
Gemeinde Dettmannsdorf

1. Änderung und Ergänzung der Ergänzungssatzung „Schwarzer Weg“

Begründung



Übersichtsplan © GeoBasis-DE/M-V 2009

Auftraggeber: **Gemeinde Dettmannsdorf**
Landkreis
Vorpommern-Rügen

Planung: **OLAF**
Regionalentwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung
Knieperdamm 74
18435 Stralsund
Tel.: 0 38 31 / 280 522
www.olaf.de

Bearbeiter: Dipl.-Geogr.
Christopher Enders

Stand: Satzungsfassung

I N H A L T

1	Allgemeines	2
1.1	Charakteristik des Plangebietes.....	2
1.2	Ziele und Zwecke der Planung.....	2
1.3	Verfahren.....	2
1.4	Rechtliche Grundlagen	2
2	Städtebauliche Konzeption	3
3	Technische Ver- und Entsorgung.....	4
3.1	Wasser und Abwasser	4
3.2	Löschwasserversorgung.....	4
3.3	Energieversorgung.....	4
3.4	Kommunikation	4
3.5	Entsorgung.....	5
3.6	Straßenverkehr	5
4	Immissionsschutz.....	5
5	Bodendenkmalschutz	5
6	Belange des Umweltschutzes.....	5
6.1	Naturschutz	5
6.2	Artenschutz.....	6
7	Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft	8
8	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	9

1 Allgemeines

1.1 Charakteristik des Plangebietes

Mit der 1. Änderung und Ergänzung der Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Schwarzer Weg“ der Gemeinde Dettmannsdorf erfolgt die Überplanung einer Fläche westlich des Schwarzen Weges im Südosten des Ortsteils Dettmannsdorf-Kölzow für die Möglichkeit einer straßenbegleitenden Wohnbebauung für vier Baugrundstücke. Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Die Erschließung ist gesichert, bei der Straße „Schwarzer Weg“ handelt es sich um eine befestigte Straße. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde wird die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dieser Satzung soll die im Jahre 2015 rechtskräftig gewordene Ergänzungssatzung „Schwarzer Weg“ an die tatsächliche Katastersituation angepasst werden. Im Rahmen einer Vermessung im Jahr 2017 wurde offensichtlich, dass sich die Gemeindestraße *Schwarzer Weg* nur zu einem geringen Teil auf dem Straßenflurstück 176/2 und zu einem überwiegenden Teil auf dem südwestlich angrenzenden Flurstück 179 befindet. Die dadurch entstehenden Lageungenauigkeiten des straßenparallel liegenden Grabens und der Baumreihe sowie der Baugrenzen sollen mit der Änderung der Satzung angepasst werden.

Da sich durch die tatsächliche Vermessungssituation der Zuschnitt und die Lage des Geltungsbereichs deutlich ändert und im Zuge der Änderung auch die Grundstücksgrößen angepasst werden sollen, wird durch die 1. Änderung und Ergänzung der Ergänzungssatzung „Schwarzer Weg“ die Ursprungssatzung vollständig ersetzt.

1.3 Verfahren

Mit der Satzung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen begründet. Der Geltungsbereich der Satzung liegt nicht im Bereich von Schutzgebieten. Daher wird gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Gemäß § 13 BauGB wird das vereinfachte Verfahren durchgeführt.

1.4 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)

2 Städtebauliche Konzeption

Die vorliegende 1. Änderung und Ergänzung der Ergänzungssatzung übernimmt grundsätzlich das städtebauliche Konzept der Ursprungssatzung. Die Ursprungssatzung verfolgte das Ziel auf den gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogenen bereits erschlossenen Flächen in einer Größe von etwa 4.023 m² künftig Baurecht zu schaffen. Mit der 1. Änderung und Ergänzung werden die Flächen auf etwa 6.218 m² erweitert. Gleichzeitig wird der Geltungsbereich im Osten entlang der Straßenkante des Schwarzen Weges gelegt und umfasst damit die Flurstücke 179/1, 179/2, 179/3 und 179/4 sowie einen Teil des Flurstückes 179/5 der Flur 2 in der Gemarkung Kölzow.

Mit den weitergehenden Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und der Übernahme der Regelungen der BauNVO ergeben sich vier neue Baugrundstücke.

Aufgrund der Eindeutigkeit der Prägung gemäß § 34 BauGB aus der vorhandenen Bebauung sind im Ergänzungsbereich eindeutig nur Wohngebäude zulässig. Zur Sicherstellung der Wohnnutzung wird dies in den Textteil übernommen.

Darüber hinaus ist aus der Prägung kein Erfordernis gegeben, im Ergänzungsbereich weitere Festsetzungen zur Bauweise zu treffen. Diese Prägung stellt sich in der vorhandenen Ortslage als ein Gebiet mit überwiegend Einzelhäusern in offener Bauweise (§ 22 (1) BauNVO) dar. Somit sind diese Bauweisen, die der gemeindlichen Entwicklungsabsicht entsprechen, auch differenziert auf der Ergänzungsfläche zulässig.

Jedoch lässt sich für das Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die städtebauliche Dichte (Grundfläche GR bzw. Grundflächenzahl GRZ) keine zweifelsfreie Prägung für die Ergänzungsflächen aus der Umgebungsbebauung herleiten. Für die Ergänzungsflächen erfolgt eine Festsetzung der Grundfläche GR von maximal 400 m² pro Baugrundstück. Die festgesetzte Grundfläche überschreitet die Grundfläche der umliegenden Gebäude, deren Grundflächen etwa 250 m² betragen. Die Gemeinde möchte mit dieser Festsetzung der Nachfrage nach großzügigeren Häusern nachkommen und hält eine Überschreitung der den Bereich prägenden Grundflächen um 60 % für städtebaulich verträglich. Die festgesetzte Grundfläche kann für Nebenanlagen und Flächenversiegelungen um bis zu 50 % überschritten werden. Eine ausreichende Bebaubarkeit ist damit gegeben.

Um eine Orientierung der Grundstücksgröße an der Umgebung zu gewährleisten, wird eine Mindestgröße von 1.400 m² pro Baugrundstück festgesetzt. Damit wird ebenfalls sichergestellt, dass die Bebauung der Fläche auf vier Baugrundstücke beschränkt bleibt.

Die Errichtung von Garagen und Carports sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

Die Gestaltung der Umgebungsbebauung ist so unterschiedlich, dass sich keine begründbaren Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen ableiten lassen.

Damit sind hinreichende Festsetzungen und örtliche Prägung zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung gegeben, ohne die Bauherren über Maß in ihren Baumöglichkeiten einzuschränken.

Mit der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 4 BauGB wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die sich in ihrer Art und ihrem Maß in die Eigenart der (prägenden) Umgebung einpassen, ermöglicht. Die genaue Zulässigkeit wird im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren festgestellt.

3 Technische Ver- und Entsorgung

3.1 Wasser und Abwasser

Die Versorgung mit Frischwasser erfolgt über die Wasser- und Abwasser GmbH Boddenland.

Die Beseitigungspflichtig für das anfallende häusliche Schmutzwasser liegt bei dem Abwasserzweckverband Marlow-Bad Sülze. Das Abwasser wird über den im Schwarzen Weg liegenden Abwasserkanal abgeführt.

Das Oberflächenwasser der Dachflächen und der befestigten Grundstücksflächen wird entsprechend dem ATV Regelwerk „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Arbeitsblatt A 138“ versickert. Eine Versickerung des Niederschlagswassers von den bereits bebauten und versiegelten Flächen wird auf den jeweiligen Grundstücken vorgenommen. Für den Verbleib des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist gegenüber der Unteren Wasserbehörde im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis zu erbringen.

3.2 Löschwasserversorgung

Es wird von einem Löschwasserbedarf von 48 cbm / h ausgegangen. Nördlich des Plangebietes an der Straße „Schwarzer Weg“ befindet sich ein Hydrant etwa 120 m vom Geltungsbereich entfernt.

3.3 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität erfolgt über das im Gartenweg vorhandene Netz der E.ON edis AG.

3.4 Kommunikation

Die Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikation im Festnetz soll über das im Gartenweg vorhandene Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen. Für Anschlüsse an die Netze der Ver- und Entsorger gelten generell deren Anschlussbedingungen.

3.5 Entsorgung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch das beauftragte Unternehmen entsprechend der Satzung des Landkreises Vorpommern-Rügen. Die Abfallbehälter werden an der Gemeindestraße „Schwarzer Weg“ für die Abholung bereitgestellt.

3.6 Straßenverkehr

Die Erschließung wird über Zufahrten vom Schwarzen Weg aus erfolgen. Der entlang der Straße verlaufende Graben wird dafür im Bereich der Zufahrten verrohrt.

4 Immissionsschutz

Durch die reine Wohnnutzung und die Kleinteiligkeit des Vorhabens ist keine Beeinträchtigung auf die Umgebung zu erwarten. Störende Einflüsse der Umgebung auf das Plangebiet sind ebenso nicht ersichtlich.

5 Bodendenkmalschutz

Im Geltungsbereich der Satzung sind archäologische Funde möglich. Es sind daher folgende Auflagen zu beachten: 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 des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

6 Belange des Umweltschutzes

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.

Entlang des Schwarzen Weges verläuft ein Graben mit einer parallelen Hecke aus Johannisbeere, Schlehe, Liguster und Hundsrose mit Bergahornen (Kronendurchmesser etwa 5 m) als Überhälter im Abstand von etwa 8 m. Der Graben muss im Bereich der Zufahrten verrohrt werden. Die Bäume werden zum Erhalt festgesetzt.

6.1 Naturschutz

6.1.1 Gesetzlich geschützte Biotope

Nordwestlich und im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs liegt ein stehendes teilweise verlandetes Kleingewässer mit Ufervegetation, welches als gesetzlich geschütztes Biotop mit der Nummer „NVP 00474“ geführt wird. Es hat eine Fläche von 12.854 m². Die Einbeziehung eines Teils der Biotopfläche in den Geltungsbereich der Satzung erfolgt lediglich, um auch im Norden an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anzuschließen. Die Fläche mit 1.811 m² wird mit der Signatur für die Bindung von Bepflanzungen versehen. Durch das Planvorhaben kommt es auf diesen

Flächen zu keinen Eingriffen. Die bebaubare Fläche hält einen Abstand von 10 m zu der vorhandenen Vegetation. Der Zugang zur offenen Landschaft ist von Südwesten über Süden bis nach Südosten gegeben. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden.

6.1.2 Gesetzlich geschützte Gehölze

Im Plangebiet kommen gemäß § 20 NatSchAG-MV geschützte Gehölze sowie nach § 19 NatSchAG-MV geschützte Bäume vor. Die Bäume sind von dem Vorhaben nicht betroffen und werden zum Erhalt festgesetzt. Es handelt sich dabei um 14 Bergahorne (*Acer pseudoplatanus*). Die Bäume sind Bestandteil der gemäß § 20 NatSchAG-MV geschützten Strauchhecke mit Überschildung. Die Hecke ist von dem Vorhaben betroffen und wird vollumfänglich entfernt. Ein entsprechender Ausgleich wurde bereits im Ursprungsplan ermittelt und festgesetzt.

Aus dem § 19 BNatSchG ergibt sich bei Baumaßnahmen das verbindliche Gebot der Vermeidung und Minimierung. Bei Baumaßnahmen ist diesem Gebot der Vermeidung Rechnung getragen, wenn mindestens die DIN 18920 "Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen" eingehalten wird und die Bäume einen Zeitraum von mindestens drei Vegetationsperioden nach Beendigung der Maßnahme keine Schädigungen aufweisen.

6.1.3 Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Schutzzone III der Wasserversorgung Kötzow. Es sind daher folgende Auflagen zu beachten: Erdaufschlüsse für Bohrungen zur Errichtung von Erdwärmesondenanlagen oder Brunnen werden nicht zugelassen. Der Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (Heizöl) bedürfen einer Anzeige bei der unteren Wasserbehörde.

6.2 Artenschutz

Das Plangebiet liegt in einem Bereich von Ackerflächen. Aufgrund der Biotopstruktur ist davon auszugehen, dass hier bis auf Fledermäuse und Amphibien keine geschützten Tiere gemäß Anhang IV der FFH vorkommen.

Das Vorhabengebiet ist potentiell Nahrungshabitat für folgende Fledermausarten:

- Zweifarbfladermaus (*Vespertilio murinus*)
- Mückenfladermaus (*Pipistrellus pygmaeus*)
- Abendsegler (*Nyctalus noctula*)
- Fransenfladermaus (*Myotis nattereri*)
- Kleine Bartfladermaus (*Myotis mystacinus*)
- Wasserfladermaus (*Myotis daubentonii*)
- Mopsfladermaus (*Barbastella barbastellus*)
- Teichfladermaus (*Myotis dasycneme*)

Das Nahrungshabitat für die Fledermäuse wird im Geltungsbereich geringfügig eingeschränkt. Die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Nahrungshabitate im räumlichen Zusammenhang wird weiterhin erfüllt. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann

dementsprechend ausgeschlossen werden. Es liegen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vor.

Im Bereich des nördlich liegenden Biotopes kommen Amphibien vor. Der Europäische Laubfrosch (*Hyla arborea*) wurde nachgewiesen. Von dem Vorhaben geht keine Beeinträchtigung für den Laubfrosch aus, da der Eingriffsbereich ausschließlich im Bereich von Ackerflächen und zur Straße angrenzenden Grünstrukturen liegt, während sich der feuchte Bereich des Biotopes vom Geltungsbereich weg nach Nordwesten erstreckt. Zum Biotop wird ein Abstand von 10 m eingehalten. Es liegen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vor.

Das Plangebiet ist potentieller Lebensraum von Gebüschbrütern, Baumfreibrütern, Baumhöhlenbrütern sowie von Bodenbrütern. Folgende Arten können das Plangebiet besiedeln:

Gebüschbrüter

Amsel (*Turdus merula*)
Dorngrasmücke (*Sylvia communis*)
Fitis (*Phylloscopus trochilus*)
Gartengrasmücke (*Sylvia borin*)
Gelbspötter (*Hippolais icterina*)
Goldammer (*Emberiza citrinella*)
Hänfling (*Carduelis cannabina*)
Heckenbraunelle (*Prunella modularis*)
Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*)
Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*)
Stieglitz (*Carduelis carduelis*)
Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*)
Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*)

Baumfreibrüter

Aaskrähe (*Corvus corone*)
Elster (*Pica pica*)

Baumhöhlenbrüter

Blaumeise (*Parus caeruleus*)
Buntspecht (*Dendrocopus major*)
Gartenbaumläufer (*Certhia brachydactyla*)
Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*)
Grauschnäpper (*Muscicapa striata*)
Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*)
Kleiber (*Sitta europaea*)

Kohlmeise (*Parus major*)

Bodenbrüter

Braunkehlchen (*Saxicola rubetra*)

Feldlerche (*Alauda arvensis*)

Grauammer (*Emberiza calandra*)

Kiebitz (*Vanellus vanellus*)

Rebhuhn (*Perdix perdix*)

Schafstelze (*Motacilla flava*)

Der Lebensraum der genannten Arten wird im Geltungsbereich eingeschränkt. Die geplanten Nutzungen können mit Beeinträchtigungen der potentiell vorkommenden Vogelarten verbunden sein, wenn im Rahmen der Arbeiten zur Entfernung von Sträuchern kommt. Die vorhandenen Bäume werden zum Erhalt festgesetzt. Die Biotope sind im direkten Umfeld großflächig vorhanden. Die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang wird weiterhin erfüllt. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden. Es liegen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vor.

Bei der Durchführung eines Bauvorhabens können betroffenen Singvogelarten auf die benachbarten Garten-, Gehölz- und Grünflächen ausweichen. Bei den für die Bebauung eventuell erforderlichen Gehölzrodungen ist darauf zu achten, dass Sie nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, in der Zeit von Anfang Oktober bis Anfang März durchgeführt werden.

7 Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

Im Rahmen der Ergänzungssatzung für den Bereich Schwarzer Weg der Gemeinde Dettmannsdorf wurde begleitend gemäß §§ 14-16 NatschAG M-V eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erstellt. Im Rahmen der 1. Änderung werden nur die über die in der Ursprungssatzung zulässigen Eingriffe bilanziert.

Im Rahmen der Ursprungssatzung wurde zum Ausgleich für ein Kompensationserfordernis von 5.106 Werteinheiten auf dem Flurstück 91 der Flur 3 in der Gemarkung Dettmannsdorf 3.404 m² Nutzwald aus der Nutzung genommen und der freien Sukzession überlassen. Zur Sicherung der Maßnahme erfolgt der Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch.

Außerdem wurde als funktionaler Ersatz für den Funktionsverlust der Strauchhecke auf den Flurstücken 448, 449 und 450/8 der Flur 2 in der Gemarkung Kölzow auf 1.750 m² ein 5 m breiter Schutzstreifen um das dort befindliche Feldgehölz eingerichtet. Die Fläche wurde der freien Sukzession überlassen. Zur Sicherung der Maßnahme erfolgte ebenfalls der Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch.

Die 1. Änderung und Ergänzung der Ergänzungssatzung „Schwarzer Weg“ nimmt keine Änderung an den Festsetzungen zum Maß der überbaubaren Fläche vor, lediglich die Größe der Grundstücke wird verändert. Damit ist im Rahmen dieser Änderung lediglich der zusätzliche Funktionsverlust der

Ackerfläche zu berücksichtigen. Die Bauflächen werden durch die 1. Änderung und Ergänzung der Ergänzungssatzung um 2.195 m² erweitert. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Ackerflächen.

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Nr.	Biotoptyp	Flächen- verbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensations- faktor + Faktor Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbeein- trächtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
12.1.2	Lehmacker	2.195	1	1	0,75	1.646
Fläche gesamt		2.195				
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Totalverlust						1.646

Von einem zusätzlichen Funktionsverlust sind 2.195 m² Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von **1.646** Werteinheiten betroffen.

Zur Umsetzung des Kompensationserfordernisses von 1.646 Werteinheiten werden auf dem Flurstück 91 der Flur 3 in der Gemarkung Dettmannsdorf zusätzlich 1.646 m² Nutzwald aus der Nutzung genommen und der freien Sukzession überlassen. Zur Sicherung der Maßnahme erfolgt der Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch.

8 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Folgende Überwachungsmaßnahme wird durch die Gemeinde durchgeführt: Es wird sichergestellt, dass im Rahmen der Grundstücksserschließung die zum Erhalt festgesetzten Bäume nicht geschädigt werden.

Die Begründung wird gebilligt.

Dettmannsdorf, den 13.03.2018


.....
S. Schmidt (Bürgermeister)