

Satzung der Gemeinde Samtens

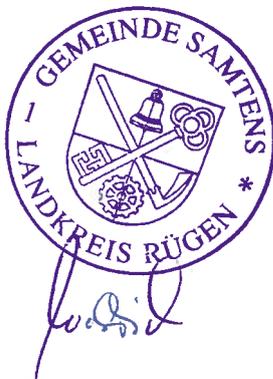
1. Ergänzungssatzung für den OT Berglase nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

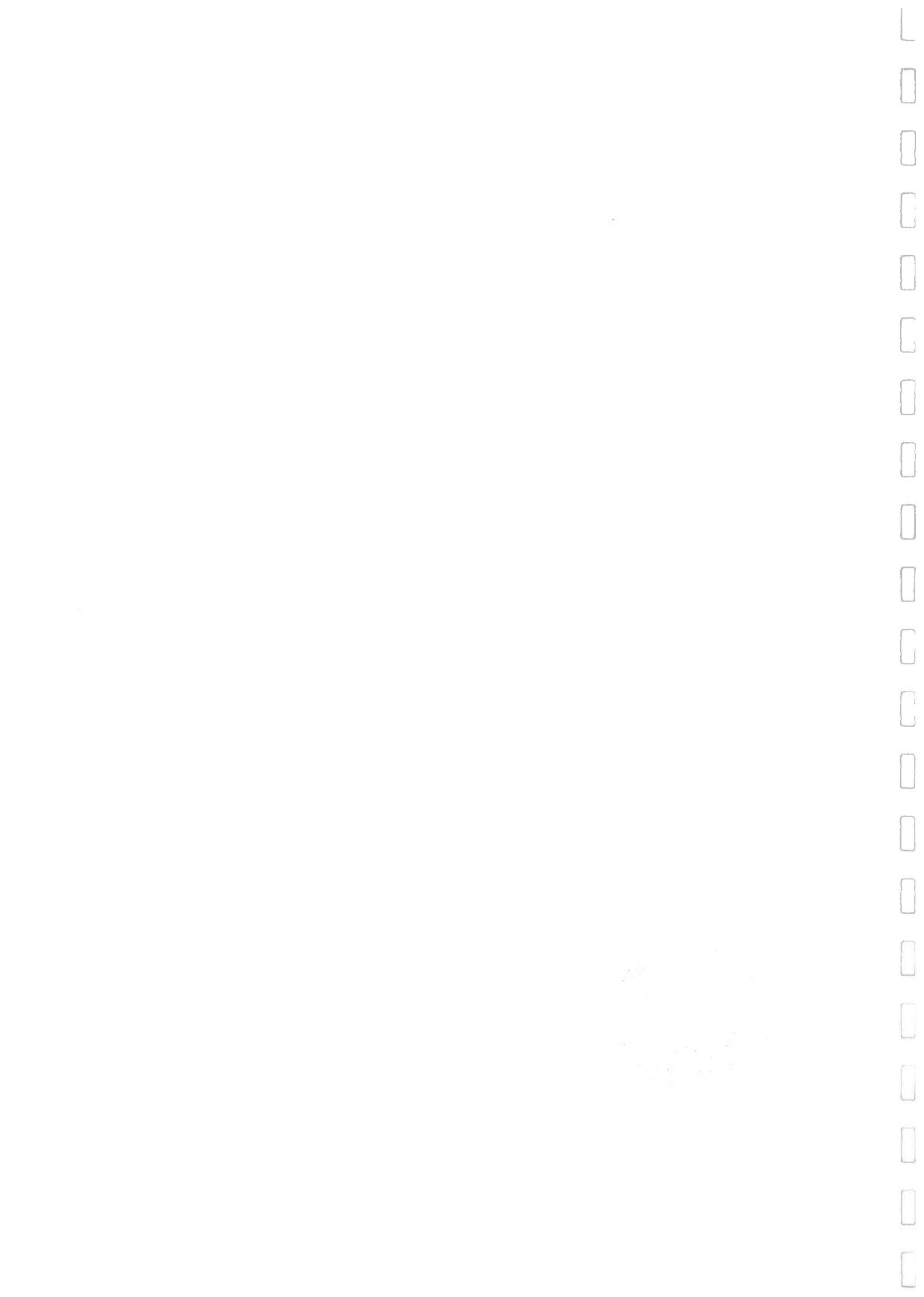
Begründung zur Satzung

Gemeinde: **Amt West Rügen**
Gemeinde Samtens
Dorfplatz 2
18573 Samtens

Bearbeitung: **arno mill ingenieure**
Dipl.-Ing. (FH) Arno Mill, ÖbVI
Mölln-Medow 5, 18528 Sehlen
Telefon +49 (03838) 24137
Telefax +49 (03838) 250558
Email info@vermessung-mill.de

Stand: **Satzung Mai 2009**
Satzungsbeschluss 13. Mai 2009





Inhalt

1.	Lage / Anlass / Ziele der Planung	3
2.	Aufstellung und Verfahren	4
3.	Begründung	4
4.	Erschließung	6
	Schmutzwasser	6
	Niederschlagswasser	6
	Trinkwasser	7
	Löschwasser	7
	Energie	7
	Gasversorgung	7
	Kommunikation	7
	Abfallentsorgung	7
	verkehrliche Erschließung	8
5.	Immissionsschutz	8
6.	Denkmalschutz	8
7.	Umweltverträglichkeit	9
	Schutzgüter im Bestand	9
	Auswirkungen des Vorhabens	10
	Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen	11
	Kompensation der Eingriffe	12
8.	Fazit	15
9.	Rechtsgrundlagen	16
10.	Quellenverzeichnis	16

1. Lage / Anlass / Ziele der Planung

Berglase ist ein Ortsteil der Gemeinde Samtens und liegt an der Landesstraße L 30, die von Samtens nach Garz führt. In Berglase leben derzeit ca. 80 Einwohner. Beim nördlichen Teil von Berglase handelt es sich um ein Angerdorf. Hier befinden sich die älteren Nutzungen, so auch die Gutsanlage mit Gutshaus. Südlich stellt sich Berglase als Straßendorf dar. Hier ist das Plangebiet belegen.

Die Gemeinde Samtens beabsichtigt mit der 1. Ergänzungssatzung zu bestimmen, dass die südlich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Berglase angrenzende, bis zum Straßenmeisterhaus am Ortsausgang reichende Außenbereichsfläche in den Innenbereich i.S. des § 34 Abs. 1 BauGB einbezogen wird. Das Plangebiet ist geringfügig bebaut und wird als Grünland genutzt oder liegt brach. Auf diesen Flächen soll eine einreihige straßenbegleitende Bebauung mit Wohngebäuden ermöglicht werden, die sich entsprechend der nachbarlichen Prägung des Ortsteils einfügt.

Überplant werden die folgenden Flurstücke der Gemarkung Berglase, Flur 3: 28/1, 30, 31/1, 31/4 und teilweise 34/4, die eine Fläche von insgesamt ca. 0,75 ha ergeben.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Samtens (seit dem 21.09.1999 in Kraft, letzte Änderung vom 10.08.2004) ist die Fläche als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

Der Geltungsbereich der Planung reicht vom Ende der einseitigen Straßenrandbebauung im Norden bis zum Straßenmeisterhaus am südlichen Ortsausgang und wird im Westen durch die Landstraße L 30 und im Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt.

Die südlich angrenzenden Flächen (ehem. Straßenmeisterhaus) sind mit zwei Wohnhäusern und Nebengebäuden bebaut. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich ebenfalls zwei Wohngebäude mit Nebengebäuden. Die einseitig vorhandene Wohnbebauung nördlich des Plangebietes erstreckt sich entlang der gesamten Ortsdurchfahrt bis zum Angerdorfgebiet. Die Flächen des Geltungsbereiches sind somit zwar durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Grundstücke geprägt, jedoch baurechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Da die Fläche durch die angrenzende bauliche Nutzung geprägt ist, ist die Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB das geeignete Instrument, die Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen, um ihre Nutzung für Wohnbebauung zu ermöglichen.

Ziel der Planung ist die städtebauliche Schließung der einseitigen Straßenbebauung zur Abrundung des Ortsbildes. Die mögliche Bebauung hat sich dabei in den Bestand der vorhandenen angrenzenden Wohnbebauung (Einfamilien- und Doppelhäuser) einzufügen.

Folgende Planungsziele sollen im Einzelnen erreicht werden:

- Möglichkeit der Errichtung von straßenbegleitenden Wohngebäuden
- abschließende Begrenzung des Siedlungsbereichs
- Einbindung in den vorhandenen Gebäudebestand
- Einbindung in die Landschaft und Ausgleich des Eingriffs auf den zu bebauenden Grundstücken.

2. Aufstellung und Verfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Samtens hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 10.10.2007 die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Berglase beschlossen. Die Bekanntmachung der Einleitung des Aufstellungsverfahrens und der Auslegung erfolgt nach Vorliegen des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses.

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB anzuwenden. Der Entwurf der Satzung wird dementsprechend gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die berührten Träger öffentlicher Belange werden beteiligt und von der Bürgerbeteiligung in Kenntnis gesetzt. Anschließend erfolgt die Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger.

Verfahrensvermerke, die für die Rechtskraft der Satzung nicht von Belang sind, werden aus Gründen der Überfrachtung der Planzeichnung nicht in diese aufgenommen.

3. Begründung

Regelmäßig führt die Abgrenzung im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach § 34 vom Außenbereich nach § 35 BauGB zu Schwierigkeiten. Da die Zugehörigkeit eines Grundstücks zum Innenbereich die grundsätzliche Bebaubarkeit begründet, während der Außenbereich grundsätzlich von Bebauung freizuhalten ist, erwächst ein legitimes Bedürfnis nach eindeutiger Abgrenzung beider Bereiche (Klarstellungssatzung nach Abs. 4 S. 1 Nr. 1). Die auf diesem Wege herbeizuführende Abgrenzung führt in der Praxis häufig zu nur mäßigem Ergebnis, da die Einbeziehung von Flächen in den Innenbereich aufgrund der restriktiven Vorschrift nur in sehr eng definierten Grenzen ermöglicht wird.

Die Satzungen nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB erleichtern für entsprechende Fälle die Schaffung von Bauland, wenn die einzubeziehenden Flächen durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche geprägt sind. Der Erlass dieser Satzungen steht im freien Ermessen der Gemeinde. Die Satzungen nach Abs. 4 sind von den Außenbereichssatzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB zu unterscheiden, die kein Baurecht schaffen, sondern lediglich bewirken, dass den Vorhaben einzelne entgegenstehende Belange nicht entgegengehalten werden können.

Der Bereich, der durch diese Satzung in den Innenbereich gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einbezogen wird, liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu nördlich, südlich und westlich vorhandenen Wohnnutzungen, so dass seine Prägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB gegeben ist.

Eine Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung ist entsprechend § 34 Abs. 5 BauGB, dass die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Der Geltungsbereich der Satzung schließt sich unmittelbar an die Wohnnutzung des nördlichen im Zusammenhang bebauten Ortsteils an. Die Grenze des Geltungsbereiches der Satzung ergibt sich durch die Verlängerung der Grundstücksgrenzen der bestehenden Bebauung in Richtung Süden. Mit der geplanten Bebauung wird die östlich der Straße vorhandene Bebauung nach Süden fortgesetzt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite

ist ebenfalls bereits Wohnbebauung vorhanden, so dass sich die geplante Bebauung an diese organisch anschließt und den Siedlungsrand abrundet. Zudem wird die vorhandene Erschließung der Landstraße L 30 ausgenutzt und die Wohnbebauung auf dem Grundstück des ehemaligen Straßenmeisterhauses als wirklich wahrnehmbarer Ortseingang in das Ortsbild einbezogen.

Mit der Satzung werden ausschließlich straßenbegleitende Wohngebäude und die erforderlichen Nebenanlagen baurechtlich zulässig. Dies entspricht der Nutzung der angrenzenden Grundstücke. Der Siedlungsrand von Berglase wird im Süden entsprechend erweitert und abgerundet. Das Vorhaben steht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen und ist aus dem genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich durch die Einordnung in die vorhandene Bebauung. Die vorhandenen Wohngebäude an der Ortsdurchfahrt der L 30 sind eingeschossig, meist mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Wohngebäude sind als freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser ausgeführt. Um eine Einordnung der künftigen Bebauung in die vorhandene Bebauung zu gewährleisten, dürfen die Neubauten die überbaute Grundfläche und die Firsthöhe der angrenzenden Einfamilienhäuser nicht überschreiten. Bei den Dachformen herrscht das Satteldach vor. Neben den Wohngebäuden bestehen teilweise Nebengebäude (Garagen und Stallanlagen). Die übrigen Flächen werden als teilweise befestigte Hofflächen oder private Gärten genutzt.

Das Gebiet ist auf Grundlage von § 30 Abs. 3 BauGB den vorhandenen Rahmenbedingungen anzupassen. Hierbei sind einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 S. 1 sowie Abs. 4 BauGB anwendbar. Mehr als nur wenige Festsetzungen sind dagegen der Aufstellung eines Bebauungsplans vorbehalten. Aufgrund der lediglich deklaratorischen Wirkung der Ergänzungssatzung wird zur Umsetzung von Bauvorhaben die jeweilige Antragstellung nach § 34 BauGB erforderlich. Auf diese Weise wird gesichert, dass sich die geplante Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt.

Berglase ist im Entwurf 2007 des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und als Tourismusentwicklungsraum eingeordnet.

Nach den Leitlinien des Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP VP) ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Die Ausweisung neuer Wohnflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll entgegengewirkt werden. Die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region ist in ihren Grundzügen zu erhalten. Das Bild der vorpommerschen Kulturlandschaft wird maßgeblich bestimmt durch zahlreiche, der weiträumigen Landschaft entsprechende, städtebaulich differenzierte Einzelanlagen, kleinteilige Siedlungs- und Hausformen mit niedriger Geschossigkeit und steilen Dächern.

Die Planung ist mit den voranstehenden Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Auszug) in Übereinstimmung zu bringen. Es ist eine nachhaltige Entwicklung anzustreben.

4. Erschließung

Schmutzwasser

Nutzbare Leitungen und Anlagen des Versorgungsträgers Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen „ZWAR“, die den heute anerkannten Regeln der Technik entsprechen, sind für den Ortsteil Berglase nicht vorhanden. Eine Übernahme des Schmutzwassers in die Anlagen des ZWAR ist nicht vorgesehen.

Derzeit ist der ZWAR für die anschlusspflichtigen Grundstücke von seiner Entsorgungspflicht befreit bzw. muss eine Befreiung erwirkt werden. Der ZWAR strebt für die zukünftigen Vorhaben ebenfalls die Befreiung von der Entsorgungspflicht an. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt dezentral. Die Pflicht ist auf die jeweils Nutzungsberechtigten der betroffenen Grundstücke übergegangen. Es werden Kleinkläranlagen betrieben.

Die Befreiung von der Entsorgungspflicht betrifft nicht das Sammeln, Fortleiten und Behandeln von Fäkalien Schlamm aus vorhandenen Grundstückskläranlagen sowie Abwasser aus abflusslosen Sammelgruben. Für diese Anlagen ist der ZWAR weiter in der Entsorgungspflicht.

Mit den einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist die konkret vorgesehene Grundstücksentwässerung zu planen und von der Unteren Wasserbehörde, dem Landkreis Rügen zu prüfen und genehmigen zu lassen. Die Grundstückskläranlagen müssen den derzeit geltenden anerkannten Regeln der Technik entsprechen (DIN 4261, Teil 2 und einschlägige ATV-Regelwerke). Die Ableitungsmöglichkeiten der gereinigten Abwässer in geeignete Vorfluter (einschließlich in das Grundwasser mittels Untergrundversickerung) müssen durch einzelne auf den jeweiligen Bauantrag bezogene Planungen eindeutig nachgewiesen (z. B. Baugrunduntersuchung) werden.

Niederschlagswasser

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 39 Landeswassergesetz (LWaG) unterliegt der Beseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (§ 40 Abs. 1 und 4 LWaG), in diesem Fall dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR).

Ein zentrales Regenwassersystem ist im öffentlichen Bereich nicht vorhanden. Der ZWAR kann durch Satzung regeln, dass Niederschlagswasser außerhalb von Wasserschutzgebieten auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, oder auf besonders hierfür ausgewiesenen Flächen erlaubnisfrei versickert werden kann (§ 32 Abs. 4 LWaG). Für solcherart verbrachtes Niederschlagswasser entfällt die Pflicht zur Abwasserbeseitigung (§ 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG). Da aber eine solche Satzung des ZWAR noch nicht existiert, sind Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung mit der Baugenehmigung festzulegen.

Für die Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung wird von der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ausgegangen. Die entsprechenden Nachweise und Anträge sind mit den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist über die Leitungsführungen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) und das Wasserwerk Dreschwitz gesichert. Ggf. können aus qualitativ-technischen Gründen Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden, da es sich in Abschnitten um ältere Leitungen handelt.

Löschwasser

Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und den für den Brandschutz geltenden Rechtsvorschriften (Kommunalverfassung und Brandschutzgesetz M-V) ist der Brandschutz eine Aufgabe der Gemeinde. Für den Planbereich ist ein Grundschutz abzusichern, der gemäß der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung“ zu ermitteln ist. Der Grundschutz ist der Brandschutz für Wohngebiete ... ohne erhöhtes Sach- und Personenrisiko. Danach ist für allgemeine Wohngebiete und einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h bereitzuhalten. In der Regel ist das Löschwasser gemäß Tabelle für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung zu halten (96 m³).

Energie

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen des Energieversorgungsunternehmens E.ON edis. Ein Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON edis sowie die Versorgung der zukünftigen Nutzungen ist möglich. Die Versorgungsleitungen der E.ON edis liegen im Straßenraum und werden als Hausanschluss auf die einzelnen zukünftigen Teilgrundstücke als Hausanschlusspunkt verlegt. Nach Antragstellung unterbreitet die E.ON edis jedem Kunden ein Kostenangebot für den Anschluss an das Versorgungsnetz.

Gasversorgung

Der Ortsteil Berglase ist mit Erdgas des Versorgungsträgers Energieversorgung Weser-Ems- AG erschlossen. Die Leitungsführungen der EWE befinden sich im öffentlichen Straßenraum.

Ein Anschluss der baulichen Anlagen an das vorhandene Netz ist möglich. Um Erdgas bereitstellen zu können, ist die Verlegung der Anschlussleitung inkl. Montage der Gasdruckmess- und Regelanlagen erforderlich (einzelne Haushalte). Einer Bepflanzung des Trassenbereiches mit Bäumen wird nicht zugestimmt.

Kommunikation

Die Versorgung des Plangebietes kann gewährleistet werden. Im Randbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG.

Bei Verwirklichung der Planung ist eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs der Telekommunikation nicht zu erwarten.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Rügen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung - AGS-) vom 10.07.1995 in der jeweils gültigen Fassung. Das Plangebiet liegt direkt an der Ortsdurchfahrt der L 30, die Erreichbarkeit für die Sammelfahrzeuge ist gegeben. Nach §§

6 und 10 der AGS ist jedes genutzte Grundstück mit einer ausreichenden Anzahl von Abfallbehältern an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen.

Altlastverdachtsstandorte sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt direkt an der Landesstraße L 30 und wird durch diese erschlossen. Die Anlage eines gesonderten öffentlichen Gehweges an der Landesstraße L 30 ist nicht vorgesehen. Das Land M-V beabsichtigt in absehbarer Zeit den Anbau eines straßenbegleitenden Radweges zwischen Garz und Samtens.

Für die Herstellung von Grundstückszufahrten ist im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens die Genehmigung beim Straßenbauamt einzuholen. Bei der Herstellung und Nutzung der Grundstückszufahrten ist sicherzustellen, dass der Abfluss des Straßenoberflächenwassers im vorhandenen Straßengraben dauerhaft weiter gewährleistet ist.

In direkter Nachbarschaft zum nördlichen Teil des Plangebiets, entlang der Landesstraße L 30 (vor Flurstück 31/1 und 31/4) befindet sich eine geschützte Allee nach § 27 LNatG M-V. Im Bauantrag ist nachzuweisen, dass die erforderlichen Sichtfelder gemäß EAHV 93 beim Einbiegen in die L30 gegeben sind. Bei der Herstellung von Grundstückszufahrten dürfen im Kronen- und Wurzelbereich geschützter Gehölze keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und andere bauliche Maßnahmen erfolgen.

5. Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Probleme, die sich aus der Lage des Plangebietes innerhalb seiner Umgebung und deren Nutzungen ergeben, sind nicht zu erwarten.

Das Gebiet der Satzung liegt unmittelbar an der Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 30 (max. Höchstgeschwindigkeit 50 km/h). Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Schlaf- und Kinderzimmer möglichst an der lärmabgewandten Seite des Gebäudes angeordnet werden sollten. Ist die Möglichkeit der Anordnung der schutzbedürftigen Räume an der Ostseite nicht gegeben, können in den nachts schutzbedürftigen Räumen ggf. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen gemäß VDI 2719 installiert werden.

Immissionsschutzrechtliche Probleme, die sich aus dem Plangebiet selbst auf die Umgebung ergeben, sind ebenfalls nicht zu erwarten.

6. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau-, Kunst- und Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.

Daher sind folgende Hinweise zu beachten: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (zuletzt geändert am 22.11.2001 [DSchG M-V]) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder

Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

7. Umweltverträglichkeit

Gemäß § 34 Abs. 5 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB ist der Satzung eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB (Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Satzung) beizufügen. Voraussetzung für die Anwendung der Satzung ist danach, dass die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach UVPG nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Nachfolgend werden die möglichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft dargestellt.

Schutzgüter im Bestand

Boden

Im Plangebiet und seinem Umfeld herrschen Sandböden über Geschiebelehm und -mergel der Grundmoräne vor. Dem vorherrschenden Bodentyp wird eine geringe landwirtschaftliche Ertragsleistung bescheinigt (EMZ 13057, 25 Bodenpunkte). Das Grundstück wird teilweise extensiv als Grünland genutzt und liegt teilweise brach. Ca. 200 m² sind durch Gebäude überbaut.

Wasser

Das Gebiet liegt nicht innerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Grundwasser wurde mit der Baugrunduntersuchung (Geotechnik Heiligenstadt GmbH, 1999) zwischen 2,2 und 2,5 m Tiefe festgestellt. Mögliche Oberflächen- und Schichtenwasser können aufgrund der Kuppenlage im Plangebiet abfließen. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist möglich.

Klima

Klimatisch ist das Gebiet der Satzung vom Übergang der Siedlung zu den angrenzenden Grünland- und Ackerflächen geprägt. Die Ackerflächen haben eine Funktion als Kaltluftentstehungsfläche. Das Satzungsgebiet grenzt unmittelbar an die vorhandene Bebauung an, so dass es in den nördlichen, südlichen und östlichen Randbereichen auch unter dem Einfluss der von der Versiegelung und Bebauung ausgehenden Erwärmung steht.

Biotope, Tiere, Pflanzen

Der Geltungsbereich wird teilweise extensiv als Grünland genutzt und liegt teilweise brach. Östlich setzt sich die Grünlandnutzung fort, westlich liegt die Landesstraße L 30. Nördlich und südlich an das Plangebiet schließen sich Wohngrundstücke an, die mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut sind. Die Freiflächen der Wohngrundstücke sind gärtnerisch bzw. mit Grünland angelegt. Die in den Gärten stehenden Gehölze sind meist Zier- bzw. Nadelgehölze.

Informationen über vorkommende Tierarten sind nicht bekannt. Die Lage am Siedlungsrand lässt grundsätzlich erwarten, dass angepasste Arten der Siedlungsbiotope und der offenen Ackerflächen wie Vögel, Kleinsäuger und Insekten das Gebiet zumindest als Nahrungshabitat nutzen. Aufgrund der vorhandenen Straße und der Wohnbebauung sowie damit verbundenen Zerschneidungswirkungen wird nicht mit besonders störempfindlichen und / oder gefährdeten Arten gerechnet.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist durch den Übergang der Siedlung zu offenen Grünland- und Ackerflächen gekennzeichnet. Der südliche Ortsrand ist gering eingegrünt. Die Gehölze in den benachbarten Gärten bereichern dennoch das Ortsbild.

Schutzgebiete & -objekte nach Naturschutzrecht

Der Ortsteil Berglase befindet sich außerhalb von NATURA 2000-Gebieten. Durch die Planung werden keine Vorhaben erlaubt, die erhebliche Beeinträchtigungen von FFH-Gebieten sowie EU-Vogelschutzgebieten vorbereiten bzw. auch keine Aktivitäten vorgesehen, die bestehende Beeinträchtigungen zu einer Erheblichkeit gelangen lassen.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung sind keine geschützten Biotope, Geotope und Alleen gemäß der §§ 20 und 27 des Landesnaturschutzgesetzes M-V (LNatG M-V) vorhanden. Jedoch befindet sich in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet, entlang der Landesstraße L 30 eine geschützte Allee nach § 27 LNatG M-V. Vorsorglich wird deshalb darauf hingewiesen, dass im Kronen- und Wurzelbereich geschützter Gehölze keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und andere bauliche Maßnahmen erfolgen dürfen.

Das Plangebiet befindet sich ebenfalls nicht innerhalb von Grenzen eines Schutzgebietes sowie beinhaltet keine Schutzobjekte nach den §§ 22 bis 26 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V).

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Waldflächen und ihren Schutzabständen gemäß Landeswaldgesetz M-V sowie Waldabstandserlass.

Auswirkungen des Vorhabens

Die Flächen, die neu bebaut werden können, sind gegenwärtig mit brachliegendem Unland und extensiv genutztem Grünland belegt und nur geringfügig bebaut (ca. 200 m²).

Bei Umsetzung der geplanten Bebauung können entsprechend der Prägung nach § 34 (1) BauGB Wohnhäuser einschließlich Nebengebäude mit einer maximal angenommenen Grundfläche von jeweils 250 m² entstehen. Insgesamt ist danach von einer Versiegelung des Bodens von bis zu 750 m² auszugehen. Diese Überbauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Gemäß § 18 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Boden

Auf den neu versiegelten Flächen von bis zu 750 m² gehen die natürlichen Bodenfunktionen vollständig verloren. Der natürlich gewachsene Boden, seine Puffer- und Speicherfunktion und die Grundwasserneubildungsfunktion gehen verloren. Dieser Boden steht nicht mehr als Lebensraum für bodenbewohnende Arten zur Verfügung. Er geht als biotisch aktive Fläche verloren. Diese Beeinträchtigungen können durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden.

Wasser

Weiterhin geht durch die mögliche Überbauung von bis zu 750 m² auch die Funktion der Grundwasserneubildung auf diesen Flächen verloren. Die beabsichtigte Versickerung des Niederschlagswassers kompensiert eine mögliche Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes.

Klima

Für das Schutzgut Klima ist durch die geplante Bebauung von einer sehr geringfügigen Beeinträchtigung auszugehen. Grundsätzlich bedeutet die Versiegelung von Flächen eine Einschränkung der Verdunstung und der Transpiration der Pflanzen, was zu einer Erwärmung von Oberflächen und zu Veränderungen des Mikroklimas führen kann. Diese Erwärmung wird sich auf die unmittelbar neu bebauten Bereiche beschränken. Da in der Umgebung des Plangebietes weiträumig Grünland und Acker vorhanden ist, dem die Funktion der Kaltluftentstehung zukommt, kann die geringfügige Erwärmung durch die angrenzenden Flächen ausgeglichen werden.

Biotope, Tiere, Pflanzen

Die Überbauung führt zum Verlust von bis zu 750 m² Grünland. Der Verlust bedeutet einen Eingriff in diesen Biotoptyp einschließlich der charakteristischen Tier- und Pflanzenarten, bei einer geringen bis mittleren ökologischen Wertigkeit des Grünlandes. Es ist davon auszugehen, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu Wiesen bzw. gärtnerisch genutzten Flächen mit gleicher Wertigkeit entwickelt werden. Damit entstehen wieder Lebensräume für Flora und Fauna, so dass die Umwandlung des Grün- und Unlands zu Wiesen und Garten nicht als Eingriff gewertet werden.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die Errichtung von Wohngebäuden einschließlich Nebenanlagen am Ortsrand verändert. Die Siedlung wird nach Süden abgerundet. Der Ortsrand ist gegenwärtig kaum eingegrünt. Die geplante Bebauung fügt sich in die angrenzende vorhandene Bebauung ein, so dass das Landschaftsbild nur geringfügig verändert wird.

Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen

Zum Schutz des Bodens und zum sparsamen Umgang mit ihm wird eine Teilversiegelung für Flächen empfohlen, deren Versiegelung nicht zwingend erforderlich ist. Der Versiegelungsgrad sollte hierbei maximal 50 % des gewachsenen Bodens betragen. Solche Flächen sind beispielsweise Zufahrten und Zuwegungen innerhalb des Grundstückes sowie Stellplätze für Kraftfahrzeuge.

Ferner sind die baulich nicht in Anspruch genommenen Flächen innerhalb des Bauvorhabens vom Baubetrieb freizuhalten, um die Böden vor Kontamination und sonstiger Devastierung im Rahmen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB zu schützen. Auch Bodenbelastungen (z.B. Verdichtung und Durchmischung von Böden mit Fremdstoffen ...) sind auszuschließen und die unvermeidlichen Bodenbelastungen auf das den Umständen entsprechende Maß zu beschränken sowie nach Beendigung der Baumaßnahmen zu beseitigen. Ebenso sind Bodenbelastungen, die durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen verursacht werden können, durch geeignete Schutzvorkehrungen auszuschließen (z.B. sachgemäße Behälter, Folienunterlagen, Schutz vor Auswaschung).

Die DIN 18 300 „Erdarbeiten“, DIN 18 915 „Bodenarbeiten“ und die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind einzuhalten.

Das zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung vorgesehene Material muss den Prüf- und Vorsorgewerten der BBodSchV, Anlage 2, hinsichtlich der beabsichtigten Nachnutzung entsprechen und hat kontaminationsfrei zu sein. Entsprechend ist die DIN 19 731 (Ausgabe 5/98) „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

Es wird auch aus der Sicht des Bodenschutzes empfohlen, das Niederschlagswasser – sofern es die hydrogeologischen Verhältnisse zulassen – auf dem Grundstück zu versickern oder in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden.

Kompensation der Eingriffe

Im Geltungsbereich der Satzung stehen keine Flächen zur Entsiegelung zur Verfügung, um die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und Wasser auszugleichen. Aus diesem Grund wurden Ersatzmaßnahmen vorgesehen. Dabei wurde Wert darauf gelegt, den Ersatz in räumlicher Nähe zum Eingriffsort zu erbringen, um die beeinträchtigten Werte und Funktionen ortsnahe zu ersetzen.

Im Rahmen des Verfahrens wurden die Flächen im Satzungsgebiet um 0,19 ha verringert. Die Bewertung des voraussichtlichen Eingriffes erfolgte nach dem Bewertungsverfahren M-V. Folgendes ist zu beachten: die Umwandlung von Grünland / Brache (Wertstufe 1) und Unland / teils Lagerfläche (Wertstufe 0) in strukturreichen Hausgärten, mit artenreichem Rasen und Gehölzen (angesetzt Wertstufe 1), fließt nicht in die Bewertung ein, da sich die ökologische Wertigkeit nicht wesentlich verändern wird bzw. die Lagerflächen aufgewertet würden.

Die Einstufung in strukturreiche Hausgärten der Wertigkeit 1 wird damit begründet, dass die großen Grundstücke voraussichtlich auch mit Laubbäumen, Obstbäumen und Sträuchern angelegt werden und zusammen mit der geplanten Hecke zur Kompensation der Versiegelung an den Grundstücksgrenzen durchaus einen höheren ökologischen Wert besitzen als reine Ziergärten. Da Hausgärten mit Großbäumen im fortgeschrittenen Alter die Wertstufe 2 erlangen, scheint die Wertstufe 1 für einen strukturreichen neu angelegten Hausgarten durchaus gerechtfertigt.

Berücksichtigt wurde daher lediglich die maximal zu erwartende Neuversiegelung in Höhe von 750 m².

Tabelle Flächenbilanz

Nutzung/Biototypen	Bestand in m ²	Planung in m ²	Veränderung in m ²
Grünland / Brache	4.800	0	- 4.800
Unland / Lagerfläche	2.500	0	- 2.500
struktureicher Hausgarten	0	6.550	+ 6.550
Bebauung	200	950	+ 750
Geltungsbereich	7.500	7.500	+/-0

Tabelle Bedarf nach Bewertungsverfahren M-V

Ermittelte Fläche des betroffenen Biototyps	Kompensations- erfordernis (Kompensations- faktor + Versiegelungs- faktor + Korrekturfaktor)	Wirkungsfaktor	Bedarf / Kompensationsflächenäquivalent
Grünland / Brache Wertstufe 1 in vollversiegelte Fläche, Wertstufe 0 (0,075 ha)	1,5 + 0,5 x 0,75	---	0,1125

Der Bedarf liegt bei 0,1125 Flächenäquivalenten.

Angedacht ist die Pflanzung einer freiwachsenden, mehrreihigen, zusammenhängenden Feldhecke an den Grundstücksgrenzen außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung. Sofern die tatsächliche Gesamtversiegelung deutlich unter 0,0750 ha liegt, kann der erforderliche Umfang verringert werden.

Tabelle Kompensation

Biotopaufwertung / - änderung	Kompensationsfaktor	Leistungsfaktor	Flächenäquivalente
Hecke zur freien Landschaft, Wertstufe 2, Eingrünung, Aufwertung des Landschaftsbildes 0,0625 ha	3	0,6	0,1125

Der Kompensationsfaktor für die Heckenpflanzung außerhalb des Satzungsgebietes wurde mit 3 angesetzt (Spanne 2-3,5). Begründet wird dies mit einem geringen Aufschlag für die Aufwertung des Landschafts- / Ortsbildes und der künftigen Lage außerhalb des Satzungsgebietes.

Durch das Vorhaben kommt es zu Eingriffen in die Schutzgüter Boden, Wasser, und Biotope durch eine mögliche neue Bebauung von bis zu 750 m². Hierfür müssen gemäß Berechnung insgesamt 625 m² freiwachsende Heckenpflanzungen erfolgen. Dies entspricht rund 42 m² Heckenpflanzung pro angefangene 50 m² versiegelte Fläche.

Die zur Kompensation vorgesehenen Gehölzpflanzungen von rund 42 m² Laubstrauchhecke (Pflanzdichte 1 Stück je 1,5 m²) je angefangene 50 m² Neuversiegelung schaffen eine mit Gehölzen bedeckte Fläche von 625 m², sofern die 250 m² / Grundstück mögliche überbaubare Fläche ausgeschöpft wird. Bei einer Tiefe von 5 m wird dann eine Gesamtheckenpflanzung von 125 m erforderlich. Die vorgesehenen Gehölzpflanzungen sind geeignet, die Eingriffe in die Schutzgüter zu kompensieren und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederherzustellen.

Nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen verbleiben keine Beeinträchtigungen für die Schutzgüter des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes

Zusammenfassend sind zur Kompensation der Eingriffe je angefangene 50 m² Neuversiegelung rund 42 m² Laubstrauchhecke (1 Stück je 1,5 m², mehrreihig, extensiv gepflegt) auf dem Baugrundstück zu pflanzen. Weiterhin sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen strukturreich mit weiteren Gehölzen anzulegen oder mit einer artenreichen Wiesenmischung zu begrünen.

Die Maßnahmen sind als Ersatz für die beeinträchtigten Werte und Funktionen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes geeignet, weil sie das Bodengefüge verbessern und einen neuen Lebensraum für zahlreiche Tierarten darstellen. Gehölze speichern Wasser und binden Luftschadstoffe. Durch die Gehölzpflanzung werden die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Biotope, Flora und Fauna kompensiert. Die Bepflanzung mit der Hecke dient der landschaftsgerechten Einbindung der neuen Wohnbebauung.

Die Kompensationsmaßnahmen sehen den Umfang der Pflanzung in Abhängigkeit vom Umfang der Bebauung vor. Durch diese Festsetzung wird ein Anreiz zur Vermeidung von Eingriffen gegeben, da mit geringerem Umfang der Bebauung auch ein geringerer Umfang an Bepflanzung erforderlich ist. Damit wird § 1a Abs. 2 BauGB umgesetzt, nach dem mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll. Die Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit des jeweiligen Wohngebäudes zu realisieren.

Als Arten heimischer standortgerechter Gehölze sind z.B. folgende zu verwenden:

Tab. XX: Empfehlung für zu verwendende Baum- und Straucharten bei Gehölzpflanzungen

Deutscher Name	Botanischer Name
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gemeine Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Heckenrose	<i>Rosa corymbifera</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

8. Fazit

Die geplanten Nutzungen verbunden mit den baulichen Anlagen fügen sich in das Plangebiet, die umgebenden natürlichen Faktoren sowie das Bild des Ortsteils Berglase ein. Die Nutzungen sind für das Plangebiet und seine Umgebung verträglich und beschränken sich auf den Bedarf und die Entwicklungsziele der Gemeinde. Die Planung entspricht den Entwicklungsvorstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Samtens. Die Siedlungserweiterung erfolgt innerhalb eines Gebietes mit direkter Anbindung an die bebaute Ortslage. Die Erschließung ist gegeben bzw. kann hergestellt werden.

Schutzfaktoren finden mit der Planung Berücksichtigung, wobei sie die Nutzung in dem dargestellten Umfang zulassen. Die zusätzliche Errichtung von Wohngebäuden im geplanten Umfang begründet nicht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG, Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten sind nicht gegeben. Mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter können auf dem Baugrundstück ausgeglichen werden.

Die Vorhaben stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der in seiner Größe und Wertigkeit erfasst und bewertet wurde. Dazu sind die einzelnen Komponenten von Natur und Landschaft vor und nach der geplanten Maßnahme ermittelt und verglichen worden. Geeignete Maßnahmen zur Kompensation wurden ermittelt und festgesetzt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die angezeigte Nutzung des Plangebietes als möglich und städtebaulich verträglich integrierbar zu bewerten ist.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 sind damit vollständig erfüllt.

Sehlen, April 2009

9. Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen wurden berücksichtigt, wobei es sich hier nicht um eine abschließende Aufzählung handelt:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018),
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466),
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, I, S. 58),
- **Regionales Raumordnungsprogramm (RROP VP)** in der Bekanntmachung vom 21. Oktober 1998 (GVOBl. M-V, S. 833),
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVOBl. M-V 2004, S. 205) geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2006 (GVOBl. M-V S. 539).
- **Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz - LNatG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002 (GVOBl. M-V 2003, S. 1) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juli 2006 (GVOBl. M-V S. 560).
- **Wassergesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern (LWaG M-V)** vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669) geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juli 2006 (GVOBl. M-V S. 568)

10. Quellenverzeichnis

Planungen / Satzungen / Gutachten / Karten

- **Flächennutzungsplan der Gemeinde Samtens**, in Kraft seit 1999, Stand 10.08.2004,
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm 2007 (RREP VP)** Regionaler Planungsverband Vorpommern, Entwurf, Stand Februar 2007,
- **Baugrundgutachten Berglase 1999**, Geotechnik Heiligenstadt GmbH, Bauort 18528 Berglase, Flur 3, Flurstück 31/2 im Auftrag Doreen Littmann & Andreas Braasch, Proj.nr. 99.1064.04
- **Auszug aus der Liegenschaftskarte Landkreis Rügen**, Flurkarte der Flur 3, Gemarkung Berglase vom 08. Februar 2008, Maßstab 1:2500, KVA des LK Rügen, Arkonastraße 6, 18528 Bergen auf Rügen
- **Topografische Karte TK 10**, Maßstab 1:10.000, Ausgabe 1978

Literatur

- **Die Kunstdenkmale des Kreises Rügen** bearbeitet von Walter Ohle; Gerd Baier - (Nachdr. der Ausg.) Leipzig, Seemann, 1963 – Greifswald: Steinbecker Verlag Ulrich Rose, 1997, ISBN 3-931483-04-5

Internetseiten

- **Kartenportal Umwelt M-V, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V**, www.umweltkarten.mv-regierung.de, interaktive Karte Geologie/Böden 1:500.000, benutzt am 10.02.2008

