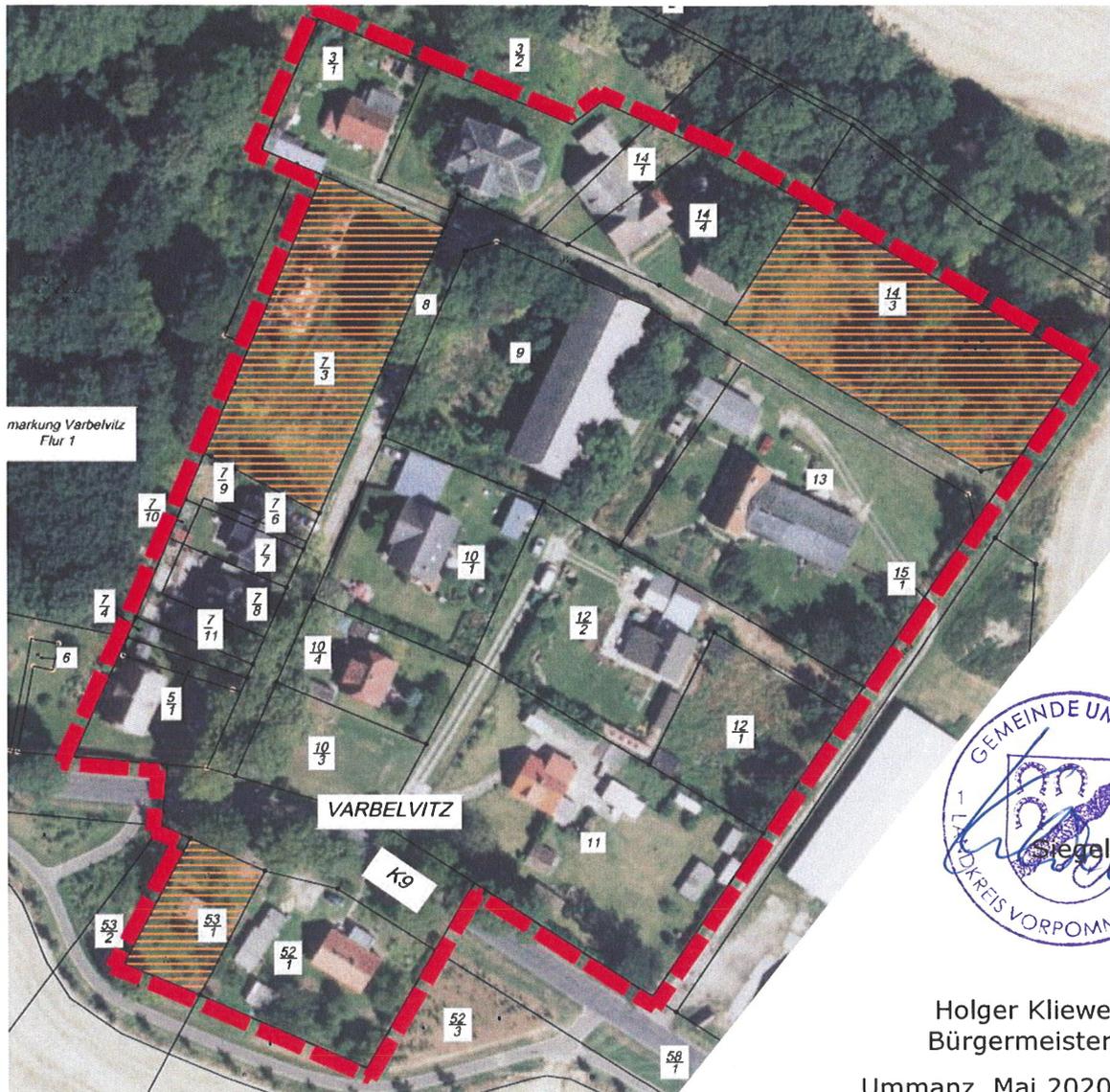


# Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

der Gemeinde Ummanz  
für den Ortsteil Varbelvitz  
im vereinfachten Verfahren



Holger Kliewe  
Bürgermeister  
Ummanz, Mai 2020

## **Gliederung**

- 1 Anlass und Ziel
- 2 Begründung
- 3 Allgemeine Entwicklungsbedingungen
- 4 Städtebauliche Situation
- 5 Auswirkungen der Klarstellung
- 6 Ergänzungsflächen
- 7 Eingriff/Ausgleich
- 8 Satzung
- 9 Anlagen
  - 9.1 Allgemeine Hinweise
  - 9.2 Satzung als Planzeichnung



## 1 Anlass und Ziel

Die Notwendigkeit dieser Planung ergibt sich aus einem Mangel an sozial verträglichen Wohngrundstücken innerhalb der Gemeinde Ummanz. Insbesondere für Familien sind die Möglichkeiten, bezahlbares Wohneigentum zu erwerben, sehr begrenzt.

Die regelmäßigen Nachfragen zu Baulandreserven für Einfamilienhäuser betreffen immer wieder auch Teilbereiche in der Ortslage Varbelvitz, die nicht zweifelsfrei dem Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB zuzuordnen sind.

Planungsziel ist die Abgrenzung des Innenbereiches auf der Grundlage der örtlich bestehenden Bebauungszusammenhänge. Darüber hinaus soll der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Varbelvitz um Außenbereichsflächen auf den Flurstücken 7/3, 14/3 und 53/1 der Flur 1 innerhalb der Gemarkung Varbelvitz ergänzt werden.

Ein Bebauungszusammenhang besteht dann, wenn tatsächlich eine aufeinanderfolgende und zusammenhängende Bebauung vorhanden ist (siehe dazu BVerwGE 31, 20; 41, 227; 75, 34 = NVwZ 1987, 406; NuR 1997, 548; NVwZ 2001, 70), die trotz Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt, die zur Bebauung vorgesehene Fläche an diesem Eindruck teilnimmt, also Bestandteil des Bebauungszusammenhangs ist und sich ihre Bebauung als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt. Der Bebauungszusammenhang wird durch sogenannte Baulücken, das heißt einzelne unbebaute oder der Bebauung entzogene Grundstücke nicht unterbrochen, soweit der Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit erhalten bleibt. Unberücksichtigt bleiben dabei jedoch landwirtschaftliche Gebäude bzw. Gebäude, die nicht dauerhaft dem Aufenthalt von Menschen dienen.

Vorliegend ist dieser Bebauungszusammenhang für weite Teile des Ortsteils Varbelvitz klar erkennbar. Das städtebauliche Gewicht reicht hier deutlich über das einer Splittersiedlung im Sinne von § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 BauGB hinaus. Die aufzustellende Satzung ermöglicht entsprechend die Festlegung der Grenzen dieses bebauten Ortsteils als Grundlage von behördlichen Zulassungsentscheidungen.

Der Bebauungszusammenhang endet jedoch stets an natürlichen Hindernissen wie Böschungen, Straßen, Gewässer oder ausgedehnte (gesetzlich geschützte) Gehölzflächen. Insofern sollen weitere Ergänzungsbereiche einbezogen werden, die im Zusammenhang mit dem klargestellten Innenbereich zu einer organischen Siedlungsstruktur führen. Die einbezogenen Flächen werden durch die Art der baulichen Nutzung der näheren Umgebung geprägt.

Für den Ortsteil Varbelvitz innerhalb der Gemeinde Ummanz werden eine Klarstellungssatzung zur Festlegung der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB und eine Ergänzungssatzung zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufgestellt.

## **2 Begründung**

Eine besondere Herausforderung der Gemeinde Ummanz besteht in den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten. Diese zeichnen sich durch viele kleinere Siedlungsbereiche außerhalb des Gemeindehauptortes aus. Die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen hat Vorrang vor der Neuausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen. Um auch in Zukunft eine geordnete siedlungsstrukturelle Entwicklung der Gemeinde zu ermöglichen, wurde im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans die Ausweisung und Sicherung von Siedlungsbereichen an Hand von städtebaulichen und raumordnerischen Kriterien priorisiert.

Demnach ist Varbelvitz als Ortsteil mit hinreichendem städtebaulichem Gewicht für die Entwicklung als im Zusammenhang bebauter Ortsteil anzusehen.

Durch die mittlere Höhenlage zwischen 2-3 m ü. HN ist die Überflutungsgefahr auch bei Hochwasserereignissen als gering anzusehen. Schutzgebiete werden nicht berührt.

Trotz der fehlenden Wohngebietsdarstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ummanz eignet sich Varbelvitz aufgrund seiner geringen touristischen Entwicklungspotenziale, fehlender Nutzungskonflikte mit der Landwirtschaft sowie einer vollständigen verkehrlichen und medialen Erschließung gut als Wohnstandort.

Die Satzung soll also vorwiegend der Bestandssicherung der Ortslage dienen und gleichzeitig die Bebauung bisher ungenutzter Baulandreserven in den Randbereichen ermöglichen.

### 3 Allgemeine Entwicklungsbedingungen

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz LEP 4.1 fordert, dass die Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

#### **LEP 4.1 (5) (Z)**

Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. **LEP 4.1 (6) (Z)**

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

Laut dem Programmsatz sind die zentralen Orte die Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung. In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. **LEP 4.2 (1) und (2) (Z)**

Der Eigenbedarf orientiert sich dabei an der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, an den steigenden Wohnflächenansprüchen der Bevölkerung und an der Haushaltsstruktur. Bei der Festlegung des Wohnraumbedarfes durch die Regionalplanung sind sowohl regionale als auch örtliche Besonderheiten der Wohnungsnachfrage und die infrastrukturellen Voraussetzungen einer Gemeinde zu berücksichtigen. Die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen hat Vorrang vor der Neuausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen.

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)** beinhaltet ebenfalls verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.

Anhand dieser Vorgaben der übergeordneten Planungen lässt sich das Ziel der Satzung, wonach eine Wohnentwicklung ermöglicht und städtebaulich geordnet werden soll, gut mit den Erfordernissen der Raumordnung verbinden.

Primäres Ziel sind der Erhalt und die Entwicklung der historisch entwickelten dezentralen Siedlungsstrukturen in ihren Grundzügen.

Varbelvitz zählt zu den kleineren Ortslagen der Gemeinde. Die wirtschaftliche Grundlage bildet die Landwirtschaft. In den vergangenen Jahren sind allgemein im ländlichen Territorium in der sozialen und kulturellen Infrastruktur gravierende Veränderungen eingetreten.

So dienen die großen Lagerhallen und Scheunen innerhalb der Ortslage nicht mehr der Landwirtschaft. Entsprechend gewinnt die Verdichtung der baulichen Nutzungen zu Wohnzwecken eine hervorgehobene Bedeutung, um dem zunehmenden Verfall dieser kleinen Ortslagen entgegen zu wirken.

### *Erschließung*

Die dauerhafte Erschließung mit Wasser und Abwasser ist Voraussetzung für eine verbindliche Bauleitplanung. Die Trinkwasserversorgung sowie Abwasserentsorgung des Planungsraumes obliegt dem *Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR)*.

### **Trinkwasserversorgung**

Der Ort Varbelvitz ist an die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen angeschlossen. Das örtliche Leitungsnetz wurde zur bedarfsgerechten Wasserversorgung des derzeitigen Gebäudebestands dimensioniert und hat noch begrenzte Reserven zum Anschluss weiterer Grundstücke mit ortsüblichem Wasserbedarf. Zu beachten ist, dass eine Trinkwasserversorgungsleitung über das Flurstück 52/3 im südöstlichen Randbereich verläuft.

### **Schmutzwasserentsorgung**

Im Geltungsbereich sind keine öffentlichen Schmutzwasserentsorgungsanlagen vorhanden und ist deren Bau gemäß langfristigem Konzept des ZWAR auch nicht geplant. Demzufolge besteht entsprechend den Regelungen im Wasserhaushaltsgesetz/ § 55/ Absatz 1 die Möglichkeit der Errichtung und des Betriebes grundstücksbezogener, dezentraler Anlagen zur Schmutzwasserentsorgung. Derzeit erfolgt die Schmutzwasserentsorgung im Plangebiet über private, dezentrale Kläranlagen. Der ZWAR ist hier von der Schmutzwasserentsorgungspflicht befreit.

### **Niederschlagswasserentsorgung**

Im Geltungsbereich sind keine öffentlichen Niederschlagswasserentsorgungsanlagen vorhanden und ist deren Bau gemäß langfristigem Konzept des ZWAR auch nicht geplant. Es sind die Möglichkeiten zur schadlosen Versickerung bzw. Ableitung des Niederschlagswassers im Bereich des Plangebietes zu prüfen. Wenn möglich, sind in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen entsprechende grundstücksbezogene Anlagen vorzusehen.

### **Breitbandausbau**

Seitens des ZWAR erfolgt im Umfeld von Ummanz, somit auch im Bereich des Plangebietes der Breitbandausbau. Zunächst werden Leerrohre verlegt. Nach Klärung der Modalitäten zum Betrieb des Breitbandnetzes erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt mit dem Einbringen der Glasfaserkabel der Aufbau des aktiven Breitbandnetzes. Im Rahmen der weiteren Planungen im Satzungsgebiet sind entsprechende Abstimmungen zur Koordinierung der Maßnahmen erforderlich.

### **Gasversorgung**

Im Geltungsbereich befinden sich Gasverteilungsleitungen der EWE NETZ GmbH mit den zugehörigen Anlagen. Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden.

Die weitere technische Versorgung des Ortsteils Varbelvitz erfolgt aus dem Mittelspannungsnetz der E.ON edis AG sowie fernmeldemäßig aus den Netzen der Telekom.

Varbelvitz ist durch die Kreisstraße K 9 an das regionale Verkehrsnetz angebunden.

## 4 Städtebauliche Situation

### Historische Entwicklung

Varbelvitz blickt als Gutssitz auf eine lange Tradition zurück. Gutsbesitzer waren u. a. bis in die Mitte des 18. Jahrhunderts die Fürsten von Rügen, danach die Familien von Platen (bis 1920) und von Berg (bis 1945). Das Gutshaus wurde um 1920 umgebaut und ist seit nach 2006 eine Pension.

### Gestalterische Entwicklung

Die Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der Gemeinde sind so zu gestalten, dass sie dazu beitragen, gleichwertige Lebensbedingungen herzustellen und Abwanderungen zu vermeiden. Im Mittelpunkt der zukünftigen gemeindlichen Entwicklung soll grundsätzlich die Innenentwicklung stehen. Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu verhindern. Auf die Sanierung erhaltenswerter Bausubstanz und die Nutzung vorhandener innerörtlicher Siedlungsflächen ist ein besonderes Augenmerk zu lenken.

Durch bauliche Verdichtung soll die Ortslage strukturell ergänzt und gestalterisch aufgewertet und damit ihre Attraktivität für die Bewohner und Besucher gleichermaßen gesteigert werden. Die vorliegende Planung soll dazu beitragen, das städtebauliche Gewicht des Ortsteils Varbelvitz im Verhältnis zu den anderen Ortslagen der Region zu stabilisieren.

Von Bedeutung sind dafür die in der Ortslage bekannten Denkmale und Bau-  
denkmale:

ID	Lage	Bezeichnung	Beschreibung
370	Varbelvitz	Straßenraum mit Pflasterung und Allee	
768	Varbelvitz	Allee zum Gutshaus	
767	Varbelvitz 4b	Wohnhaus	
768	Varbelvitz 10	Speicher	
768	Varbelvitz 14	Gutshaus	Saniertes, 1-gesch. Putzbau mit 2-gesch. Mittelrisalit, Mansarddach und rundem Portikus, um 1920 umgebaut
768	Varbelvitz 14	Gutsanlage mit Gutshaus, Speicher und Allee	

Die städtebauliche Entwicklung einer historisch gewachsenen Ortslage ist auch darin begründet, eine Abwanderung vor allem von jungen Bürgern aus der ländlichen Umgebung zu verhindern und somit die Gemeinde auch zukünftig zu stärken. Bei der Bereitstellung von Wohnbauland muss die Gemeinde davon ausgehen, dass Flächen von unterschiedlichen Qualitäten, verteilt auf unterschiedliche Ortslagen, angeboten werden können, um so den Bedürfnissen der Gemeindemitglieder gerecht zu werden.

Ein weiterer wesentlicher Gesichtspunkt bei der Bauflächenausweisung ist eine gute wohnliche Lage, ein Wohnen nahe den Natur-Blickbeziehungen in die offene umgebende Landschaft sowie eine gute verkehrliche Anbindung.

Die Ortslage Varbelvitz erstreckt sich entlang der Kreisstraße K 9. Die bisherige bauliche Entwicklung erfolgte entlang der Kreisstraße sowie entlang der in Richtung der ehemaligen Gutsanlage führenden Straßen. Vorliegend soll hier der bauliche Bestand weiter verdichtet werden.

An den Ortsrändern können durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen weitere Wohngrundstücke entwickelt werden.

## **5 Auswirkungen der Klarstellung**

Innerhalb der durch die Satzung festgelegten Grenzen erfolgt die Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Damit ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in seiner Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Innerhalb des dargestellten Innenbereiches wird damit jedoch nicht automatisch jede unbebaute Fläche zum Baugrundstück. Vorschriften und Bestimmungen nach anderen Gesetzgebungen und Rechtsverordnungen wie der Naturschutz, der Denkmalschutz oder der Baumschutz bleiben von den Regelungen der Satzung unberührt.

### ***Besonderer Artenschutz***

Da nicht auszuschließen ist, dass von dem geplanten Vorhaben europäische Vogelarten als Offenlandbrüter betroffen sind, ist der Beginn der Baufeldfreimachung ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 15. Juli des Jahres bis zum 01. März des Folgejahres zulässig. Zur Baufeldfreimachung gehört u. a. die Herrichtung der Zuwegungen, Montage-, Fundament- und Maschinenstellflächen.

Ein vorzeitiger Baubeginn ist nur dann möglich, wenn durch eine sachverständige Person nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung durch die Errichtung der Anlagen keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens erfolgt.

## 6 Ergänzungsflächen

Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen auf den Flurstücken 7/3, 14/3 und 53/1 der Flur 1 innerhalb der Gemarkung Ummanz soll die hier bestehende lückenhafte Bebauung ergänzen.

Grundvoraussetzung für die Satzung ist die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Darüber hinaus darf keine Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG bzw. Landesrecht bedarf, begründet werden. Auch eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete darf durch die beabsichtigten Festsetzungen nicht zu befürchten sein.

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind“. Diese Prägung ist für die einbeziehenden Flächen gegeben. Sie sind nach § 34 BauGB zu beurteilen, wenn durch das Satzungsverfahren die hinreichende Erschließung und Umweltverträglichkeit nachgewiesen und andere Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden konnten.

### Kurzcharakteristik der Ergänzungsbereiche

Die südlich der Kreisstraße gelegenen Ergänzungsbereiche sind unmittelbar durch die Kreisstraße K 9 erschlossen. Die südliche Grenze bildet ein Radweg. Das Flurstück 53/1 wird als siedlungsnaher Bereich gärtnerisch oder zur Mahd genutzt. Eine hervorgehobene Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz besteht nicht. Es besteht das Potenzial für einen Bauplatz.

Das Flurstück 7/3 ist baulich vorgeprägt. Nach Abbruch dieser ehemals landwirtschaftlich genutzten Strukturen können hier zwei Bauplätze entstehen.

Auch das Flurstück 14/3 bietet Potenzial für bis zu zwei Bauplätze. Zu beachten sind hier jedoch die bestehenden Großbäume, die in jedem Fall zu erhalten sind. Die Nutzung erfolgt hier durch extensive Mahd. Dennoch sind besondere Empfindlichkeiten im Sinne des Arten- oder Biotopschutzes auszuschließen, sofern der Baumbestand erhalten werden kann. Schutzgebiete nach nationalen oder europäischen Kriterien sind nicht betroffen.

## 7 Eingriff/Ausgleich

Hinsichtlich des o. g. Vorhabens werden Neu-, Aus- und Umbauten als Eingriff bewertet. Insbesondere stellt die Befestigung (Versiegelung) bisher unbefestigter Flächen einen Eingriff dar. Der Eingriffstatbestand ist fallweise zu prüfen.

Weiterhin sind die Grundsätze der Eingriffsregelung formuliert: Die Eingriffsvermeidung hat Vorrang vor der Minimierung, vor dem Ausgleich von Eingriffen und letztlich vor dem Ersatz der Eingriffsfolgen.

Insofern ist im Zuge der Planungen, insbesondere der landschaftspflegerischen Begleitplanung die Notwendigkeit der Maßnahmen bzw. die Notwendigkeit der Art der Umsetzung zu prüfen. Dabei werden vermeidbare Eingriffe bzw. deren Folgen ausgeschlossen. Unvermeidbare Eingriffe sind auf das notwendige Maß zu minimieren. Verbleibende Folgen des Eingriffs auf die Funktionen des Natur- und Landschaftshaushaltes sind auszugleichen bzw. im erforderlichen Umfang zu ersetzen.

Der Bau von Einzelhäusern einschließlich der üblichen Nebenanlagen und Erschließungen innerhalb der in der Planzeichnung markierten Ergänzungsflächen ist zu bewerten und mit Kompensationsmaßnahmen zu belegen.

Die betroffenen Flächen werden regelmäßig gemäht oder gärtnerisch genutzt. Die Flächen sind dem Biotoptyp **13.3.4 nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation** zuzuordnen (**Wertstufe 1, Biotopwert 1,5**).

Der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen (bestehende Wohnnutzung, Landesstraße und Gemeindestraße) ist kleiner als 100 m. Damit beträgt der **Lagefaktor** für die o. g. Maßnahme **L = 0,75**.

Die Umsetzung der Satzung setzt eine vollständige Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe voraus. Die beeinträchtigten Funktionen der einzelnen Schutzgüter des Natur- und Landschaftshaushaltes sind gleichartig und gleichwertig sowie nachhaltig auszugleichen und wiederherzustellen.

Konfliktanalyse

<b>Eingriff</b> Defizit/Konflikt	<b>Kompensation</b> Vermeidung/Minimierung/Ausgleich/Ersatz
-------------------------------------	--

**Schutzgut Boden**

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neubau von Wohnhäusern</li> <li>- Errichtung der erforderlichen Nebenanlagen</li> <li>- Veränderung des Bodengefüges im Bereich der Neuversiegelungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baumpflanzungen</li> <li>- Entwicklung von Saum- und Pufferzonen zu vorhandenen Gehölzen</li> <li>- Erhalt der straßenbegl. Gehölze</li> <li>- geordnete Wiederverwertung des anfallenden Oberbodens</li> </ul>
---	--

**Schutzgut Wasser**

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verminderung der Grundwasserneubildung durch eingeschränkte Versickerung auf versiegelten Flächen</li> <li>- Veränderung der Versickerungs- und Kapillarwirkung durch Veränderung des Bodengefüges</li> <li>- Gefahr von Stoffeinträgen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung von Versickerungsmöglichkeiten im Randbereich der Neuversiegelungen</li> <li>- Minimierung der Baufahrzeugbewegungen außerhalb der Bauflächen</li> <li>- Sensibilisierung der Bauausführenden auf die Arbeiten an Oberflächengewässern (hier Boddengewässer), Verhalten bei Havarien mit Wasserschadstoffen</li> </ul>
---	---

**Schutzgut Klima/Luft**

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schadstoffemission durch Baufahrzeuge</li> <li>- Veränderungen des Mikroklimas durch Schließen von Baulücken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zurückhaltende Verkehrserschließung der Wohnhäuser (Beschränkung auf unbedingt erforderliche Versiegelungen)</li> <li>- Verbesserung der kleinklimatischen Wirkungen durch die Pflanzung von mittelkronigen Bäumen</li> <li>- Erhalt bestehender Gehölzflächen einschließlich eines Pufferstreifens</li> </ul>
--	---

**Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zerstörung von Lebensräumen durch die Neuversiegelung von Grünflächen</li> <li>- Beunruhigung, Belästigung durch Geräusche, Licht, Bewegungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung von Pufferzonen: → Sukzessionsstreifen zu vorhandenen Gehölzen</li> <li>- Erhalt/Aufwertung von Rückzugs- bzw. Ersatzlebensräumen durch biotopverbessernde Maßnahmen (Hecke und Sukzessionsstreifen)</li> </ul>
---	--

**Schutzgut Landschaftsbild, Erholung**

<ul style="list-style-type: none"> <li>- optische Dominanz von Bauwerken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neupflanzung von Bäumen</li> </ul>
---	---

Die Eingriffe bzw. Konflikte sind sowohl maßnahme- als auch schutzgutbezogen zu bewerten. Im Falle der vorliegenden Ergänzungssatzung wurden folgende Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf den Natur- und Landschaftshaushalt untersucht und bewertet:

- Baubedingte Auswirkungen
  - Lärm- und Schadstoffbelastung sowie Beunruhigung durch baubedingten Verkehr
  - Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Bauwege, Lagerflächen
  - Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge
- Anlagebedingte Auswirkungen
  - Flächenverlust durch Versiegelung
  - Auswirkungen auf die Bodenfunktionen und den Wasserhaushalt
  - kleinklimatische Auswirkungen
  - Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
- Betriebsbedingte Auswirkungen
  - derzeit nicht vorhersehbar

## Kompensationserfordernis aufgrund betroffener Biotoptypen

### 1.1 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigung)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Als Flächenansatz dient eine Flächenversiegelung von 100 m<sup>2</sup>, die entsprechend je Bauvorhaben vervielfacht werden kann.

Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotopwert	Lagefaktor	Fläche * Biotopwert * Lagefaktor =	EFÄ in m <sup>2</sup>
13.3.4	100	1,5	0,75	100 * 1,5 * 0,75 =	113
<b>Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente (EFÄ):</b>					<b>113</b>

Als **Flächenäquivalent für die Kompensation** von je 100 m<sup>2</sup> Neuversiegelungen sind rund **113 m<sup>2</sup>** zu berücksichtigen.

### 1.2 Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Biotopbeeinträchtigungen im Randbereich der Ergänzungsflächen bzw. außerhalb der Satzung sind generell nicht zu erwarten.

### 1.3 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Es ist biotopunabhängig die teilversiegelte Fläche in m<sup>2</sup> zu ermitteln und mit einem Zuschlag von **0,2** zu berücksichtigen.

Der Zuschlag für Vollversiegelung beträgt **0,5**.

Versiegelung in m <sup>2</sup>	Zuschlag Teil-/Vollversiegelung	Versiegelung * Zuschlag	EFÄ
100	0,5	100 * 0,5	50
<b>Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente (EFA):</b>			<b>50</b>

## 2 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf je 100 m<sup>2</sup> Neuversiegelung.

EFÄ Biotopbeseitigung	+	EFÄ Funktionsbeeinträchtigung	+	EFÄ Versiegelung	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m <sup>2</sup> EFÄ]
113		0		50	163
<b>Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs (EFÄ):</b>					<b>163</b>

### Geplante Ausgleichsmaßnahmen

Zur Eingrünung des Planungsraumes sind heimische, standortgerechte Bäume vorgesehen. Zur Berechnung der Kompensationsäquivalente werden für einheimische, standortgerechte Obstbäume jeweils 25 m<sup>2</sup> angesetzt.

Ausgleichsmaßnahme	Fläche in m <sup>2</sup>	erreichbare Wertstufe	Kompensationszahl	Leistungsfaktor	$\ddot{A} = F \cdot (K+0,5) \cdot L$
6.22 Baumpflanzungen	25	1	1	0,5	<b>25 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtumfang als Flächenäquivalent für Kompensation</b>					<b>25 m<sup>2</sup></b>

**Je 100 m<sup>2</sup> Neuversiegelung ergeben sich also etwa 6,5 Obstbäume.**

Die Pflanzgüte der Bäume sollte H 2xV mit Ballen 10 - 12 cm nicht unterschreiten. Hinzu kommen der Bedarf an mehr als 12 m<sup>2</sup> unversiegeltem Wurzelraum und Abstände zwischen den Bäumen von mindestens 8 m.

Durch Mindestabstände zu Verkehrsflächen (> 2,5 m), ausreichende Pfahlsicherung, Wildverbisschutz aus Drahtlosen oder Schälenschutz sowie eine den Anforderungen entsprechende Anwuchs- und Entwicklungspflege bis drei Jahre nach der Pflanzung ist der Erfolg der Baumpflanzungen abzusichern.

## 8 Satzung

Als Satzung ist der Plan mit den darauf enthaltenen Darstellungen und Angaben anzusehen, die durch die vorstehende Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB die genannten Flächen einbezieht. Es wurde von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Einbeziehung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB allein für einzelne Teilflächen vorzunehmen.

Zur Absicherung der nach §§ 1 a und 9 Abs. 1 a BauGB in Umsetzung des Bundesnaturschutzgesetzes geforderten und vorstehend ermittelten Ausgleichsmaßnahmen wurden in Übereinstimmung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB textliche Festsetzungen getroffen, die für alle Bereiche gleichermaßen verbindlich sind.

### Gesetzliche Grundlage:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBI. M-V S.66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBI. M-V S. 221, 228)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBI. M-V 1998, S.503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBI. M-V S. 221, 228)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung-KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBI. M-V 2011, S.777)
- **Hauptsatzung** der Gemeinde Ummanz in der aktuellen Fassung

Textliche Festsetzungen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. §§ 1 a und 9 Abs. 1 a BauGB

Auf den Grundstücken der Ergänzungsflächen sind pro 100 m<sup>2</sup> Flächenversiegelung 6,5 heimische und standorttypische Obstbäume mit der Pflanzqualität 2mal verpflanzt, Hochstamm StU 8 – 10, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

## 9 Anlagen

### 9.1 Allgemeine Hinweise zur Ergänzungssatzung

Generell wird die bauliche Entwicklung von Orten durch Gesetze und Vorschriften geregelt. Es bestand schon immer die Notwendigkeit, die gemeindlichen und privaten Interessen gegeneinander abzuwägen und ein verträgliches Einvernehmen herzustellen. Diese Aufgabe kommt insbesondere der Bauleitplanung zu, wobei hier zwischen der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan - und der verbindlichen Bauleitplanung – Bebauungsplan, vorhabenbezogener Bebauungsplan – unterschieden wird.

Bei der Inanspruchnahme kleinerer erschlossener Flächen, die sich in bestehende Ortslagen einfügen und von deren baulicher Ordnung bestimmt werden, kann mit dem vereinfachten Verfahren von Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen einzeln oder auch gemeinsam die Bebaubarkeit geprüft und die gesetzlich geforderte

- geordnete städtebauliche Entwicklung
  - sozialgerechte Bodennutzung
  - menschenwürdige Umwelt und
  - der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen
- gesichert werden.

Die Ergänzungsfläche wird mit dem Satzungsbeschluss Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Diese prinzipielle Möglichkeit zur Ausweisung von Ergänzungsflächen ist jedoch an Bedingungen gebunden:

- Die Ergänzung größerer Bereiche ist ausgeschlossen. Es kann sich nur um im Verhältnis zur Ortsgröße untergeordnete Flächen handeln.
- In der Nachbarschaft der Einbeziehungsfläche muss eine Bebauung vorhanden sein, durch die der gesamte Standort eindeutig baulich bestimmt wird.

- Die allgemeinen Bedingungen einer Bebaubarkeit von Innenbereichsstandorten nach § 34 Abs. 1 BauGB müssen erfüllt sein, d. h., eine Bebauung ist zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung der Bauweise und der Grundstücksflächen in die Eigenart der Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist (Straße, Elektro, Wasser, Schmutz- und Regenwasser), gesunde Lebensverhältnisse bewahrt bleiben (z. B. Schutz gegen Schmutz, Lärm, Geruch) und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Durch die Integration der Satzungsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil regelt sich die Neubebauung weitgehend nach den Gegebenheiten der vorhandenen Bebauung, also nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

Im Bedarfsfall sind einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB möglich und sinnvoll. Darüber hinaus können lt. Landesbauordnung Regelungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen erlassen werden, was gesondert zu beschließen ist.

Grundsätzlich gilt für diese Satzungen ein zweistufiges Genehmigungsverfahren, d. h.,

- mit der Satzung wird nach dem Bauplanungsrecht die grundsätzliche Eignung als Baufläche und zur Integration in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil geprüft und entschieden (1. Stufe),
- eine Neubebauung kann nur auf der Grundlage eines Bauantrages erfolgen. Dabei können weitere Festlegungen zu Art und Maß der Bebauung getroffen werden (2. Stufe).

Es ist deshalb hilfreich für den Bauantragsteller oder Käufer eines Baugrundstückes, wenn er sich frühzeitig über die Bedingungen zu einer Bebaubarkeit informiert.

### **Hinweis Immissionen**

Die in den im Zusammenhang bebauten Innenbereich einbezogenen Außenbereichsflächen (Ergänzungsflächen im Sinne von § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft eines aktiven landwirtschaftlichen Betriebes. Nach der tatsächlichen Art der Nutzung sind die Ergänzungsflächen einem faktischen Dorfgebiet zuzuordnen, in dem höhere Lärm- und Geruchsbelastungen hinzunehmen sind.

### **Erschließung**

#### Zur Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet ist durch die öffentliche Versorgungseinrichtung erschlossen. Die Versorgung mit Trinkwasser kann für die beabsichtigte Entwicklung in ausreichendem Maße im Sinne § 43 Abs. 1 S. 1 LWaG M-V gesichert werden.

Die technisch-rechtliche Gestaltung der grundstücksbezogenen Erschließungsanlagen zur Trinkwasserversorgung wird unter Anwendung der entsprechenden Normen, insbesondere gemäß § 9 Abs. 3 Wasserversorgungssatzung und des technischen Regelwerkes, gesondert behandelt. Ein Löschwasserbezug nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 aus dem öffentlichen Versorgungsnetz ist an dieser Stelle nicht möglich.

#### Zur Schmutzwasserentsorgung

Die Ortslage Varbelvitz ist an die öffentliche Einrichtung der Kläranlage Gingst angeschlossen. Die Schmutzwasserbeseitigung kann über die an der südöstlichen Plangebietsgrenze befindlichen Anlagen des ZWAR abgesichert werden.

#### Zur Niederschlagswasserentsorgung

Der ZWAR unterhält in Varbelvitz keine Anlagen zur Niederschlagswasserentsorgung. Das Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ortsnah versickert oder verrieselt werden, soweit dem weder wasserrechtliche-, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dies ist nicht zu erkennen. Für Niederschlagswasser, das auf den Grundstücken verwertet oder versickert wird, entfällt die Pflicht zur Beseitigung durch den ZWAR. Zur Beseitigung dieses Abwassers ist entsprechend § 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG M-V derjenige verpflichtet, bei dem das Abwasser anfällt.

### **Bauordnung/Brandschutz**

Die Abstandsflächen der zu errichtenden Gebäude sind gemäß § 6 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) einzuhalten. Bei Gebäuden mit weicher Bedachung (z. B. Schilf) sind die Mindestabstände nach § 32 Abs. 2 LBauO M-V einzuhalten. Die Mindestabstände sind von den jeweiligen Dachkanten (äußere Kante der Dacheindeckung) zu messen.

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h, bei weicher Bedachung mind. 96 m<sup>3</sup>/h für mindestens 2 Stunden erforderlich.

Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung kommen in Frage:

- Trinkwassernetz (Unterflurhydranten DIN 3221 Teil 1 oder Überflurhydranten DIN 3222 Teil 1),
- Löschwasserteiche (DIN 14210),
- Löschwasserbrunnen (DIN 14220) oder
- unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230).

Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten darf 300 m nicht überschreiten.

Die notwendigen Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen) im und zum Plangebiet müssen den Anforderungen an Feuerwehrezufahrten nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ – in der aktuellen Fassung – entsprechen.

## 9.2 Satzung als Planzeichnung

