

Satzung der Gemeinde Schaprode über die Klarstellung mit Abrundung und erweiterter Abrundung für den Ortsteil Poggenhof

**- Amt Gingst -
Mühlenstraße 33 a
18569 Gingst**



H E R R E N H A U S P O G G E N H O F

**Planer: Ingenieurbüro Timm GmbH Bergen
Industriestraße 18a
18528 Bergen auf Rügen**

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1. Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	1
2. Entwicklungsbedingungen und -voraussetzungen	1
3. Festsetzungen, Hinweise und zu beachtende öffentliche Belange	3
4. Erschließung des Plangebietes	4
Trinkwasserversorgung	4
Abwasserbehandlung	4
Regenwasser	5
Energieversorgung	5
Abfallentsorgung	6
Straßenerschließung	6
Wärmetechnische Versorgung	6
Fernmeldetechnische Versorgung	6
5. Schutzgebiete, -objekte und andere Belange	7
5.1 Naturschutzrechtliche Belange	7
5.2 Wasserschutzrechtliche Belange	7
5.3 Trinkwasserschutz	8
5.4 Immissionsschutz	8
5.5 Denkmalschutz	9
5.6 Baugrund und Hydrogeologie	9
5.7 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze	9
5.8 Landwirtschaftliche Belange	10
6. Landschaftspflegerische Belange	11
6.1 Ökologische Bewertung der erweiterten Abrundungsbereiche	11
6.2 Ermittlung der Wertpunkte nach geplanter Baumaßnahme	13
6.3 Ausgleichsmaßnahmen	15
6.4 Ersatzmaßnahmen	15
7. Zusammenfassung	18
Anhang	
Karte, Lage im Raum	Anlage A
Flächenzustand vor den geplanten Baumaßnahmen:	Anlage B
Darstellung Ersatzmaßnahmen	Anlage C
Zustimmungserklärung der Eigentümer zu den Ersatzmaßnahmen	Anlage D

Planzeichnung

Begründung des Satzungserfordernisses

1. Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Die Gemeinde Schaprode verfügt nicht über einen genehmigten Flächennutzungsplan.

Für den Ort Poggenhof liegt der einzige genehmigte und rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan (VE-Plan) der Gemeinde Schaprode vor. Der VE-Plan Nr. 1 „Wohnanlage Poggenhof“ trifft derzeit als einziger Plan Aussagen über die zukünftige Entwicklung des Ortes, jedoch auf einem bisher nicht bebauten bzw. nicht entwickelten Gebiet.

Die Gemeinde Schaprode verfolgt mit der "Klarstellungssatzung mit Abrundung und erweiterter Abrundung" das Anliegen der geordneten städtebaulichen Entwicklung außerhalb qualifizierter Bauleit- oder V/E-Pläne *für die Ortslage Poggenhof selbst* zu verwirklichen.

In dem zweitgrößten Ort Poggenhof, mit 131 EW (Stand Dezember 1998) soll der weiterhin vorhandene dringende Wohnbedarf abgedeckt werden, zumal die Verwirklichung der mit der Satzung gewonnenen Bebaubarkeit von Flurstücken erfahrungsgemäß zügiger erfolgt, z. B. aufgrund der geringeren Flächengröße als bei einem Bebauungsplan oder VE-Plan.

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte vor dem In-Kraft-Treten der BauGB-Novelle 1998. Gemäß den Überleitungsvorschriften § 243 Abs. 1 und 233 Abs. 1 des "neuen" BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 wird diese Planung nach den bisher geltenden Vorschriften weitergeführt und abgeschlossen. Somit ist für diese Satzung das "alte" BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 i. V. m. dem BauGB-MaßnahmenG Planungsgrundlage.

2. Entwicklungsbedingungen und -voraussetzungen

Durch die Anwendung des § 34 BauGB wird hier eine planersetzende Regelung für den nicht qualifiziert beplanten Innenbereich aufgegriffen und genutzt.

Vorhaben sind danach innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, für den kein Bebauungsplan i. S. des § 30 Abs. 1 BauGB vorhanden ist, zulässig, wenn sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Zu diesem Grundsatz gibt es jedoch Modifizierungen. Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG können danach z. B. Ortsteile zu kleineren Baugebieten fortentwickelt und in der Satzung einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen werden.

§ 34 BauGB findet für Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Anwendung, wobei das zur Bebauung vorgesehene Grundstück in einem Bebauungszusammenhang liegen muss, der einem Ortsteil angehört. Dabei stellt Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 die eindeutige Abgrenzung des klar bestehenden Ortsteiles (Klarstellungssatzung) dar. Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke in das Satzungsgebiet nach Nr. 1 (Abrundungssatzung).

Die mit dieser Satzung als Klarstellungs- und Abrundungsbereiche nun erfassten Grundstücke erfüllen die o. g. Voraussetzungen. Sie befinden sich in einem Bebauungszusammenhang hinsichtlich des Bestandes innerhalb des Ortsteiles Poggenhof. Dabei sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der Bebauung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Dieses sind Maßstäbe, die die städtebauliche Eigenart einer Umgebung prägen und die zur Bestimmung des Rahmens, in den sich ein Vorhaben einfügen muss, herangezogen werden müssen.

Zur Erweiterung des § 34 BauGB können Außenbereichsgrundstücke in die Bebauung für Wohnzwecke über § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG (erweiterte Abrundung) in den Innenbereich einbezogen werden, wobei hier ebenfalls folgerichtig die städtebauliche Vertretbarkeit als Zulässigkeitsvoraussetzung gefordert ist. Weiterhin können nach diesem Paragraphen Bebauungen zugelassen werden, die nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB unzulässige Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von zulässigerweise errichteten baulichen Anlagen darstellen, wenn die Vorhaben Wohnzwecken dienen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung einer Satzung gemäß § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG sind in dem Ort Poggenhof für die Flurstücke 60/2 (z. T.), 61 (z. T.) und 62, Flur 5 gegeben:

- a) - Die einzubeziehenden Flächen müssen unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten oder zu entwickelnden Ortsteil angrenzen.
 - Die Fläche grenzt direkt an den bestehenden Ort und seine vorhandene Bebauung an.
- b) - Der an die Außenbereichsflächen angrenzende Bereich des Ortsteiles muss überwiegend mit Wohngebäuden bebaut sein.
 - Die angrenzende Bebauung ist durch eine überwiegende Wohnnutzung geprägt.
- c) - In der Satzung dürfen Außenbereichsflächen nur insoweit einbezogen werden, als sie insgesamt noch nach Art und Maß der baulichen Nutzung durch den angrenzenden Bereich geprägt werden.
 - Die Prägung durch Art und Maß der angrenzenden Bebauung ist gewährleistet, die durch einige Festsetzungen dieser Satzung noch unterstrichen wird.
- d) - Die Einbeziehung der Außenbereichsflächen darf nur zugunsten von Wohngebäuden einschließlich der dazugehörenden Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen erfolgen, wobei in der Satzung festzusetzen ist, dass ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.
 - Mit der Satzung wurde für den Bereich der erweiterten Abrundung festgesetzt, dass nur Wohngebäude einschließlich der dazugehörenden Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zulässig sind, die sich nach Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Nur die mit der Satzung aufgegriffenen Flurstücke besitzen die Anwendungsvoraussetzung für das von der Gemeinde gewählte Planungsmittel Klarstellungssatzung mit Abrundung und erweiterter Abrundung.

Die Satzung dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfes in der Gemeinde Schaprode, wonach die Entwicklung auch im zweitgrößten Ortsteil der Gemeinde, in Poggenhof umgesetzt werden soll. Mit der Satzung wird der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken für Wohn-

häuser innerhalb des Ortes Poggenhof und vor allem auf den Grundstücken, die durch die erweiterte Abrundung einbezogen werden, nachgegangen.
Mit der Vorbereitung der Grundstücke für eine Bebauung ist die Problematik des gemeindlich vorhandenen Wohnbedarfes etwas entschärft worden.

Mit der Klarstellungssatzung mit Abrundung und erweiterter Abrundung entspricht die Gemeinde Schaprode dem Ansinnen des Ersten Landesraumordnungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern, das ebenfalls der Vervollständigung und Festigung vorhandener Standorte den Vorrang vor der Erschließung neuer größerer Siedlungsflächen einräumt.

Dies entspricht auch dem naturschutzrechtlichen Sinne, denn gerade derartige Satzungen ermöglichen eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Übereinstimmung mit den Bauansprüchen der Einwohner und den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde im Einklang mit der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes und dem Schutz von Natur und Landschaft.

3. Festsetzungen, Hinweise und zu beachtende öffentliche Belange

Eine Zuordnung der näheren Umgebung zu den Baugebieten der BauNVO wird aufgrund der vorliegenden unterschiedlichen Nutzungsarten nicht vorgenommen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben in den Abrundungsbereichen ist in Poggenhof nach den Maßstäben des § 34 BauGB bestimmbar, so dass keine gesonderten Festsetzungen für die Abrundungsbereiche notwendig sind. Für die Klarstellungsbereiche verneint der Gesetzgeber jegliche Festsetzungsmöglichkeit aufgrund der eindeutigen Beurteilung dieser Bereiche nach § 34 BauGB.

Die Festsetzungen hinsichtlich der erweiterten Abrundungsbereiche beziehen sich auf die Art der Nutzung - Wohnbebauung mit den zulässigen Nebenanlagen -, in geringem Umfang zum Maß der Nutzung und der Bauweise sowie auf die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 8 a Abs. 1 Satz 5 BNatSchG. Weiterhin sind zum Schutz der im Plangebiet kenntlich gemachten Allee Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Aufgrund der geringen Abstände der Bäume in diesen Bereichen könnte ein Durchfahren die Gefährdung der Bäume bedeuten. In den anderen Bereichen ist die Ein- und Ausfahrtmöglichkeit ohne Gefährdung der Bäume aufgrund der großen Abstände gegeben.

Als Hinweise sind die Verhaltensregeln gemäß Denkmalschutzgesetz bei auftretenden Bodenfunden, die Beachtung des Schutzes des Grabenbereiches und des Schutzes der im Plangebiet befindlichen Allee/ Baumreihe in der Satzung ebenso enthalten, wie Hinweise zur Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung, zur Lage der Trinkwasserleitung im Bereich der erweiterten Abrundungsfläche sowie für diese Fläche Pflanzhinweise.

Das Verfahren der Satzung wird angelehnt an das Verfahren zur Erstellung von Bauleitplänen durchgeführt. Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) hat die Gemeinde abgewogen, welche TöB von der Planung berührt sind. Die Nachbargemeinden sind ebenfalls als TöB zu betrachten. Direkt angrenzend liegt die Gemeinde Trent, während die Gemeinden Hiddensee, Ummanz und Dranske indirekt über dem Wasserweg an die Gemeinde Schaprode grenzen. Da durch die Satzung nur eine geringe Baumöglichkeit geschaffen werden kann, hat die Gemeinde für diese Satzung geprüft und entschieden, dass die indirekt angrenzenden Gemeinden von der Aufstellung der Klarstellungssatzung mit Abrundung und erweiterter Abrundung für den Ortsteil Poggenhof nicht berührt sind und damit die Gemeinde Trent als einzige Nachbargemeinde zu beteiligen ist.

4. Erschließung des Plangebietes

Die Erschließung der vorhandenen bzw. geplanten Bebauung und Nutzung im Satzungsbereich ist gewährleistet bzw. kann gesichert werden.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt für den gesamten Ort Poggenhof über das Wasserwerk Poggenhof und dem zentralen Leitungsnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen. Laut Stellungnahme des Zweckverbandes ist das von der Satzung erfasste Gebiet wasserversorgungsmäßig ausreichend erschlossen. Das vorhandene Leitungsnetz kann nach Bedarf für geplante Vorhaben erweitert werden.

Eine Erweiterung des Wasserwerkes ist nach Auskunft des Zweckverbandes in der zweiten Hälfte 2001 geplant. Die Planung ist abgeschlossen und liegt zur Genehmigung beim StAUN vor. Die finanziellen Mitteln sind im Haushaltsplan des Zweckverbandes eingestellt. Der Zweckverband rechnet mit der Fertigstellung der Erweiterung des Wasserwerkes im 1. Halbjahr 2002.

Die für die Erschließung der Einzelgrundstücke notwendigen Wasserversorgungsanlagen haben Hausanschlusscharakter. Der Bau dieser Anlagen bedarf keiner wasserbehördlichen Genehmigung. Diese Anlagen sind nach Maßgabe der versorgungspflichtigen Körperschaft oder eines Beauftragten dieser herzustellen. Träger der Gemeinschaftsanlagen ist der Zweckverband Wasserversorgung- und Abwasserbehandlung Rügen.

Der Zweckverband weist in seiner Stellungnahme daraufhin, dass die Wasserversorgungsleitung im Bereich der erweiterten Abrundungsfläche neben der Straße verläuft und deshalb möglicherweise die Flurstücke der erweiterten Abrundungsfläche 60/2, 61 und 62, Flur 5, Gemarkung Poggenhof berührt. Da die Eigentümer an die Leitung des Zweckverbandes angeschlossen werden, gilt für sie die Wasserversorgungssatzung des Zweckverbandes vom 6. April 2000. Dazu ist in der Wasserversorgungssatzung in § 10 Grundstücksbenutzung beschrieben, was der Eigentümer zu dulden hat und abwenden kann. Danach sind alle Maßnahmen verboten, die den Bestand und die Funktion der Trinkwasserleitung gefährden, z. B. keine Bebauung auf der Leitung und keine den Bestand der Leitung gefährdende Bepflanzung.

Abwasserbehandlung

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen ist per Bescheid vom 9.11.1994 bis zum 31.12.1999 von der Entsorgungspflicht für Poggenhof gemäß § 40 Abs. 3 Nr. 7 LWaG M-V befreit. Dies bedeutet, dass bis dahin die Pflicht der Entsorgung durch die jeweiligen Grundstückseigentümer wahrzunehmen ist.

So erfolgt die Abwasserbehandlung im Ort Poggenhof durch jeden Grundstücksbesitzer eigenverantwortlich über Kleinkläranlagen.

Da für den Ort Poggenhof auch nach dem 31. 12.1999 keine zentrale Lösung der Abwasserentsorgung in Aussicht stand und auch nicht in die Planung des Zweckverbandes aufgenommen wurde, beabsichtigte der Zweckverband eine Verlängerung der Befreiung von der Entsorgungspflicht für Einzelgrundstücke beim Umweltamt, Sachgebiet Untere Wasserbehörde zu beantragen.

Die vorhandenen Kläranlagen sind älteren Datums und entsprechen nicht mehr den technischen Anforderungen. Zwar liegt der gesamte Ortsbereich in der noch bestätigten Trinkwasserschutzzone II, zur Beurteilung von Vorhaben werden durch die Untere Wasserbehörde aber bereits die

neuberechneten Trinkwasserschutzzonen herangezogen. Damit verringert sich die Schutzzonen-
ausbreitung auf den östlichen Ortsbereich, der in der Trinkwasserschutzzone IIIb liegt. In Trink-
wasserschutzzonen ist das Einleiten von gereinigten Abwässern in das Grundwasser mittels
Verrieselung nicht erlaubnisfähig. Die vorhandenen Gräben L 112 und 40/06 sind nach Auskunft
des Landkreises nur bedingt zum Ableiten von gereinigten Abwässern geeignet, zum einen weil
diese nicht für jeden Grundstückseigentümer erreichbar sind, zum anderen weil der Zustand
betreffs Gewässergüte und hydraulische Auslastung der Verrohrung zur Versagung der wasser-
rechtlichen Erlaubnis führen könnte. Damit ist eine Abwasserbeseitigung für Neubauten und für
Poggenhof insgesamt nicht gesichert.

Aufgrund der aufgeführten Situation bezüglich Abwasserbeseitigung in Poggenhof hat der
Landkreis Rügen, Untere Wasserbehörde bereits in mehreren Beratungen kundgetan, dass einer
weiteren Befreiung des Zweckverbandes von der Abwasserbeseitigungspflicht nicht zugestimmt
werden kann. Zur Klärung des Sachverhaltes erfolgte eine Beratung zwischen Umweltamt des
Landkreises Rügen und dem Zweckverband. Ergebnis dieser Beratung war folgende Lösung des
Problems Abwasserbeseitigung in Poggenhof:

Der Zweckverband wird in Poggenhof eine Kläranlage mit zentraler Kanalisation errichten. Da
der Haushalt bereits bis 2005 konzipiert ist, ist eine Errichtung jedoch nicht vor 2006 möglich.
Bis dahin wird bei Neubauten im Einzelfall durch die Untere Wasserbehörde entschieden, ob die
Abwasserentsorgung bis zum Anschluss an die Kanalisation über abflusslose Sammelgruben,
biologische Kleinkläranlagen oder in Ausnahmefällen über Dreikammerkläranlagen erfolgt.

Regenwasser

Ein öffentliches Regenwassersystem ist nicht vorhanden und auch nicht in Planung.

Gemäß § 39 Abs. 3 Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) soll das Nie-
derschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaft-
liche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Das Niederschlagswasser kann in geeig-
neten Fällen versickert werden, wenn der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens im
Zusammenhang mit der Grundstücksgröße erbracht ist. Dabei entfällt die Pflicht zur
Abwasserbeseitigung sowie zur Überlassung (§ 40 Abs. 2 LWaG M-V).

Der Bau von Anlagen zur Verwertung von unbelastetem Niederschlagswasser bedarf keiner
wasserrechtlichen Genehmigung (§ 38 Abs. 1 Nr. 6 LWaG M-V). Die Versickerung des Nieder-
schlagswasser mittels Versickerungsanlagen stellt gemäß § 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
aber eine Gewässerbenutzung dar und bedarf der Genehmigung gemäß §§ 2 und 7 WHG.

Energieversorgung

Die Energieversorgung ist für den Satzungsbereich gesichert.

Im Bereich befinden sich Mittelspannungs- und Niederspannungsanlagen des Energieversorgungs-
unternehmens e.dis Energie Nord AG. Die Anlagen dürfen nicht unter-/ überbaut werden und sind
bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu verlegen und der e.dis Energie Nord AG
unentgeltlich zu übergeben. Die Trassen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen
usw. freizuhalten.

Die notwendigen Anschlüsse an das Versorgungsnetz der e.dis Energie Nord AG sind durch
Erweiterung der Mittel-/ Niederspannungsanlagen möglich.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist durch die Nehlsen Entsorgungs GmbH gesichert.

Straßenerschließung

Die Straßenerschließung ist für den Satzungsbereich gesichert.

Alle vorhandenen und geplanten Bebauungen bzw. Vorhaben befinden sich an nutzbaren öffentlichen Straßen- und Wegeverbindungen, die sich in einem vertretbaren Zustand befinden.

Wärmetechnische Versorgung

Südlich des Ortes Poggenhof befindet sich die PRIMAGAS-Station für die Versorgung der Insel Hiddensee. An diese Flüssiggasstation ist der Ort Poggenhof zentral angeschlossen. Die Möglichkeit des Anschlusses geplanter Vorhaben ist gegeben.

Im Bereich der Ortslage befinden sich Leitungsanlagen der PRIMAGAS GmbH zur Gasversorgung. Zum Schutz der Leitungen ist nachfolgendes einzuhalten:

Ein Errichten von Gebäuden über Gasleitungen oder jedes andersartige Überbauen (Straße und Wege), das den Zugang zur Leitung beeinträchtigt, ist unzulässig. Das Lagern von Materialien sowie das Pflanzen von Bäumen über Gasleitungen ist ebenfalls unzulässig.

Deshalb ist es zweckmäßig, sich rechtzeitig vor Baubeginn mit der PRIMAGAS GmbH, Niederlassung Neubrandenburg, Woldegker Straße 38 b, 17036 Neubrandenburg in Verbindung zu setzen.

Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Erschließung ist für den Planbereich gesichert. Die Einbeziehung noch nicht angeschlossener Haushalte besteht und wird in Zukunft vorgenommen.

Im Satzungsbereich liegen Anlagen der Deutschen Telekom AG, die gegebenenfalls von Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert und verlegt werden müssen. Es ist sich rechtzeitig vor Baubeginn mit der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Neubrandenburg, Ressourt SuN, Pf 11 01 25, 17041 Neubrandenburg in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG Niederlassung Neubrandenburg so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

5. Schutzgebiete, -objekte und andere Belange

5.1 Naturschutzrechtliche Belange

Der Bereich der Klarstellungssatzung mit Abrundung und erweiterter Abrundung ist nicht Bestandteil von Natur- und Landschaftsschutzgebieten sowie Nationalparks.

Im Plangebiet befindet sich eine geschützte Allee/ Baumreihe. Sie ist in der Satzung als Geschützter Landschaftsbestandteil dargestellt, da nach § 27 Landesnaturschutzgesetz M-V (LNatG M-V) Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und Feldwegen geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne des § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind. Danach sind die Beseitigung von Alleen/ Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachhaltigen Veränderung führen können, verboten.

Am alten Gutshaus ist eine Stieleiche als Naturdenkmal nach § 26 LNatG M-V ausgewiesen. Sie befindet sich jedoch nicht innerhalb des Plangebietes und wird damit durch die Satzung in keiner Weise beeinträchtigt.

Gemäß § 14 Abs. 2 Nr. 8 LNatG M-V ist die Beseitigung oder nachhaltige oder erhebliche Schädigung von Parkanlagen, Alleen, Baumreihen, Baumgruppen, Feldgehölzen und Feldhecken als ein Eingriff in den Naturhaushalt zu betrachten und bedarf der Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde oder der nach einem Gesetz zuständigen Behörde.

Da die Gemeinde Schaprode derzeit noch keine eigene Baumschutzsatzung hat, gilt weiterhin die Baumschutzverordnung der DDR, nach der Einzelbäume ab einem Stammdurchmesser von 10 cm in 1,30 m Höhe gemessen, unter Schutz gestellt sind. Eine Beseitigung von Einzelbäumen bedarf danach der Genehmigung.

5.2 Wasserschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet wird im südlichen Bereich durch den Graben 40/06 überquert, der in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes Rügen liegt. Dieser Vorfluter hat seinen Ursprung in den nördlich des Ortes Poggenhof liegenden Feuchtwiesen und -wälder, durchläuft überwiegend im offenen Zustand die Ortslage Poggenhof von Norden nach Süden und mündet in den Graben L 112, der wiederum in den Schaproder Bodden entwässert.

Im Plangebiet verläuft der Vorfluter zu den Flurstücken 61, 62 bzw. 63/4, Flur 5 zugehörig im offenen Zustand ehe er unter der Dorfstraße auf dem Flurstück 24, Flur 7 verrohrt in den Graben L 112 mündet.

Der Schutz der Gräben 40/06 und L 112 ist im § 81 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) regelt. Danach ist das Überbauen des Vorfluters unzulässig. Gemäß § 81 Abs. 1 LWaG M-V sind die Ufer der Gewässer einschließlich ihrer Befestigung und ihres Bewuchses zu schützen. Als Uferbereich gilt die an die Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von 7,0 m jeweils der Böschungsoberkante. Über den Verlauf der Böschungsoberkante entscheidet im Streitfall die Wasserbehörde. Nach Abs. 2 sind bauliche und sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, unzulässig.

Gemäß § 1 LWaG M-V gehören zu den Gewässern auch die unterirdischen Strecken und geschlossene Gerinne, soweit sie Teile oder Fortsetzungen von oberirdischen Gewässern sind. So gelten die Aussagen des § 81 LWaG M-V ebenso für den offenen Teil als auch für den verrohrten Teil des Vorfluters.

Im Bereich der erweiterten Abrundungsfläche sind als Ausgleichsmaßnahme Baumpflanzungen festgesetzt. Weiterhin soll als Ersatzmaßnahme eine freiwachsende Hecke an der Grenze der Flurstücke 60/2 und 61 gepflanzt werden. Bei beiden Pflanzungen ist sich mit dem Wasser- und Bodenverband abzustimmen, um die jährliche Gewässerunterhaltung durch die Pflanzung nicht zu behindern.

5.3 Trinkwasserschutz

Der Ort Poggenhof ist durch Trinkwasserschutzzonen der Wasserfassung "Poggenhof" gekennzeichnet. Diese sind in der Planzeichnung dargestellt. Hinweis

Dabei handelt es sich zum einen um die vom Landkreis derzeit noch bestätigten Trinkwasserschutzzonen II und III, die inzwischen ihre Schutzwirkung verloren haben. Denn nach einer neuen Berechnung der tatsächlichen Lage der Trinkwasserschutzzonen, liegt nur noch der östliche Teil Poggenhofs in einer Trinkwasserschutzzone (Trinkwasserschutzzone III_b). Die Veränderung der Trinkwasserschutzzonen ist noch nicht vom Umweltministerium als oberste Wasserbehörde bestätigt. Bis zur Bestätigung der neu berechneten Trinkwasserschutzzonen gelten zwar gemäß § 136 Landeswassergesetz M-V weiterhin die alten Trinkwasserschutzzonen, ebenso die auf der Grundlage der TGL 24348 und 43850 festgelegten Schutzanordnungen. Die neuen Trinkwasserschutzzonen werden jedoch bei der Beurteilung von Vorhaben im Rahmen der Ausnahmeregelung nach § 136 Abs. 2 LWaG M-V durch die Untere Wasserbehörde berücksichtigt. Die alten Trinkwasserschutzzonen sind mit Kreistagsbeschluss 65-12/81 vom 10.09.1981 festgelegt worden.

Eine Gefährdung der Wasserfassung durch den prozentual höheren Anteil an Wohnbebauung ist nicht zu erwarten. Aufgrund der Lage mehrerer Grundstücke in der Trinkwasserschutzzone werden für diese seitens der Unteren Wasserbehörde erhöhte Anforderungen hinsichtlich der Abwasserbehandlung und -ableitung gestellt. Dementsprechend hat der Zweckverband nach einer Beratung mit der Unteren Wasserbehörde die Errichtung einer Kläranlage mit zentraler Kanalisation in die Planung aufgenommen. Da die Planung des Zweckverbandes bis für das Jahr 2005 abgeschlossen ist, kann die Errichtung erst nach 2006 erfolgen. Bis dahin erfolgt die Abwasserbeseitigung bei Neubauten in Übereinstimmung mit der Unteren Wasserbehörde über abflusslose Sammelgruben. Damit ist für die Wasserfassung eine hohe Sicherheit für die Zukunft gewährleistet.

5.4 Immissionsschutz

In direkter Nähe zur erweiterten Abrundungsfläche befindet sich ein Yachtservice. Die Tätigkeiten im Yachtservice reichen von Charterung und Vercharterung von Schiffen jeder Art sowie dem Handel mit Schiffen und Schiffersatz- und Zubehörteilen und deren Reparaturen und Vermietung von bedeckten und unbedeckten Lagerstellen.

Größere lärmintensive und auf die Nachbarschaft störend wirkende Arbeiten werden in dem Yachtservice nicht durchgeführt. Dies ergibt sich aufgrund der bisher ausgeübten Betriebspraxis.

Aus diesen Gründen und des Betriebes nur während der Tageszeit sind die durch den Betrieb entstehenden Emissionen so gering einzuschätzen, dass zulässige Höchstmaße nicht überschritten werden.

Von den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können zeitweilig Geruchs-, Lärm- und Staubbelastungen auf den Planbereich einwirken. Diese sind im ländlichen Raum typisch und bei Unerheblichkeit hinzunehmen.

5.5 Denkmalschutz

Belange der Baudenkmalpflege

In Poggenhof gibt es 2 Baudenkmäler. Das Gutshaus mit dem dazugehörigen Park und das Haus Nr. 5 stehen unter Denkmalschutz. Während der Gutshof mit Gebäuden und Park nicht im Plangebiet liegen, wurde das Haus Nr. 5 als denkmalgeschütztes Bauwerk in der Planzeichnung kenntlich gemacht.

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind bei Maßnahmen gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 DSchG M-V zu berücksichtigen.

Belange der Bodendenkmalpflege

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 2 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

5.6 Baugrund und Hydrogeologie

Baugrund

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen. Lokalverbreiterte Sandablagerungen sind nur im Bereich der Feuerwehr kartiert worden.

Hydrogeologie

Da im Plangebiet der obere Grundwasserleiter im wesentlichen unterhalb eines Stauers verbreitet ist, besteht für das Grundwasser keine unmittelbare Gefahr durch flächenhaften Schadstoffeintrag. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt nach der Hydrogeologischen Karte M 1 : 50 000 (HK 50) > 5 m. Das Grundwasser fließt in Richtung Bodden.

5.7 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze

In dem Geltungsbereich befindet sich ein Höhenfestpunkt der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V.

Die Lage des Festpunktes ist in der Planzeichnung dargestellt, der Punkt ist entsprechend gekennzeichnet.

In der Örtlichkeit ist der Festpunkt durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermarkt").

Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 21. Juli 1992 (GVBl. M-V S. 390), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes über die Funktionalreform vom 5. Mai 1994 (GVBl. M-V S. 566), gesetzlich geschützt:

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.
- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätischen Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt M-V mitzuteilen.

Falls der angegebene Festpunkt durch ein Bauvorhaben gefährdet wird, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Baubeginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Landesvermessungsamt M-V zu stellen. Zuwiderhandlungen werden bestraft.

5.8 Landwirtschaftliche Belange

Der Ort Poggenhof liegt im ländlichen Raum Westrügens, der durch seine gestreuten Siedlungen und landwirtschaftlichen Anlagen und Flächen geprägt ist.

Im Ort Poggenhof befinden sich 4 landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung im Haupterwerb. An die Ortslage Poggenhof grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen als Grünland und bewirtschaftete Ackerflächen.

Die Satzung steht agrarstrukturellen und landwirtschaftlichen Belangen nicht entgegen. Derartige Satzungen sind gerade in der Lage in den Gemeinden Bebauungen anzubieten, aber dennoch aufgrund der geringen Größe der Baumöglichkeiten das Gleichgewicht der vorhandenen Nutzungen nicht zu verschieben. Auch mit dieser Satzung werden nur kleinere Flächen einer zusätzlichen Bebauung zugänglich gemacht, der Hauptteil des Satzungsgebietes ist bereits gemäß § 34 BauGB im Innenbereich und damit bebaubar. Während im klargestellten und abgerundeten Bereich alle Nutzungen zulässig sind, können gemäß § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG nur Wohnungsvorhaben mit zulässigen Nebengebäuden auf der erweiterten Abrundungsflächen zugelassen werden.

In dieser Satzung ist die erweiterte Abrundungsfläche von geringer Größe.

Damit bleibt durch die Satzung das Verhältnis der Nutzungen im Satzungsgebiet gewahrt. Des Weiteren sind in der Satzung keine bisher unbebauten Bereiche nur zur Wohnbebauung in direkter Nähe zu einem landwirtschaftlichen Betrieb ausgewiesen, um immissionsschutzrechtliche Konsequenzen zu vermeiden.

Von den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können zeitweilig Geruchs-, Lärm- und Staubbelastungen auf den Planbereich einwirken. Diese sind im ländlichen Raum typisch und bei Unerheblichkeit hinzunehmen.

6. Landschaftspflegerische Belange

Für die erweiterte Abrundungsfläche ist in der Satzung abschließend über die erforderlichen Festsetzungen zum Ausgleich, zum Ersatz oder zur Minderung der zu erwartenden Eingriffe einschließlich der Möglichkeit der Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu entscheiden.

Grundsätzlich stellen die geplanten Wohnbauten einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dieser Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist so gering wie möglich zu halten und unvermeidliche Beeinträchtigungen sind durch gezielte landschaftspflegerische Maßnahmen auszugleichen (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG). Die Satzung enthält Pflanzmaßnahmen, um den erfolgten Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu erwarten, indem

- Wohngebäude mit den entsprechenden Nebenanlagen
- und
- Befestigungen für Zuwegungen und Zufahrten entstehen.

6.1 Ökologische Bewertung der erweiterten Abrundungsbereiche

Die Beurteilung des ökologischen Wertes der Fläche, die bei der Realisierung der "Klarstellungssatzung mit Abrundung und erweiterter Abrundung" als erweiterte Abrundungsfläche in den Innenbereich übernommen wird, erfolgt nach dem Bewertungsrahmen für Biotoptypen aus dem Land Nordrhein-Westfalen, dessen Anwendung von der zuständigen Kreisverwaltung Rügen (Umweltamt) anerkannt wird. Das Ergebnis der Berechnung des ökologischen Wertes ist Grundlage zur Feststellung von Ausgleichsmaßnahmen, die sich durch die Veränderung aufgrund von Bebauung auf den freien Flächen ergeben würden. Zur Bewertung werden die momentanen Nutzungen festgestellt und die Wertfaktoren entsprechend des Bewertungsrahmens gewählt. Zur genaueren Bestimmung des ökologischen Wertes erfolgten Zu- und Abschläge für die einzelnen Teilflächen.

Nach Aussage der Geologischen Karte des Norddeutschen Flachlandes setzt sich das Bodeninventar aus Geschiebelehm bzw. -mergel der Grundmoräne zusammen.

Die erweiterte Abrundungsfläche liegt direkt an der Dorfstraße. Auf der erweiterten Abrundungsfläche stehen eine Stallruine sowie ein Trafohäuschen, ein Teil der Straße im Kreuzungsbereich des Dorfeinganges ragt in diese Fläche hinein.

Der Großteil der erweiterten Abrundungsfläche wird intensiv als Weideland genutzt und gehört teilweise zum im Zentrum Poggenhofs liegenden Intensivgrünland. Der Graben 40/06 durchquert die erweiterte Abrundungsfläche. Westlich angrenzend an den Graben ist um die Stallruine noch gut die ehemalige Hofstelle erkennbar, da diese Fläche nicht in die Weidenutzung integriert wurde und deshalb sich die Uferstaudenflur bis hierher ausbreiten konnte. Auf der anderen Uferseite konnte dies aufgrund der Weidenutzung nicht geschehen.

Die Fläche um das Trafohäuschen wird unregelmäßig gemäht.

Die derzeitigen Nutzungen wurden mit Buchstaben gekennzeichnet (siehe Anlage B).

Flächenbestimmung

Flächenbezeichnung	Zustand/Nutzung
A	versiegelte Fläche
B	Intensivgrünland
C	Graben mit Uferstaudenflur
D	unregelmäßig gemähte Grünfläche
E	Baum, Baum-/ Strauchgruppe

Nun sollen die Teilflächen näher beschrieben werden:

Fläche A

insgesamt 85,0 m²
durch Trafo, Stallruine und Straße versiegelte Fläche
Wertfaktor 0,0

Fläche B

insgesamt 3 262,0 m²
Weideland, intensiv genutzt
Wertfaktor 0,4

Fläche C

insgesamt 620,0 m²
in die erweiterte Abrundung hineinragender Grabenabschnitt, geringe Wasserführung, eutrophiert, Böschungen wenig ausgeprägt, westliche Uferseite Ausbildung einer starken Uferstaudenflur mit Ausbreitung bis zur Weidenutzung, Artenzusammensetzung zeugt von hohem Nährstoffvorkommen (z. B. Große Brennnessel- *Urtica dioica*), östliche Uferseite aufgrund dichter Weidenutzung keine naturnahe Ausbildung der Böschung oder einer Ufervegetation, aufgrund Degradierungen geringere Bewertung
Wertfaktor 0,5

Fläche D

insgesamt 70,0 m²
die um das Trafohaus liegende, in unregelmäßigen Abständen gemähte Grünfläche
Wertfaktor 0,5

Fläche E

insgesamt 120,0 m²
Baum (es wurden nur die Bäume dargestellt und eingerechnet, die innerhalb der erweiterten Abrundungsfläche liegen), Baum-/ Strauchgruppe an der südöstlichen Geltungsbereichsspitze
Wertfaktor 0,8

Die Beurteilung der Flächen ist der nächsten Tabelle zu entnehmen. Aus dem Produkt der Flächen-
größe und dem Wertfaktor ergeben sich die Wertpunkte der einzelnen Teilflächen.

Wertpunktermittlung

Flächenbezeichnung	Zustand/Nutzung	Größe in m ²	Wertfaktor	Wertpunkte
A	versiegelte Fläche	85,0	0,0	0,0
B	Intensivgrünland	3 262,0	0,4	1 304,8
C	Graben mit Uferstaudenflur	620,0	0,5	310,0
D	unregelmäßig gemähte Grünfläche	70,0	0,5	35,0
E	Baum, Baum-/ Strauchgruppe	120,0	0,8	96,0
insgesamt: 4 157,0				1 745,8

Die erweiterte Abrundungsfläche hat eine Größe von 4 157,0 m². Ihr ökologischer Wert ist 1 745,8 Punkten gleich.

6.2 Ermittlung der Wertpunkte nach geplanter Baumaßnahme

Zur Minimierung des Eingriffes wurde der Erhalt der Bäume und Baum-/ Strauchgruppe und die Versickerungsfähigkeit des Materials für die Stellplätze und Zufahrtswege in der Satzung festgesetzt. Der verbleibene Eingriffstatbestand wird nachfolgend berechnet und dargestellt:

Vor der Ausführung der Klarstellungssatzung mit Abrundung und erweiterter Abrundung

Nach Ausführung der Klarstellungssatzung mit Abrundung und erweiterter Abrundung

- versiegelte Fläche (*Fläche A*)

$$85,0 \text{ m}^2 \times 0,0 = 0,0 \text{ Wertpunkte}$$

- Anteil, der erhalten bleibt

$$40,0 \text{ m}^2 \times 0,0 = 0,0 \text{ Wertpunkte}$$

Anteil, der zur Wohnbebauung mit Nebenanlagen herangezogen wird mit GRZ 0,25

$$45,0 \text{ m}^2 \times 0,25 = 11,0 \text{ m}^2$$

$$11,0 \text{ m}^2 \times 0,0 = 0,0 \text{ Wertpunkte}$$

Rest wird Grünfläche gem. § 8 LBauO M-V

$$34,0 \text{ m}^2 \times 0,4 = 13,6 \text{ Wertpunkte}$$

Summe der Wertpunkte der Fläche A

vorher = 0,0 Wertpunkte

nachher = 13,6 Wertpunkte

- Intensivgrünland (*Fläche B*)

$$3 262,0 \text{ m}^2 \times 0,4 = 1 304,8 \text{ Wertpunkte}$$

- Anteil, der zur Wohnbebauung mit Nebenanlagen herangezogen wird mit GRZ 0,25

$$3 262,0 \text{ m}^2 \times 0,25 = 815,0 \text{ m}^2$$

$$815,0 \text{ m}^2 \times 0,0 = 0,0 \text{ Wertpunkte}$$

Vor der Ausführung der Klarstellungssatzung mit Abrundung und erweiterter Abrundung

Nach Ausführung der Klarstellungssatzung mit Abrundung und erweiterter Abrundung

Fläche B

Restfläche bleibt erhalten

$$2\,447,0\text{ m}^2 \times 0,4 = 978,8\text{ Wertpunkte}$$

Summe der Wertpunkte der Fläche B
vorher = 1 304,8 Wertpunkte

nachher = 978,8 Wertpunkte

- Graben mit Uferstaudenflur (*Fläche C*)

$$620,0\text{ m}^2 \times 0,5 = 310,0\text{ Wertpunkte}$$

- Anteil, der erhalten bleibt (Graben mit beidseitiger Böschung)

$$120,0\text{ m}^2 \times 0,5 = 60,0\text{ Wertpunkten}$$

Anteil, der zur Wohnbebauung mit Nebenanlagen herangezogen wird mit GRZ 0,25

$$500,0\text{ m}^2 \times 0,25 = 125,0\text{ m}^2$$

$$125,0\text{ m}^2 \times 0,0 = 0,0\text{ Wertpunkte}$$

Rest wird Grünfläche gem. § 8 LBauO M-V

$$375,0\text{ m}^2 \times 0,4 = 150,0\text{ Wertpunkte}$$

Summe der Wertpunkte der Fläche C
vorher = 310,0 Wertpunkte

nachher = 210,0 Wertpunkte

- unregelmäßig gemähte Grünfläche (*Fläche D*)

$$70,0\text{ m}^2 \times 0,5 = 35,0\text{ Wertpunkte}$$

- bleibt erhalten

$$70,0\text{ m}^2 \times 0,5 = 35,0\text{ Wertpunkte}$$

Summe der Wertpunkte der Fläche D
vorher = 35,0 Wertpunkte

nachher = 35,0 Wertpunkte

- Baum, Baum-/ Strauchgruppe (*Fläche E*)

$$120,0\text{ m}^2 \times 0,8 = 96,0\text{ Wertpunkte}$$

- bleibt erhalten

$$120,0\text{ m}^2 \times 0,8 = 96,0\text{ Wertpunkte}$$

Summe der Wertpunkte der Fläche E
vorher = 96,0 Wertpunkte

nachher = 96,0 Wertpunkte

Summe der Wertpunkte insgesamt
vorher = 1 745,8 Wertpunkte

nachher = 1 333,4 Wertpunkte

ausgleichender Biotopwertverlust:
1 745,8 – 1 333,4 = 412,4 Wertpunkte

6.3 Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft greifen an Ort und Stelle und sind als bevorzugte Variante zu nutzen. Sind Ausgleichsmaßnahmen jedoch nicht ausreichend, sind Ersatzmaßnahmen anzuordnen, die außerhalb des Geltungsbereiches wirken.

Durch die geplanten Baumaßnahmen im Bereich der erweiterten Abrundung sind **412,4 Wertpunkte** auszugleichen.

Es sind auf der erweiterten Abrundungsfläche 6 Einzelbäume zu pflanzen. Dazu ist sich mit dem Wasser- und Bodenverband in Verbindung zu setzen, um die jährliche Gewässerunterhaltung des teilweise in der erweiterten Abrundungsfläche liegenden Grabens durch die Pflanzungen nicht zu behindern. Als Baumarten sollen Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hängebirke (*Betula pendula*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*) und Bergulme (*Ulmus glabra*) genannt werden.

Bilanzierung: 6 Bäume auf den Grundstücken

Hinweis: Für Baumpflanzungen ist Baumschulware, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang - in 1,20 m Höhe gemessen - von mindestens 14 -16 cm zu verwenden. Die Bäume sind bei Verlust nachzupflanzen, die Bäume dürfen nicht geköpft oder gekappt werden.

Die Berechnung des Ausgleiches ist nachfolgender Tabelle zu entnehmen.

Nr.	Art der Maßnahme	wirksame Fläche nach der Maßnahme in m ²	Wertfaktor vorher	Wertfaktor nachher	Wertzuwachs	Berechnung	Wertpunkte
1	Anpflanzung von Bäumen	150,0	0,4	0,8	0,4	150,0 x 0,4	<u>60,0</u>
Summe der Biotopwertpunkte der Ausgleichsmaßnahmen:							<u>60,0</u>

Auszugleichender Biotopwertverlust	412,4
erreichter Ausgleich	<u>60,0</u>
	<u>- 352,4</u>

So besteht weiterhin ein auszugleichender Biotopwertverlust von 352,4 Wertpunkten. Ein weiterer Ausgleich ist innerhalb des Geltungsbereiches und vor allem im verursachenden erweiterten Abrundungsbereich nicht sinnvoll und flächenmäßig kaum möglich. Aus diesem Grund sind Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches auszuweisen.

6.4 Ersatzmaßnahmen

Zur Erreichung des Ausgleiches werden folgende Ersatzmaßnahmen aufgenommen: die Pflanzung einer freiwachsenden Hecke und die Revitalisierung des Gutsteiches (siehe Anlage C).

Freiwachsende Hecke:

Die Flurstücke 60/2 und 61, Flur 5, Gemarkung Poggenhof liegen teilweise in der erweiterten Abrundungsfläche. Zur Abgrenzung des durch die Wohnnutzung geprägten Bereiches und des sich daran anschließenden Grünlands bietet sich die Pflanzung einer freiwachsenden Hecke jeweils an der nördlichen und beim Flurstück 60/2 auch an der westlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke an. Da diese Bereiche außerhalb der Satzung liegen, sind sie als Ersatzmaßnahmen zu beschreiben. Die Hecke ist mit einer Breite von 4,5 m und einer Gesamtlänge von mindestens 60,0 m zu pflanzen. Die Eigentümer der Flurstücke haben ihre Zustimmung gegeben.

Die Pflanzung ist mit dem Wasser- und Bodenverband abzustimmen, um die jährliche Gewässerunterhaltung des naheliegenden Grabens 40/06 nicht zu behindern.

Als Straucharten werden vorgeschlagen: Berberitze (*Berberis vulgaris*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus oxyacantha*), Gemeines Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Bibernelle (*Rosa pimpinellifolia*), Schneebeere (*Symphoricarpos rivularis*) und Schneeball (*Viburnum opulus*).

Gutsteich:

Der Ortsteil Poggenhof ist einer der vielen Orte Rügens, die eine Gutsanlage als historisches Relikt in ihrem Dorf aufweisen können. Der Zustand der meisten Gutsanlagen Rügens mit ihren Guts Häusern, Ställen, Parks und Hofbereichen stimmt traurig. So ist auch in Poggenhof die ursprüngliche Form der Gutsanlage durch Zu-, Neu-, Umbauten, Zerfall und Abriss sowie fehlende Pflege nur noch schwer erkennbar. Das Haupthaus befindet sich von außen her betrachtet in einem sanierungsfähigem Zustand. Während der Park von ersten Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen zeugt, trifft dies nicht für den zum Gutspark gehörenden Gutsteich zu.

Der Gutsteich weist eine Übersättigung mit Nährstoffen auf. Durch den Laubfall der Parkbäume kommt es zu einer stetig hohen Nährstoffzufuhr. Aufgrund langsamer Zersetzung unter Wasser hat sich eine dicke Laubschicht im Wasser gebildet, die Randbereiche sind bereits verlandet. Vor allem im Sommer, bei höheren Temperaturen und somit geringerer Sauerstoffaufnahme des Wassers ist der Sauerstoffvorrat rasch aufgezehrt. Fäulnis und Gärung bestimmen die Gewässerchemie und setzen Gase wie Schwefelwasserstoff und Methan frei. Durch die Schichtdicke ist ein Entweichen dieser Stoffe kaum möglich. Die Laubschicht und die geringe Lichteinwirkung sind ein weiterer Grund für das Nichtvorhandensein von Pflanzen.

In den Gutsteich abgelagerter Abfall, z. B. Plastikfolie, Papier, trägt ebenfalls zur Degradierung des Gewässers bei. Da der Teich ursprünglich aus gestalterischen Gründen angelegt worden ist, zeugt der Teich nicht von einer naturnahen Ausprägung. Er gehört dennoch zu einem Verbundsystem der im Bereich Poggenhof häufig vorkommenden Gräben und Teiche und sollte deshalb sich naturnah entwickeln können.

Es ergeben sich folgende Maßnahmen zur Vitalisierung des Gutsteiches:

Beräumung des Unrats

tiefgreifende Abtragung der Laubschicht

kleinflächige Steinpackungen am Gewässerrand, Einzelsteine im Wasser

Tiefenwasserzonenschaffung mit > 1,5 m Tiefe

Pflegemaßnahmen an den gewässerbegleitenden Gehölzen (z. B. Entfernung von Totästen)

Steinpackungen, Einzelsteine und Tiefenwasserzonen sollen die Lebensraumfunktion des Teiches steigern. Durch die Pflegemaßnahmen an den Bäumen erhöht sich die Belichtung des Teiches. Die Entnahme der Laubschichten unterbricht die starke Nährstoffzufuhr und ermöglicht mit der gesteigerten Lichteinwirkung das Ansiedeln von Wasserpflanzen der näheren Umgebung sowie

eine erhöhte Sauerstoffaufnahme. Wasserpflanzen sorgen für Sauerstoffzufuhr, dienen als Nahrung, Aufenthaltsort und ermöglichen vor allem im Winter ein Austausch des Wassers mit der Umgebung. Ein Anpflanzen von Wasserpflanzen wie Schilf ist nach nicht erfolgtem Ansiedeln nachzuholen.

Endergebnis der Ersatzmaßnahme ist die Schaffung der Grundlage, aus dem stark belasteten Gewässer einen gewässertypischen, nährstoffarmen, kaum anthropogen beeinflussten, strukturreichen Lebensraum im Verbundsystem der umliegenden Gewässer zu entwickeln.

Da das Flurstück 49/2, Flur 5, Gemarkung Poggenhof, auf dem der Gutsteich liegt, der Gemeinde zugeordnet wurde, steht aus eigentumsrechtlicher Sicht dieser Ersatzmaßnahme nichts entgegen.

Der Gutsteich sollte nur der Anfang der Wiederentdeckung der Gutsanlage Poggenhofs sein.

Auch die zuständige Naturschutzbehörde, Landkreis Rügen, hat sich bereits positiv zu den Ersatzmaßnahmen geäußert. In einer Beratung zur Eingriffsregelung der Satzung wurde die Ersatzmaßnahme „freiwachsende Hecke“ als positiv eingestuft. In der Stellungnahme zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum 1. Entwurf hat die Naturschutzbehörde die Ersatzmaßnahme „Gutsteich“ als geeignet für den Ausgleich des verbleibenden Eingriffsdefizites angesehen und stimmt dieser ebenfalls zu. Beide Ersatzmaßnahmen hat die Untere Naturschutzbehörde mit ihrer Stellungnahme zum 2. Entwurf nochmals bestätigt. Weitere Abstimmungen zwischen der Gemeinde und der Naturschutzbehörde werden folgen.

Es folgt die Berechnung der Ersatzmaßnahmen:

Nr.	Art der Maßnahme	wirksame Fläche nach der Maßnahme in m ²	Wertfaktor vorher	Wertfaktor nachher	Wertzuwachs	Berechnung	Wertpunkte
1	Pflanzung einer freiwachsenden Hecke	270,0	0,4	0,7	0,3	270,0 x 0,3	81,0
2	Schaffung eines naturnahen Kleingewässer	680,0*	0,4	0,8	0,4	680,0 x 0,4	<u>272,0</u>
Summe der Biotopwertpunkte der Ersatzmaßnahmen:							<u><u>353,0</u></u>
Auszugleicher Biotopwertverlust erreichter Ausgleich			352,4	<u>353,0</u>	+ 0,6		<u><u> </u></u>

Der innerhalb des Geltungsbereiches geplante Eingriff in die Natur kann somit durch die Aufwertung von Naturräumen an anderer Stelle mit Wirkung für den Ortsteil Poggenhof ersetzt werden. Die 353,0 Wertpunkte der oben beschriebenen Maßnahmen ersetzen die 352,4 Wertpunkte positiv.

* bei der Flächenberechnung wurden die umliegenden Gehölze einbezogen, da sie als Ufervegetation zählen und ebenfalls durch die Maßnahmen positiv beeinflusst werden

7. Zusammenfassung

Durch die "Klarstellungssatzung mit Abrundung und erweiterter Abrundung" nach § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB wird der Innenbereich des Ortes Poggenhof klargestellt und einzelne Flurstücke über die Abrundung sowie größere Außenbereichsflächen mittels erweiterter Abrundung in den Innenbereich einbezogen.

Für den klargestellten und abgerundeten im Zusammenhang bebauten Ortsteil Poggenhof ist ein Vorhaben nach § 34 BauGB zulässig.

Die erweiterten Abrundungsflächen sind durch eine überwiegende Wohnnutzung sowie durch Art und Maß der baulichen Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt. Die Einbeziehung erfolgt nur zugunsten von Wohngebäuden einschließlich der dazugehörigen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen. Dies ist in der Satzung als Festsetzung geregelt.

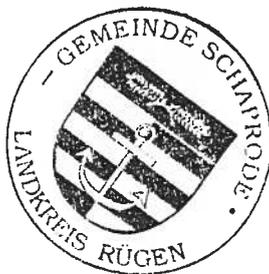
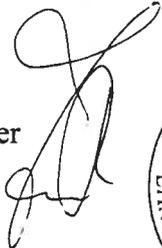
Die zu den erweiterten Abrundungsflächen getroffenen Festsetzungen ermöglichen eine individuelle, aber der bestehenden Bebauung angepasste Gestaltung der Grundstücke. Die Erschließung für den Planbereich ist vorhanden und kann nach konkreten Vorstellungen erweitert und genutzt werden.

Die Bebauung der freien Grundstücke im Satzungsbereich ist möglich und dem Ortsbild zuträglich. Der Bedarf an Wohnneubauten besteht in der Gemeinde und kann zum Teil über die vorgesehenen Grundstücke gesenkt werden.

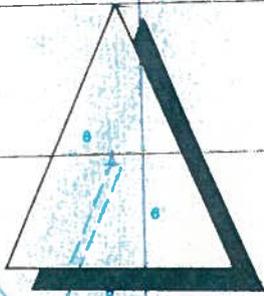
Der Umfang der Satzung wurde so eingeordnet, dass so wenig Landschaft wie möglich verbraucht wird, um den hohen Wert des Umfeldes gerecht zu werden. Die Satzung stellt sich demnach als verträglich mit diesem dar und ermöglicht eine städtebaulich notwendige Entwicklung.

Schaprode, den 20. November 2001

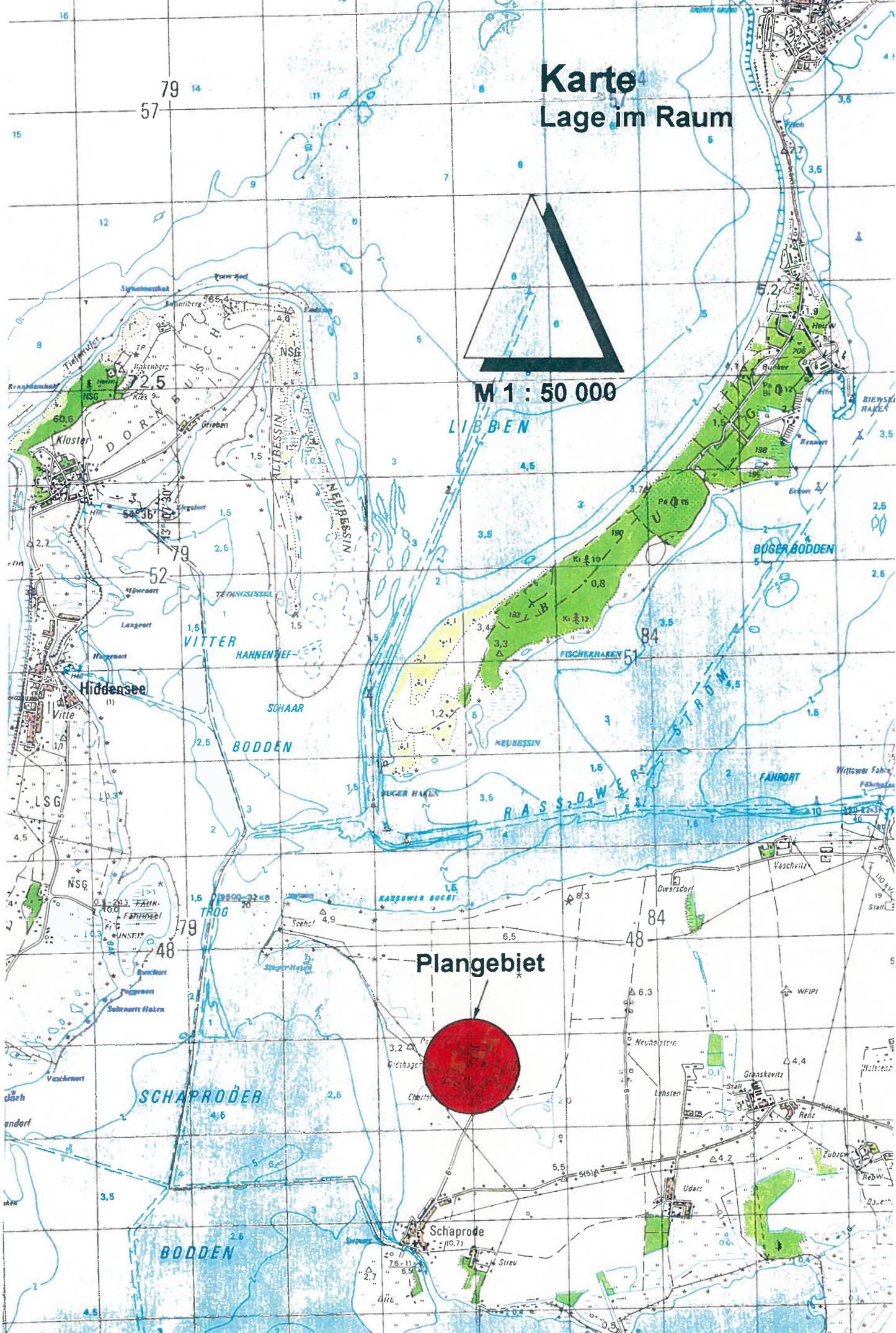
Der Bürgermeister



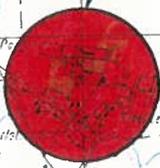
Karte Lage im Raum



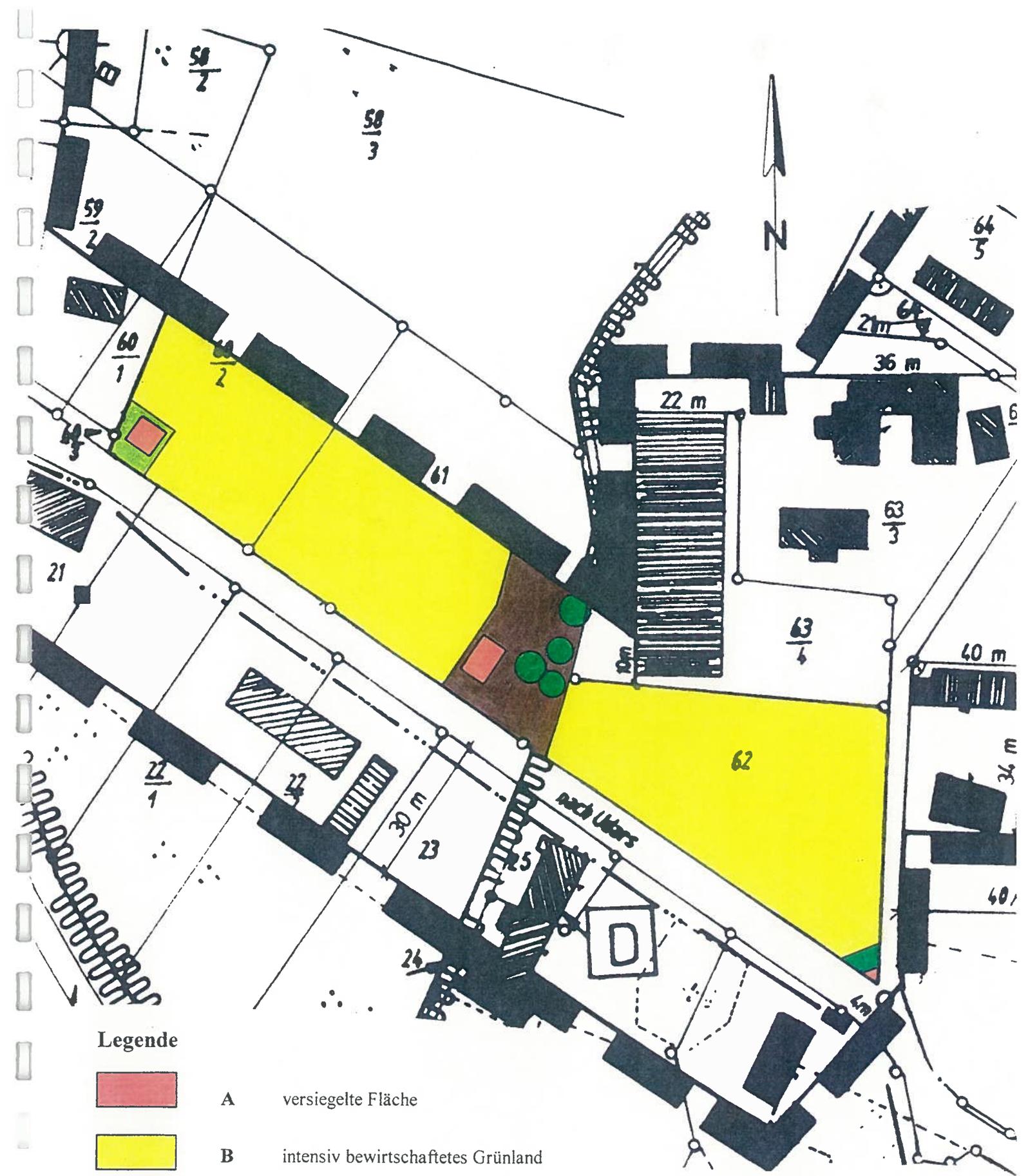
M 1 : 50 000



Plangebiet



Anlage A



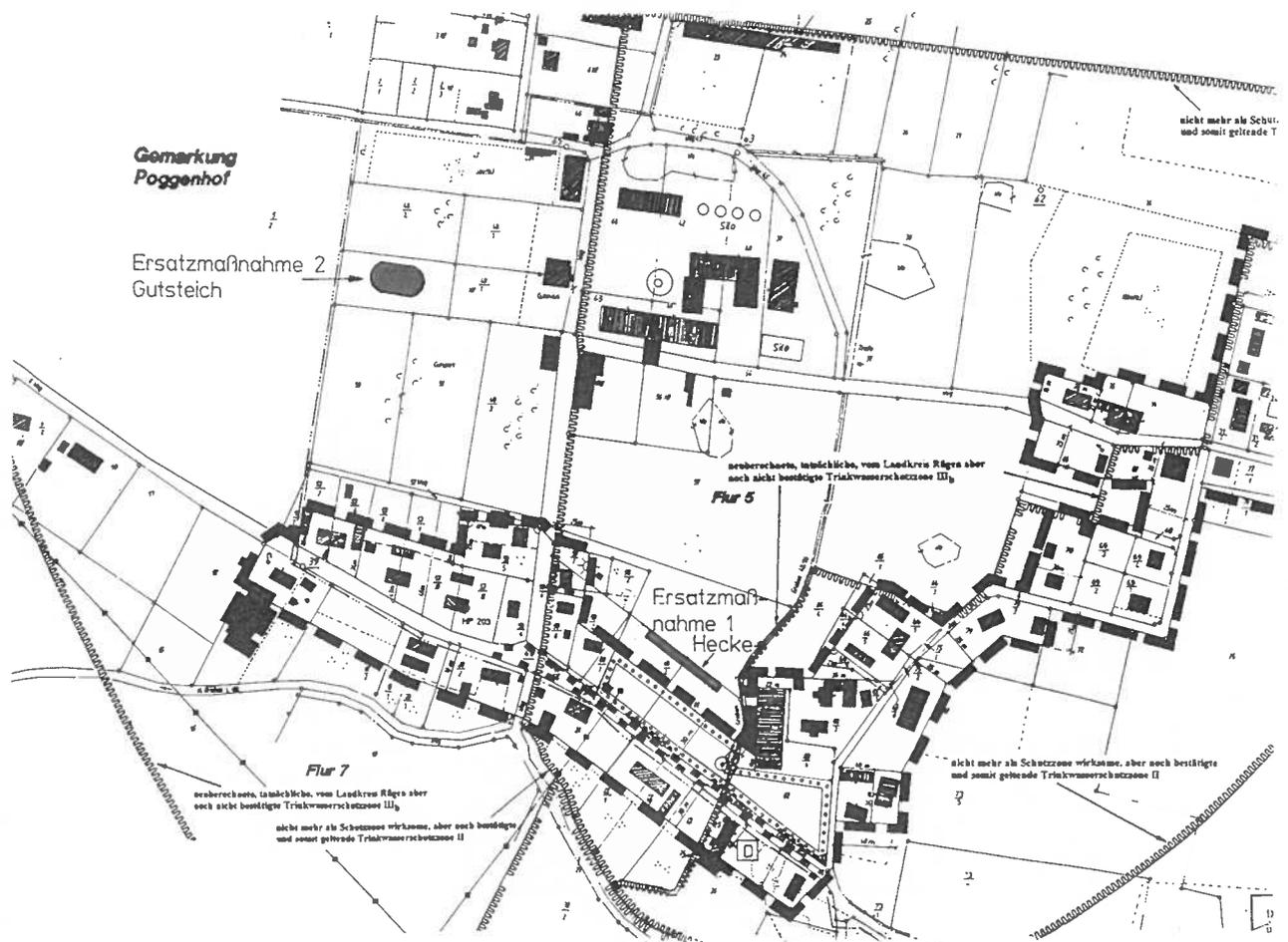
Legende

- A versiegelte Fläche
- B intensiv bewirtschaftetes Grünland
- C Graben mit Uferstaudenflur
- D unregelmäßig gemähte Grünfläche
- E Baum, Baum-/ Strauchgruppe

Flächenzustand vor den geplanten Baumaßnahmen

M 1 : 1 000

Anlage B



Darstellung Ersatzmaßnahmen

M 1 : 5 000

Anlage C

**Zustimmungserklärung
der Eigentümer zu den Ersatzmaßnahmen**

Anlage D

EINGEGANGEN

24. Okt. 2000

Erl. 7961

Herrn
Bernhard Cluse
Marbecker Straße 89

46 325 Borken / Westphalen

Z u s t i m m u n g s e r k l ä r u n g

Hiermit stimme ich als Eigentümer des Flurstückes 61 der Flur 5 der Gemarkung Poggenhof der Ersatzmaßnahmen von Bepflanzungen auf dem Flurstück 61 der Flur 5 der Gemarkung Poggenhof im Rahmen der Klarstellungssatzung mit Abrundung und erweiterter Abrundung für den Ortsteil Poggenhof der Gemeinde Schaprode zu.

Bei dieser Ersatzmaßnahme handelt es sich um eine freiwachsende Hecke an der Grundstücksgrenze der Flurstücke 60/2 und 61. Diese freiwachsende Hecke grenzt die durch die Satzung ermöglichte Ortsbebauung von der im Zentrum Poggenhof liegenden Grünfläche ab und erfolgt zudem auf den mit der Satzung nun begünstigten bzw. bebaubaren Flächen.

Die Bepflanzungen werden durch die Gemeinde durchgeführt. Es entstehen für den Grundstückseigentümer dafür keine Kosten.

Borken, den

19.10.2000

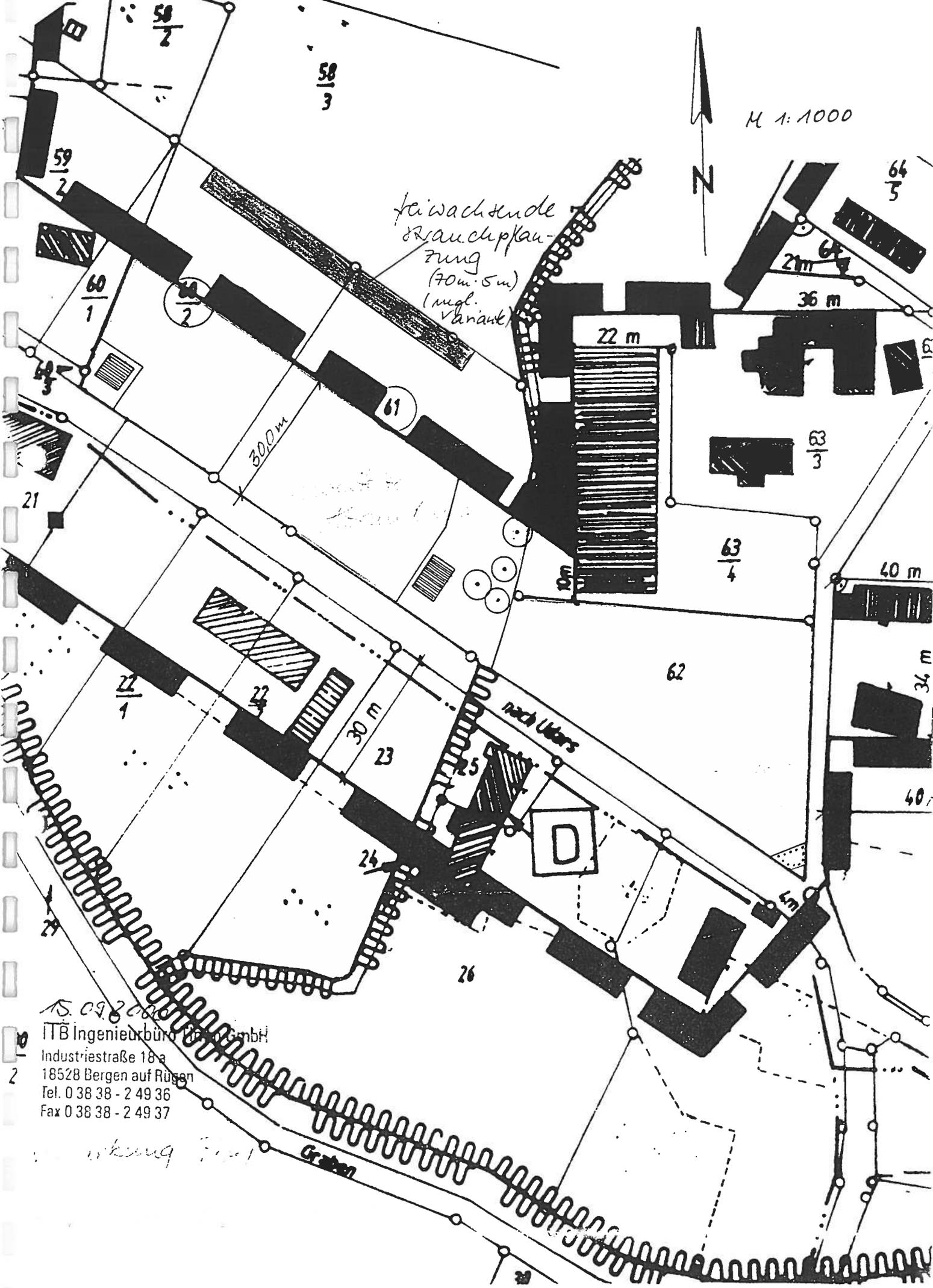


.....
Unterschrift des Eigentümers

M 1:1000



feiwachsende
Brauchpflanzung
(70m:5m)
(mgl. Variante)



15.09.2008
ITB Ingenieurbüro GmbH
Industriestraße 18a
18528 Bergen auf Rügen
Tel. 0 38 38 - 2 49 36
Fax 0 38 38 - 2 49 37

Graben

EINGEGANGEN

08. Nov. 2000

Erl. 2292

Nordsaat Saatucht
GmbH Böhnshausen
Geschäftsführer:
Herr Lassen
Granskevitz

18 569 Granskevitz

Z u s t i m m u n g s e r k l ä r u n g

Hiermit stimme ich als Eigentümer des Flurstückes 60/2 der Flur 5 der Gemarkung Poggenhof der Ersatzmaßnahmen von Bepflanzungen auf dem Flurstück 60/2 der Flur 5 der Gemarkung Poggenhof im Rahmen der Klarstellungssatzung mit Abrundung und erweiterter Abrundung für den Ortsteil Poggenhof der Gemeinde Schaprode zu.

Bei dieser Ersatzmaßnahme handelt es sich um eine freiwachsende Hecke an der Grundstücksgrenze der Flurstücke 60/2 und 61. Diese freiwachsende Hecke grenzt die durch die Satzung ermöglichte Ortsbebauung von der im Zentrum Poggenhof liegenden Grünfläche ab und erfolgt zudem auf den mit der Satzung nun begünstigten bzw. bebaubaren Flächen.

Die Bepflanzungen werden durch die Gemeinde durchgeführt. Es entstehen für den Grundstückseigentümer dafür keine Kosten.

Granskevitz, den 2. 11. 00



.....
Unterschrift des Eigentümers

M 1:1000



Feiwachsende
Krauchpflanzung
(70m x 5m)
(mgl. Variante)

300m

22 m

36 m

63/3

63/4

40 m

62

34 m

40

nach Ufers

30 m

23

26

15.09.2008
ITB Ingenieurbüro GmbH
Industriestraße 18a
18528 Bergen auf Rügen
Tel. 0 38 38 - 2 49 36
Fax 0 38 38 - 2 49 37

Markung Papp-Graben
Blau 5
Grundstücke 60/2 und 61

