Wirkungen bzw. Beeinträchtigungen betroffen sein. Der Intensitätsgrad wird über den Leistungsfaktor definiert, in diesem Fall finden auf Grund der nachbarchaftlichen Bebauung und des Weges eine Abwertung von 50 % statt, also wird mit einem Leistungsfaktor von 0,5 bilanziert.

Kompensationsmaßnahmen	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Wertfaktor (K x W)	Flächenäquivalent in m ² Ä
Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches						
Gehölzgruppen heimischer Arten auf einer Bestandswiese	900	2	2	0,5	1,0	900
Abbuchungen von einem Ökokonto						697
Gesamtumfang der Kompensationen						1.597

4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Kompensationsflächenbedarf (Pkt. 2)	1.597
Gesamtumfang der Kompensationen (Pkt. 3.1)	1.597
Überschuss (+) /Differenz (-)	0

Die mit der Einbeziehungssatzung entstehenden Eingriffe in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes können mit Gehölzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches nicht komplett ausgeglichen werden. Das bestehende Defizit erfolgt mit der Abbuchung von einem Ökokonto.