

**lars hertelt |**  
stadtplanung und architektur

Dipl.-Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel. 0178 201 4033

18439 Stralsund, Frankendamm 5

[info@hertelt-stadtplanung.de](mailto:info@hertelt-stadtplanung.de)

**Gemeinde Rappin**  
Außenbereichssatzung

**„HELLE“**  
Satzungsfassung

## **AUSSENBEREICHSSATZUNG „HELLE“**

**Aufgrund § 35 Abs. 6 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom .....** folgende Außenbereichssatzung "Helle" erlassen.

### **§ 1: Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst Teile der Flurstücke 28/1, 28/2 und 29 der Flur 1, Gemarkung Helle sowie Teile der Flurstücke 39/1, 39/2, 39/3 und 39/4 der Flur 4, Gemarkung Tetzitz. Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich werden gemäß der im beigefügten Lageplan (Maßstab 1: 1.000) ersichtlichen Darstellung festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 2: Vorhaben**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken als auch für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder

- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

### **§ 3: Zulässigkeitsbestimmungen für Vorhaben**

Es werden folgende Zulässigkeitsbestimmungen für die in § 2 genannten Vorhaben festgesetzt:

- Hauptgebäude sind nur innerhalb der im Lageplan dargestellten Baugrenzen zulässig.

- Die Baukörper haben sich bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

- Das Bemessungshochwasser der gekennzeichneten Bereiche liegt bei 2,10m NHN. Die konkrete Höhenlage des Planungsgebietes und das sich hieraus ergebende Gefährdungspotential ist mittels einer auf NHN bezogenen Vermessung zu ermitteln. Für Geländehöhen unterhalb des BHW sind entsprechende Schutzmaßnahmen im Sinne des § 13 LBauO M-V notwendig.

### **§ 4: Hinweise**

#### Bodendenkmäler gemäß DSchG M-V

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, 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 die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

#### Artenschutz gemäß BNatSchG

Gemäß § 39 BNatSchG sind Baumfäll- und -pflegearbeiten nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig. Zur Vermeidung der Erfüllung Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind vor eventuellen Baumfällungen sowie vor dem Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen Kontrollen in Bezug auf vorhandene Niststätten oder Quartiere durchzuführen. Im Zuge einer Bebauung des Flurstücks 39/1 können artenschutzrechtliche Maßnahmen zum Amphibienschutz notwendig werden. Diese sind rechtzeitig im Zuge der Planung/Bauantragstellung mit der UNB des Landkreises Vorpommern-Rügen abzustimmen.

#### Eingriffsregelung gemäß BNatSchG

Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich von flächenverändernden Eingriffen ist im Zuge der Baugenehmigung unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde zu ermitteln.

#### Gewässerrandstreifen LWaG

Für Unterhaltungsarbeiten ist ein Gewässerrandstreifen des Vorflutgrabens Z 40 von jeglichen baulichen Anlagen frei zu halten.

### Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten WHG

Das Bemessungshochwasser der gekennzeichneten Bereiche liegt bei 2,10m NHN. Eine entsprechende OKFF auf BHW bei Verzicht auf Unterkellerung, die Standsicherheit aller baulichen Anlagen gegenüber BHW sowie die Berücksichtigung des BHW bei der Anordnung elektrotechnischer Anlagen und der Lagerung wassergefährdender Stoffe ist im Bauantrag nachzuweisen.

### **§ 5: Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit Ablauf des Tages ihrer Bekanntmachung in Kraft

Rappin, den ...

## **Begründung**

### **Inhaltsverzeichnis**

1) Grundsätze .....	4
1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets .....	4
1.2) Übergeordnete Planungen .....	5
1.3) Ziel der Planung .....	5
1.4) Wirkung der Außenbereichssatzung .....	6
1.5) Bedingungen für den Erlass der Außenbereichssatzung .....	6
1.6) Anlass der Planung .....	7
1.7) Plangrundlage .....	7
2) Zustand des Plangebiets .....	7
2.1) Historie .....	7
2.2) Nutzungen innerhalb des Plangebiets .....	8
2.3) Schutzobjekte im bzw. in der Nähe zum Plangebiet .....	8
3) Städtebauliche Planung .....	9
3.1) Räumliche Struktur .....	9
3.2) Entwurf / Erweiterte Zulässigkeitsbestimmung für Vorhaben .....	9
3.3) Erschließung .....	9
4) Auswirkungen der Planung .....	10
4.1) Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....	10
4.2) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich .....	14
4.3) Wechselwirkungen .....	16
4.4) Schutzgebiete .....	16
4.5) Zusammenfassung .....	16

### **1) Grundsätze**

#### **1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet umfasst Teile der Flurstücke 28/1, 28/2, 29 der Flur 1, Gemarkung Helle sowie der Flurstücke 39/1, 39/2, 39/3, 39/4 der Flur 4, Gemarkung Tetzitz mit insgesamt 0,84 ha.

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich werden gemäß den im beigefügten Lageplan (Maßstab 1: 1.000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

Das Plangebiet liegt ca. 1 km westlich der Ortslage Rappin. Der Weiler Helle wird



**Abbildung 1:** Übersichtsdarstellung ([www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de))

durch die Kastanienallee erschlossen.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umfasst aktuell fünf zu Wohnzwecken genutzte Gebäude. Das Plangebiet ist nach § 35 BauGB nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Es ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden, die einen nicht mehr zu vernachlässigenden Teil des Außenbereichs in Anspruch nimmt.

## **1.2) Übergeordnete Planungen**

### Regionalplanung

Städte und Dörfer sollen gemäß 4.1 (7) Landesraumentwicklungsprogramm M-V in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Dabei haben sich Städtebau und Architektur den landschaftstypischen Siedlungsformen, dem Ortsbild, der Landschaft, den historischen und regionalen Gegebenheiten anzupassen. Das Erscheinungsbild historisch wertvoller Gebäude und Ensembles soll erhalten bleiben. Nach der Zielsetzung 4.1 (6) LEP sind die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern zu vermeiden.

Mit einer Außenbereichssatzung wird nur in äußerst geringem Umfang Entwicklungspotenzial geschaffen, so dass eine solche Satzung grundsätzlich nicht zu den raumrelevanten Planungen gehört. Ziele der Raumordnung können demnach nicht negativ betroffen sein. Dies ergibt sich auch aus der Begründung zum LEP; hier heißt es zu 4.1(6):

"Unter Zersiedlung fallen:

- die ungeordnete oder unzusammenhängende Bebauung,
- eine Bebauung, die durch ihren Umfang und ihre Lage die freie Landschaft und das Ortsbild nachteilig beeinflusst und einen Ansatzpunkt für eine weitere Besiedlung im Außenbereich bildet sowie
- das Zusammenwachsen von Siedlungen.

Die Regelungen nach § 35 Abs. 6 BauGB bleiben unberührt."

Auch ohne den expliziten Hinweis auf Satzungen nach § 35 (6) BauGB ist deutlich, dass mit einer Verdichtung nach Innen gerade keine Zersiedelung stattfindet, da es sich weder um eine ungeordnete oder unzusammenhängende Bebauung noch eine die freie Landschaft über das bisherige Maß hinausgehende Beeinträchtigung handelt und auch kein Hinweis auf ein Zusammenwachsen besteht, da mit einer Satzung nach § 35 BauGB der Siedlungssplitter nicht räumlich in den nicht baulich geprägten Außenbereich hinein vergrößert werden darf.

### Flächennutzungsplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rappin weist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft aus.

## **1.3) Ziel der Planung**

Sämtlichen genehmigungspflichtigen Vorhaben (Nutzungsänderung, Umbauten, Ersatzneubauten) im Plangebiet muss derzeit entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung des Flächennutzungsplans widersprechen, im Außenbereich nach § 35 BauGB liegen und folglich die Verfestigung einer Splittersiedlung zu befürchten sei. Zulässig zurzeit ist lediglich der Erhalt bestehender, genehmigter Gebäude ohne (Nutzungs-)Änderung (Bestandsschutz). Damit werden sowohl die Errichtung von Anbauten innerhalb der bestehenden baulichen Struktur als auch die Umnutzung bestehender Gebäude zu Wohnzwecken oder die Nachverdichtung durch zusätzliche Gebäude innerhalb des bereits baulich geprägten Bereichs von der Bauordnungsbehörde abgelehnt.

Allgemein sollen mit der Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB für den gesamten Planbereich die bestehenden Flächen für Wohnzwecke bzw. für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe gesichert werden, ohne dass der bestehende Siedlungsbereich in Richtung der offenen Landschaft räumlich zusätzlich ausgeweitet werden darf.

#### **1.4) Wirkung der Außenbereichssatzung**

Die Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB begründet kein unmittelbares Baurecht. Der Status der bestehenden Bebauung als nach § 35 BauGB zu bewertender Außenbereich bleibt grundsätzlich bestehen. Die Satzung erleichtert jedoch die Zulassung bestimmter sonstiger Außenbereichsvorhaben im Sinne des § 35 (2) BauGB durch die Erweiterung der Zulassungsvoraussetzungen. Die Privilegierung landwirtschaftlicher Betriebe bleibt unberührt, das Gleiche gilt für die Anwendung des § 35 (4) BauGB. Außenbereichssatzungen haben eine positive, die Zulässigkeit bestimmter ansonsten nicht privilegierter Vorhaben unterstützende Wirkung.

Die Reichweite der Ermächtigung nach § 35 (6) Satz 3 BauGB, nach der nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden können, wird durch die Funktion der Außenbereichssatzung bestimmt. Diese besteht darin, die beiden in § 35 (6) Satz 1 BauGB genannten öffentlichen Belange (Flächen für die Landwirtschaft und Verfestigung einer Splittersiedlung), die von nicht privilegierten Außenbereichsvorhaben in der Regel beeinträchtigt werden (§ 35 (3) Nr. 1 und 7 BauGB), „auszublenden“. Nur insoweit regelt eine Außenbereichssatzung die Zulässigkeit von Vorhaben und nur insoweit kann in der Satzung Näheres bestimmt werden.

Regelungen auf der Grundlage von § 35 (6) Satz 3 BauGB müssen sich somit unmittelbar auf die durch die Satzung bewirkte Teilprivilegierung beziehen. Die teilprivilegierten Vorhaben nach § 35 (4) BauGB sind durch den Gesetzgeber explizit benannt und betreffen die Verdichtung / Verfestigung des bereits bebauten Bereichs innerhalb der bestehenden Grenzen. In diesem Sinne kann der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken sowie für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung des Flächennutzungsplanes als Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. So kann zum Beispiel in einer Außenbereichssatzung näher bestimmt werden, welche Art von Wohngebäuden oder gewerbliche Vorhaben in den Genuss der Teilprivilegierung kommen soll. (s.a. Bay.VGH, Urteil vom 16.Okt. 2003 – 1 N 01.3178).

Die Satzung bedarf keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (vgl. § 246 (1a) BauGB).

#### **1.5) Bedingungen für den Erlass der Außenbereichssatzung**

Der Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB setzt voraus, dass bereits bebaute Bereiche im Außenbereich vorliegen, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

##### Keine überwiegend landwirtschaftliche Prägung

Die erleichterte Zulassung von Vorhaben im Außenbereich ist nicht zuletzt im Hinblick auf den Schutz des Außenbereichs an enge Voraussetzungen geknüpft. Die Satzung soll in erster Linie eine sinnvolle und städtebaulich geordnete Nutzung einer bestehenden Bebauung im Außenbereich ermöglichen. Ihr Erlass setzt voraus, dass es sich um einen bebauten Bereich handelt, der *nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt* ist. Durch die Einschränkung soll der Außenbereich als Produktionsraum der Landwirtschaft erhalten und vor Konflikten mit heranrückender Wohnnutzung geschützt werden. Ein „bebauter Bereich“ ist nur gegeben, wenn und soweit bereits eine vorhandene Bebauung dazu führt, dass der Außenbereich seine Funktion als Freiraum oder Fläche für privilegierte zulässige Vorhaben zu dienen, nicht mehr oder nur noch mit wesentlichen Einschränkungen erfüllen kann.

Im Rahmen einer Außenbereichssatzung können vorhandene Siedlungsansätze innerhalb des tatsächlich gegebenen baulichen Zusammenhangs verdichtet werden; jedoch ist durch dieses Instrument nicht die Möglichkeit eingeräumt worden, bestehende Siedlungsansätze in den der Landwirtschaft vorbehaltenen unbebauten Außenbereich hinein zu erweitern (vgl. hierzu OVG NRW 18.11.2004, 7 A 4415/03, ebenso BVerwG vom 13.07.06, 4 C 2.05). Eine Erweiterung des bereits bebauten Bereichs sieht die vorliegende Planung nicht vor.

##### Vorhandensein einer Wohnbebauung von einigem Gewicht

Die fünf im Geltungsbereich bestehenden Wohngebäude stellen einen Siedlungsansatz bzw. einen „bebauten Bereich mit einer Wohnbebauung von einigem Gewicht“ dar (vgl. Pkt. 2.2). Inhaltlich setzt dieser Begriff bei kleinen Siedlungsstrukturen an und endet vor dem „Ortsteil“ im Sinne des § 34 BauGB. Seitens der Rechtsprechung wird in diesem Zusammenhang regelmäßig betont, dass die betreffenden Bebauungszusammenhänge nicht dahingehend qualifiziert sein müssen, dass sie unter den Begriff „Ortsteil“ subsumiert werden können, sondern in ihrem Ausmaß weit dahinter zurückbleiben können. Die Außenbereichssatzung ist also einerseits nur dort zulässig, wo die vorhandene Bebauung das für einen Ortsteil im Sinne des § 34 (1) BauGB notwendige Gewicht noch nicht erreicht hat und auch zukünftig nicht erreichen soll. Andererseits wird die Untergrenze bei Wohnbebauungen gezogen, die gerade noch einen siedlungsstrukturellen Ansatz aufweisen. Abstrakte Aussagen über die Mindestzahl von Gebäuden sind nicht möglich, vielmehr ist auf die konkrete Situation abzustellen.

Neben den oben genannten Bedingungen für den Erlass einer Außenbereichssatzung nennt Satz 4 des § 35 BauGB drei Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung:

1. Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein,
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 und
3. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

### 1.6) Anlass der Planung

Der Gemeinde liegen aktuell Bauwünsche seitens privater Grundstückseigentümer vor. Dabei handelt es sich zum Einen um den Wunsch nach räumlicher Erweiterung des bestehenden Wohnhauses, zum Anderen nach einem ergänzenden Neubau innerhalb geprägten Siedlungsansatzes.

### 1.7) Plangrundlage

Die Planzeichnung basiert auf einer Vermessung von Geodesia Ingenieur Consult Büro GmbH aus Bergen mit Stand 04/2012. Fehlende Gebäude wurden nach Luftbild ergänzt. Die Flurstückangaben wurden mit dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) mit Stand vom Oktober 2019 abgeglichen und sofern erforderlich ergänzt.

## 2) Zustand des Plangebiets

### 2.1) Historie

Das Plangebiet liegt nördlich der ehemaligen Gutsanlage, von der nur noch wenige Reste erhalten sind. Ursprünglich bestand die Gutsanlage aus einem vierseitig umschlossenen Hof mit dem 2015 aus der Denkmalliste gestrichenen Gutshaus im Westen. Der Südwestlich an das frühere Wohnhaus anschließende Gutspark stellt sich heute als Wald dar

Bereits die Messtischblätter der Vorkriegszeit zeigen erste Siedlungsansätze nördlich der Gutsanlage (vgl. Abbildung 2). Die topographische Karte



Abbildung 2: Messtischblatt, hrsg. 1925

1995 zeigt einen auf drei Wohnhäuser angewachsenen Bestand im nord-westlichen Bereich sowie eine beginnende Bebauung im Südosten (vgl. Abbildung 3).

Die Bebauung Kastanienallee Nr. 4 bis 8 stellt sich als locker bebauter Bereich dar, der trotz der durch den Straßenknick verursachten Lücke in der weithin ausgeräumten offenen Landschaft als zusammenhängender Siedlungsansatz erscheint. Als einseitig dem Straßenverlauf folgende Aufreihung vermittelt die Bebauung den Eindruck von Regelmäßigkeit.



**Abbildung 3:** Topographische Karte 1995 mit aktuellen Flurstücken (Quelle Umweltkarten M-V)

## 2.2) Nutzungen innerhalb des Plangebiets

Im Plangebiet bestehen die Wohngebäude Kastanienallee Nr. 4 bis 8.

Eine landwirtschaftliche Nutzung besteht mit Ausnahme des in das Plangebiet hineinragenden Keil des Flurstücks 39/4 nicht (Ackerland, Ackerzahl 47, Stark lehmiger Sand (SL)). Entlang des Ackers wird das Plangebiet durch den Graben 0:Z 40 gequert, der als örtliche Vorflut auch die Niederschlagswasserentsorgung im Weiler Helle sicherstellt (Ableitung der Straßenentwässerung).

Der südlich angrenzende Bereich des ehemaligen Gutshofs ist größtenteils aufgegeben, die Bebauung teilweise verfallen oder beräumt. Nur die neueren Hallen im Osten der Anlagen sind erhalten und werden als Abstellfläche genutzt.

## 2.3) Schutzobjekte im bzw. in der Nähe zum Plangebiet

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts sind innerhalb des Plangebiets sowie in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Unmittelbar angrenzend an des Siedlungsbereich und damit an das Plangebiet besteht auf Flurstück 39/1 ein gesetzlich nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop (RUE01373: temporäres Kleingewässer; Hochstaudenflur; undiff. Röhricht als Stehendes Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation mit 411 qm). Nach § 20 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Biotopes führen können, unzulässig.



**Abbildung 4:** gesetzlich geschützter Biotope mit Plangebiet (Quelle: [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)).

Weitere Biotope finden sich erst außerhalb des Siedlungsbereichs (vgl. Abbildung 4).

Im Bereich des Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt bzw. werden vermutet, die gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich im Lageplan dargestellt werden (Denkmäler nach Landesrecht). Dabei handelt es sich um ein Bodendenkmal, dessen Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG MV genehmigt werden kann. Zuständige Genehmigungsbehörden sind die Landräte und Oberbürger-

meister der kreisfreien und großen kreisangehörigen Städte als untere Denkmalschutzbehörden bzw., sofern die vorgesehenen Maßnahmen eine Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung oder Zulassung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen als dem DSchG MV erfordern, die im jeweiligen Verfahren federführenden Behörden.

### **3) Städtebauliche Planung**

#### **3.1) Abgrenzung des Geltungsbereichs**

Das Plangebiet umfasst den einseitig entlang der Kastanienallee entwickelten Siedlungsbereich mit den Wohngebäuden Kastanienallee Nr. 4 bis 8. Der Eindruck der Geschlossenheit des Weilers wird durch den Verschwenk der Straße und die hier derzeit partiell in den Siedlungsbereich hineinragende Ackerfläche nicht aufgehoben. Trotz der Lücke erscheint der Bereich in der weithin ausgeräumten offenen Landschaft als zusammenhängender Siedlungsansatz. Als einseitig dem Straßenverlauf folgende Aufreihung entsprechen die fünf Wohngebäude einer regelhaften Anordnung, so dass es sich nicht um eine ungeordnete oder unzusammenhängende Bebauung handelt. Die Regelmäßigkeit bietet Gewähr, dass auch eine in bescheidenem Umfang hinzutretende Bebauung den Gesamtcharakter des Bereichs nicht ändert.

Mit einer Tiefe von rund 33 m gemessen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze wird eine angemessene Tiefe auch für die ergänzend vorhandenen ortsüblichen Nebenanlagen (Garagen und Carports, Gartengerätehäuschen und Kleintierställe) als bebauungsakzessorische Anlagen berücksichtigt. Gleichzeitig wird mit der Beschränkung auf die straßenseitigen Abschnitte der ansonsten bis zu 80 m tiefen Grundstücke verhindert, dass die Bebauung rückwärtig weiter in den Außenbereich ausgreifen kann und damit eine Erweiterung der Splittersiedlung vorgenommen wird. Erste Ansätze für eine rückwärtige Bebauung sind bereits vorhanden (z.B. Fl.-St. 39/3, 28/2), sollen aber zukünftig nicht weiter entwickelt werden.

#### **3.2) Entwurf / Erweiterte Zulässigkeitsbestimmung für Vorhaben**

Die Satzung gibt die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptanlage als straßenbegleitendes Band mit einer Tiefe von rund 19 m vor. Damit soll die räumliche Struktur mit ortsüblich großem Vorgarten gesichert sowie ein Ausbrechen der Hautnutzung aus dem bereits entsprechend geprägten Bereich verhindert werden. Im Grabenbereich wird ein Abstand der Gebäude von mind. 7 m gesichert, so dass der Graben weiterhin ungehindert durch den WBV Rügen unterhalten werden kann.

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche regelt dabei nur die räumliche Einordnung der Gebäude; deren Größe ergibt sich aus dem Maß der Nachbarbebauung. Allgemein wird hierzu festgesetzt, dass die baulichen Anlagen sich bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen haben. Angesichts der Einheitlichkeit der Bestandbebauung (eingeschossige Wohngebäude mit ausgebautem Steildach) ist sichergestellt, dass die hinzutretenden Gebäude das Ortsbild nicht entscheidend verändern werden.

#### **3.3) Erschließung**

##### Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die bestehende Kastanienallee (Gemeindestraße). Ein Ausbau ist angesichts des nur geringen Entwicklungspotenzials nicht notwendig.

##### Medientechnische Erschließung

Der Siedlungsbereich ist bislang nicht mit Trink- und Abwasser erschlossen. Ein Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung des ZWAR ist für die Zukunft nicht geplant.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über private Brunnen. Momentan verfügen die Grundstücke 28/2, 28/ 1 und 29 Flur 1 Gemarkung Helle über sogenannte Hausbrunnen. Sie dienen der Trinkwasserversorgung nur der eigenen Haushalte und liegen damit im Rahmen der Erlaubnisfreiheit gemäß § 46 Abs. 1 Nr. 1 WHG in Verbindung mit § 32 LWaG. Diese anzeigepflichtigen Gewässer-

benutzungen sind bei der unteren Wasserbehörde registriert. Die Grundstücke 39/2 und 39/3 Flur 4 Gemarkung Tetzitz verfügen über einen Gemeinschaftsbrunnen, für den die wasserrechtliche Erlaubnis WE 30/Bru/04/2007 bzw. WE 30/Bru/05/2007 an die Grundstückseigentümer erteilt wurde. Die Trinkwassererschließung zukünftig ergänzender Gebäude ist erst gesichert, wenn entweder eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG vorliegt bzw. die Nutzung eines Hausbrunnens nur für den eigenen Haushalt bei der Unteren Wasserbehörde angezeigt wurde.

Eine zentrale Abwasserentsorgung ist für das Plangebiet nicht vorhanden und auch für die Zukunft auch nicht vorgesehen. Die Abwasserentsorgung für Schmutz- und Niederschlagswasser für das Plangebiet erfolgt bereits dezentral mittels Kleinkläranlagen und mit der wasserrechtlichen Gestattung der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern- Rügen. Für ein Grundstück wurde eine abflusslose Sammelgrube angezeigt. Die Schmutzwasserentsorgung bei Neubauten ist durch die Behandlung mittels vollbiologischen Grundstückskläranlagen, die den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen sowie durch das schadloose Ableiten des behandelten Schmutzwassers in ein Gewässer (einschließlich ins Grundwasser) zu sichern.

Das Einleiten des behandelten Schmutzwassers in ein Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung dar, die gemäß § 8 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern- Rügen noch vor Baubeginn/ Sanierung einzelner Objekte einzuholen.

Helle ist bezüglich der Niederschlagswasserentsorgung nicht öffentlich erschlossen. Das gering bis mäßig verschmutzte Niederschlagswasser kann auf Grund der geringen Versiegelung vor Ort verwertet oder versickert werden, wenn der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße erbracht ist. Die Errichtung von grundstücksbezogenen Anlagen zur Versickerung, Verrieselung oder Ableitung von Niederschlagswasser bedarf der Anzeige bei der zuständigen unteren Wasserbehörde bzw. deren Genehmigung im Falle der Einleitung in ein öffentliches Gewässer. Die Ortslage wird durch den Graben 0:Z 40 gequert, der als örtliche Vorflut dient.

Für die Löschwasserversorgung sind gesonderte Maßnahmen erforderlich und mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Eine Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie ist ausreichend gesichert, zusätzliche Anschlussmöglichkeiten im Rahmen von Lückenbebauungen oder Umnutzungen von Gebäuden sind realisierbar.

Telekommunikationsmedien sind vorhanden.

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der aktuellen Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Vorpommern-Rügen 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.

## **4) Auswirkungen der Planung**

### **4.1) Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Für Satzungsverfahren nach § 35 BauGB ist im Gegensatz zu Bauleitplanungen keine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden, erforderlich. Ebenso ergibt sich für die möglichen Vorhaben keine UVP-Pflicht. Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. Bei der Planung sind auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten (s.a. § 35 (6) Satz 4 Pkt. 3); zu beachtende Störfallbetriebe sind im umliegenden Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Allerdings sind die allgemeinen umweltbezogenen Belange prognostisch in die Abwägung zum

Satzungsverfahren einzustellen. Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich von flächenverändernden Eingriffen ist im Zuge der Baugenehmigung zu ermitteln, da Baugenehmigungen weiterhin auf der Grundlage von § 35 BauGB erteilt werden und damit die Eingriffsregelung nach §§ 14 bis 17 BNatSchG durchzuführen ist. Die Kompensation kann z.B. in Form von Einzelbaumpflanzungen oder Zahlung in ein geeignetes Ökokonto erfolgen.

Die Bewertung der umweltrechtlichen Belange erfolgt verbal-argumentativ auf Grundlage einer Bestandserfassung vor Ort sowie durch Auswertung der Datenbestände des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, die im Umweltkartenportal M-V (<http://www.umweltkarten.mv-regierung.de>) öffentlich zur Verfügung gestellt werden. Ein Landschaftsplan existiert in der Gemeinde Rappin nicht.

### Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand)

Tabelle Schutzgüter und ihr Zustand im Plangebiet

Schutzgut	Bestand
Boden	Bodenfunktionsbereich: Lehme/ Tieflehme grundwasserbestimmt und/ oder staunass, >40% hydromorph (fb07), durch Siedlungs- und Landwirtschaftsnutzung anthropogen überformt  Nach Reichsbodenschätzung stehen im Bereich der Ackerfläche stark lehmiger Sand (SL), im Bereich des Brachgrundstück lehmiger Sand (IS) jeweils mit einer Ackerzahl von 47 an.
Fläche	siedlungsgeprägte und bebaute Fläche, zusammengesetzt aus Gehölz-, Rasen- und Ziergartenabschnitten sowie einem Abschnitt intensiv genutzter Ackerfläche; keine Neubeauftragung von bisherigen Naturflächen
Wasser	keine offenen Stand- oder Küstengewässer im Plangebiet sowie im Umkreis von 200 m, Fließgewässer in Form eines Grabens vorhanden, welcher das Plangebiet durchzieht; kein Überschwemmungs-, Küstenschutz- oder Hochwasserrisikogebiet, kein Trinkwasserschutzgebiet  Geschützteit des Grundwassers: mittel; Mächtigkeit bindiger Deckschichten von 5-10 m; Grundwasserleiter quasi bedeckt
WRRL	Die Entfernung zum nächstgelegenen WRRL-Gewässer (Nordrügensch Bodden – WP_21 als Küstengewässer bzw. Venzer Graben – RUEG-0600 als Fließgewässer) beträgt ca. 1.248 m bzw. 2.680 m, durch die dazwischen liegenden Landwirtschafts- und Siedlungsbereiche besteht kein direkter Einfluss auf die genannten Gewässer. Der örtliche Grundwasserkörper <i>Mittelrügen WP_KO_9_16</i> befindet sich in einem guten mengenmäßigen und einem schlechten chemischen Zustand.
Klima/ Luft	Die bestehenden Grün- und Siedlungsflächen nehmen im Siedlungszusammenhang keine regulierende Funktion im Sinne von Kaltluftentstehungsgebieten ein.
Folgen des Klimawandels	Klimatische Belastungen (projektbezogene Auswirkungen) sind angesichts der geplanten Nutzungsart und –intensität nicht absehbar.
Wärme/ Strahlung	Das gut durchlüftete und von Acker- und Wiesenflächen gesäumte Plangebiet neigt nicht zu Hitzeanstauungen und Strahlungsbelastungen.
Pflanzen/ Tiere/ Biologische Vielfalt	Das Plangebiet befindet sich im Grenzbereich zwischen Siedlungs- und Landwirtschaftsflächen und ist geprägt durch bebaute Gebiete mit intensiv genutzten Freiflächen (Hausgärten, Terrassen, Rasenflächen) mit einer Vielzahl an Siedlungsgehölzen (vorw. Zier- und Obstgehölze sowie He-

	<p>ckenstrukturen). Zu den vorhandenen Biotoptypen siehe Abbildung 5.</p> <p>Westlich, nördlich und östlich schließen sich große Ackerflächen an, südlich befindet sich eine kleine Landwirtschaftsfläche, welche jedoch vollständig von Siedlungsinfrastruktur (Gemeindestraßen) eingeschlossen ist. Das Plangebiet besteht aus einzelnen bewohnten Grundstücken mit typischen Haus- und Ziergärten sowie einem unbebauten Grundstück mit einer randlich angrenzend schilfüberwachsenen Feuchtstelle im rückwärtigen Bereich sowie einer angrenzenden Ackerfläche. Das unbebaute Grundstück und die Ackerfläche sind durch einen Graben voneinander getrennt, welcher zum Zeitpunkt der Kartierung geringfügig Wasser führte.</p> <p>Fledermäuse: Temporäre Vorkommen von Fledermäusen können auf Grund der bestehenden Gebäude- und Gehölzstruktur im Plangebiet und im direkten Umfeld nicht vollständig ausgeschlossen werden. Eine temporäre Nutzung als Sommerquartier, Nahrungshabitat oder als Leitstruktur zu Orientierungszwecken ist daher möglich.</p> <p>Vögel: Der vorhandene Gehölzbestand bietet vor allem Gehölzbrütern einen ansprechenden Lebensraum. Durch den Gebäudebestand sind zudem Gebäudebrüter der dörflichen Habitate nicht auszuschließen. Im Allgemeinen ist mit Generalisten und Kulturfolgern zu rechnen.</p> <p>Reptilien: Streng geschützte Reptilienarten sind auf den intensiv genutzten Siedlungsflächen und der Rasenfläche sowie in den Siedlungsgehölzen nicht zu erwarten.</p> <p>Amphibien: Vorkommen streng geschützter Amphibien sind auf Grund des durch das Plangebiet verlaufenden Grabens und der mit Schilf überwucherten Feuchtstelle nicht auszuschließen. Nahrungs- und Fortpflanzungshabitate sind zumindest temporär vorhanden. Offene Wasserflächen sind auf Grund des dichten Bewuchses nicht vorhanden, eine gute Eignung als Laichgewässer ist somit auszuschließen. Nahrungs- und Überwinterungshabitate sind zumindest temporär vorhanden.</p>
Landschaft	<p>Landschaftsbildraum: <i>Ackerlandschaft nördlich Rappin</i>, Nr. II 6 – 19; Bewertung: <i>mittel bis hoch</i></p> <p>Das Landschaftsbild ist durch einen Wechsel aus niedriger, maximal zweistöckiger Bebauung und landwirtschaftlicher Nutzfläche geprägt. Das Plangebiet liegt innerhalb des historisch gewachsenen Siedlungsraums einer Hofstelle, es sind keine wertvollen Sichtbeziehungen vorhanden.</p>
Mensch/ Menschliche Gesundheit/ Bevölkerung	<p>Erholung: keine erholungsrelevante Struktur</p> <p>Infrastrukturkosten: günstige Erschließung durch direkte Anbindung an bestehende Siedlungsflächen</p> <p>erhöhte Distanz zu Freiräumen: nein</p> <p>Hitzestress für Risikobevölkerungsgruppen (Kleinkinder, Menschen über 75, Vorbelastete): nein</p>
Störfall	<p>Es befinden sich keine Störfallbetriebe im Sinne der Zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) im Plangebiet oder in der näheren Umgebung.</p>
Kultur und Sachgüter/ Historisches Erbe	<p>Es sind keine historischen Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet oder daran angrenzend vorhanden.</p>

### Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung soll der Siedlungsbereich des Weilers Helle gefestigt und zudem die Möglichkeit der Arrondierung auf einer siedlungsgeprägten Freifläche in die Ortskulisse hinein ermöglicht werden. Daraus hervorgehend wird die Stärkung der bestehenden Wohnnutzung durch Ergänzung bzw. Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsbereich angestrebt.

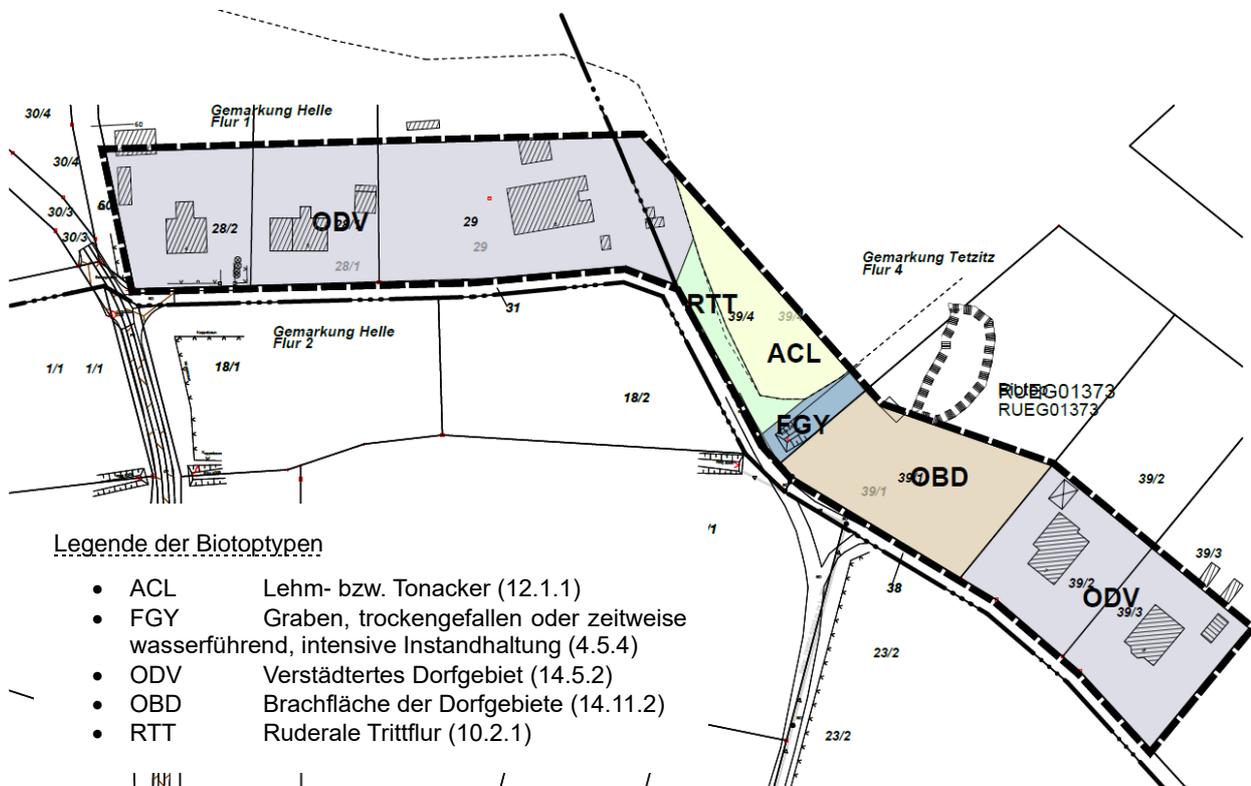
## Auswirkungen auf die Schutzgüter

Tabelle Schutzgüter und ihr Zustand nach Durchführung

<b>Schutzgut</b>	<b>voraussichtliche erhebliche Auswirkungen</b>
Boden	Im Siedlungsgebiet sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Fläche oder Wasser ableitbar.
Fläche	
Wasser	
WRRL	Stand- und Küstengewässer sind nicht betroffen, für den Grundwasserkörper ist auf Grund der bestehenden Siedlungsprägung keine negative Beeinträchtigung zu erwarten. Der querende Graben bleibt unverändert.
Klima/ Luft	Im bereits vorgeprägten Siedlungsgebiet sind vom Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima oder Luft ableitbar.
Folgen des Klimawandels	Mit möglichen Extremwetterereignissen einhergehende projektbezogene Umweltrisiken auf andere Schutzgüter sind nicht zu erwarten.
Wärme/ Strahlung	Eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung nicht einhergehen.
Pflanzen/ Tiere/ Biologische Vielfalt	<p>Zur Steuerung der Entwicklung wurden Baufelder (Baugrenzen) ausgewiesen, welche sich an der Bestandsbebauung orientieren. Im Falle von zukünftig angestrebten Bauungen sind Nutzungsänderungen und damit einhergehende, kleinräumige Änderungen der Artenzusammensetzung und –vielfalt nicht auszuschließen.</p> <p>Im bereits bebauten Siedlungsgebiet wird es im Rahmen der Außenbereichssatzung zu keinen grundsätzlichen Nutzungsänderungen kommen. Erhebliche Beeinträchtigungen für Flora und Fauna sind somit auszuschließen.</p> <p>Das vormals bebaute und derzeit brachliegende Flurstück 39/1 wird in den überbaubaren Bereich mit aufgenommen. Innerhalb dieses Flurstücks, jedoch außerhalb des Plangebiets, befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop RUEG01373, welches bei potenziellen Baumaßnahmen zu berücksichtigen ist. Eine zukünftige Bebauung führt zu einer bedingten Nutzungsänderung im Umfeld, da das Flurstück derzeit zwar unbebaut aber dennoch in Nutzung (Pferdeweise, Obstanbau) ist. Auswirkungen auf Flora und Fauna, speziell auf Amphibienvorkommen, sind ohne entsprechende Vermeidungsmaßnahmen nicht auszuschließen.</p> <p>Der geringe Abschnitt der Ackerfläche sowie der Graben befinden sich nicht im überbaubaren Bereich. Eine Nutzungsänderung steht somit nicht an, eine erhebliche negative Beeinträchtigung der Artenvielfalt ist nicht absehbar.</p>
Landschaft	Durch die Lage im Siedlungsgebiet sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes ableitbar.
Mensch/ Menschliche Gesundheit/ Bevölkerung	Im Siedlungsgebiet sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die Planung oder dessen spätere Umsetzung ableitbar. Die potenziell realisierbare, zukünftige Nutzung entspricht der Umgebungscharakteristik.
Störfall	Die Planung und dessen potenzielle spätere Umsetzung sind weder dazu geeignet, erhebliche Beeinträchtigungen an Störfallbetrieben hervorzurufen, noch sind die im Rahmen der Planung potenziell zu errichtenden Gebäude und deren Folgenutzungen im besonderen Maße anfällig gegenüber Schädigungen, die von Störfallbetrieben ausgehen könnten (in

	Relation zur umliegenden Bebauung/ Nutzung).
Kultur und Sachgüter/ Historisches Erbe	Kultur- und Sachgüter sowie besonders wertvolles historisches Erbe sind vom Vorhaben nicht betroffen.

### Biotoptypenbestand



Nachfolgend ist der Biotoptypenbestand innerhalb des Geltungsbereiches schematisch dargestellt.

**Abbildung 5:** Biotoptypenbestand und gesetzlich geschütztes Biotop RUEG01373 innerhalb des Geltungsbereiches

## **4.2) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich**

### Eingriff und Ausgleich

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) zu vermeiden, zu mindern und, soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Der naturschutzfachlich erforderliche Ausgleich von Eingriffen in den Bestand von Natur und Landschaft erfolgt im vorliegenden Fall einer Außenbereichssatzung erst im Rahmen der konkreten Baugenehmigung. Auf Grund des überwiegend deklaratorischen Charakters der Außenbereichssatzung kann über die tatsächliche finale Versiegelung zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussage getroffen werden. Daher wird lediglich die nachfolgende Vorabrechnung aufgestellt, die zur finalen Ermittlung des tatsächlichen, aus der Versiegelung entstehenden, Bedarfs an Eingriffsflächenäquivalenten [m<sup>2</sup> EVÄ] herangezogen werden kann.

Die Außenbereichssatzung dient unter anderem der Vorbereitung einer Bebauung des Flurstückes 39/1. Für dieses Flurstück wurde, auf Grund einer früheren Bebauung (ersichtlich aus alten Karten/ Luftbildern) und der vorhandenen Strukturen (Obstbäume, Zäune, Zierpflanzen) der Biotoptyp *Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)* ausgewiesen. Bei einer In-Nutzungsnahme dieser Brachfläche kommt es für den Bereich der Siedlungsnutzung (Gebäude und Freiflächen) zu einer vollständigen Biotoptypenbeseitigung, da der Zielbiotoptyp nicht dem derzeitigen Biotoptyp entspricht. Gemäß

der *Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE), Neufassung 2018* sind die Eingriffsflächenäquivalente für eine Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung nach folgender Formel zu berechnen:

Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Bio- toptyps	x	Biotopwert [Ø] des betroffenen Biotoptyps	x	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Bio- topveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ]
---	---	---	---	------------	---	--

Der Biotopwert ergibt sich nach HzE 2018 aus der naturschutzfachlichen Wertstufe der jeweils betroffenen Biotoptypen, die vom Vorhaben in Anspruch genommen werden. Die naturschutzfachliche Wertstufe entspricht dem jeweils höheren Wert wird der zwei Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ (auf Grundlage der Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands; BfN 2006). Dem Biototyp *Brachfläche der Dorfgebiete* (OBD, Code 14.11.2) wird die Wertstufe 1 zugeordnet, was einem Biotopwert von 1,5 entspricht. Der Lagefaktor wird aus der Lage des Vorhabengebietes im Abstand zu bereits vorhandenen Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen von ≤100m ermittelt. Dies entspricht einem Faktor von 0,75. Beispielhaft lässt sich für die evtl. betroffenen Flächen die folgende Rechnung aufstellen:

Biototyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Wert- stufe	Biotop- wert [Ø]	Lage- faktor	Eingriffsflächen- äquivalent [m <sup>2</sup> EFÄ]
Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)	14.11.2	ca. 1.000	1	1,5	0,75	1.125
Ruderales Trittflur (RTT)	10.2.1	ca. 250	0	1	0,75	188
Lehm- bzw. Ton- acker (ACL)	12.1.1	ca. 700	0	1	0,75	525

Da sich angrenzend an den Geltungsbereich ein gesetzlich geschütztes Biotop befindet, sind ebenso Funktionsbeeinträchtigungen für dieses Biotop zu ermitteln. Da eventuelle Auswirkungen auf das Biotop abhängig vom eingehaltenen Abstand sind und damit im Rahmen der Außenbereichssatzung nicht abschließend abgeschätzt werden können, sind die mittelbaren Auswirkungen im Baugenehmigungsverfahren zu untersuchen.

Zusätzlich zur Biotopbeseitigung und zur Funktionsbeeinträchtigung ist ein potenziell zu erwartender Versiegelungswert in die Bilanzierung einzustellen. Auch hierzu kann zum jetzigen Zeitpunkt nur eine Beispielrechnung ausgestellt werden, die zur finalen Ermittlung des aus der tatsächlichen Versiegelung entstehenden Bedarfs an Eingriffsflächenäquivalenten [m<sup>2</sup> EVÄ] herangezogen werden kann.

Bei einer Vollversiegelung wird ein Versiegelungszuschlag von 0,5 veranschlagt, bei einer Teilversiegelung ein Zuschlag von 0,2. Für je 50,0 m<sup>2</sup> Vollversiegelungsfläche wären somit je 25 m<sup>2</sup> EVÄ zu erbringen, bei je 50,0 m<sup>2</sup> Teilversiegelungsfläche wären je 10 m<sup>2</sup> EVÄ zu erbringen. Diese Rechnung gilt unabhängig vom jeweiligen Biotoptypen. Bei der Umsetzung zukünftiger Bauvorhaben sind die entsprechenden Werte der Versiegelungsflächen adaptiv in die Rechnung einzupflegen, um den notwendigen Bedarf an EVÄ zu ermitteln.

Die notwendigen Kompensationen sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren flächenscharf zu ermitteln. Der Ausgleich kann z.B. in Form von Einzelbaumpflanzungen oder der Einzahlung in ein anerkanntes Ökopunktekonto der Landschaftszone *Ostseeküstenland* erfolgen.

#### Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Das Plangebiet stellt sich als bereits baulich geprägte, weitestgehend siedlungsnah genutzte Fläche dar, so dass die Maßnahme geeignet ist, durch Nachverdichtung im Bestand eine zusätzliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu reduzieren. Damit stellt die Planung einen scho-

nenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden sicher.

Weitere Minderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nicht darstellbar.

#### **4.3) Wechselwirkungen**

Die mit der Außenbereichssatzung ermöglichten Vorhaben haben einen geringfügigen Einfluss auf das Wechselwirkungsgefüge, insgesamt sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen absehbar.

#### **4.4) Schutzgebiete**

Innerhalb des Planungsgebietes sowie in direkter Umgebung sind keine internationalen oder nationalen Schutzgebiete vorhanden. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Schutzgebieten ist somit nicht gegeben.

#### **4.5) Zusammenfassung**

Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft durch die angestrebte Außenbereichssatzung sowie die damit ermöglichten Vorhaben zu erwarten. Schutzgebiete oder besondere kulturelle oder Sachgüter sind ebenso nicht betroffen. Die angestrebte Satzung führt zu keinen erheblichen klimatischen Auswirkungen und berührt keine Belange von störanfälligen Betriebsstätten. Die menschliche Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt werden durch das Vorhaben nicht im erheblichen Maße negativ beeinträchtigt.

Spätere Bauvorhaben sind im Rahmen der Baugenehmigung hinsichtlich des tatsächlich entstehenden Eingriffs zu bilanzieren. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sind durch die genehmigende Behörde festzulegen.

Gemeinde Rappin  
September 2021