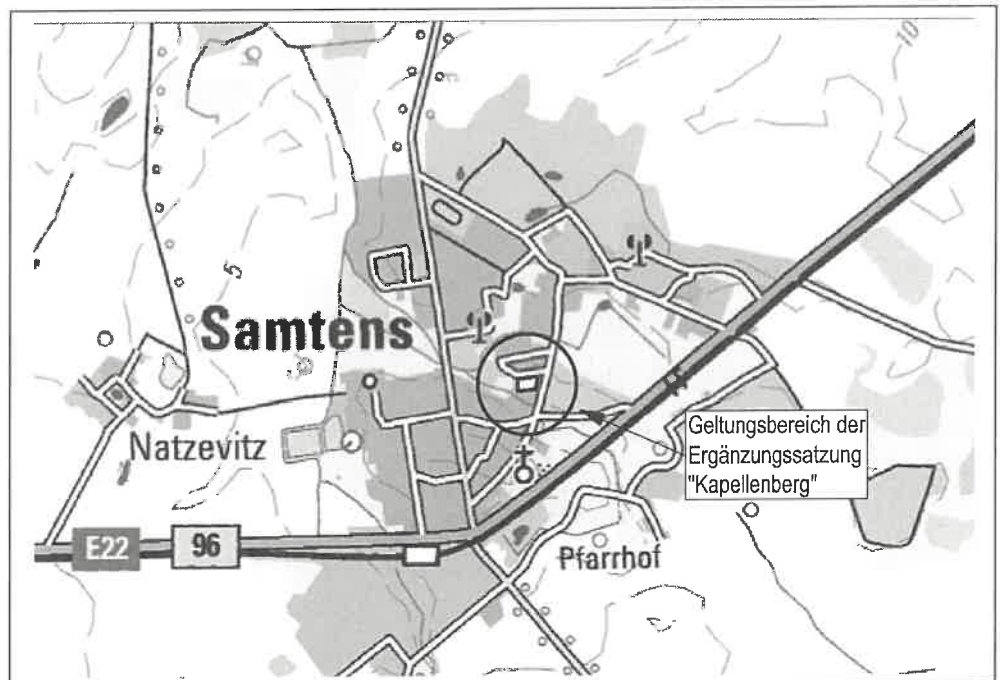

Gemeinde Samtens

Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Kapellenberg“

Begründung



Übersichtsplan © GeoBasis-DE/M-V 2009

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

Planung: **OLAF**
Regionalentwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung

Knieperdamm 74
18435 Stralsund
Tel.: 0 38 31 / 280 522
www.olaf.de

Bearbeiter: Dipl.-Geogr.
Christopher Enders

Stand: Satzungsfassung



I N H A L T

1	Allgemeines	2
1.1	Charakteristik des Plangebietes.....	2
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	2
1.3	Übergeordnete Planung	2
1.4	Verfahren.....	2
1.5	Rechtliche Grundlagen	3
2	Städtebauliche Konzeption	3
3	Technische Ver- und Entsorgung.....	4
3.1	Wasser und Abwasser	4
3.2	Energieversorgung.....	5
3.3	Kommunikation	5
3.4	Entsorgung.....	5
3.5	Straßenverkehr	5
4	Immissionsschutz.....	5
5	Hinweise	6
6	Artenschutz	6
7	Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft	6
7.1	Biotoptypen und deren Flora	6
7.2	Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses	7
7.3	Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsflächen.....	8
7.4	Entwicklung der Kompensationsflächen	9

1 Allgemeines

1.1 Charakteristik des Plangebietes

Mit der Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Kapellenberg“ der Gemeinde Samtens erfolgt die Überplanung einer 2.780 m² großen Fläche südlich und westlich der Straße „Am Kapellenberg“ und nördlich der „Schulstraße“ für die Möglichkeit einer straßenbegleitenden Wohnbebauung. Die von der Satzung betroffene Fläche befindet sich im nordöstlichen Bereich des Ortsteils Samtens. Im nördlichen Teil liegen Garagen und Schuppen und östlich liegt eine Waldfläche. Die südlichen derzeit nicht bebauten Bereiche werden als Hausgärten genutzt. Die Erschließung ist gesichert, bei der Straße „Am Kapellenberg“ handelt es sich um eine befestigte Straße.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Satzung sollen die Flurstücke 108/23, 108/24, 108/25, 108/26 sowie teilweise die Flurstücke 108/59, 108/60 und 108/61 der Flur 2 in der Gemarkung Plüggentin in die im Zusammenhang bebaute Ortslage gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogen werden, um hier straßenbegleitend drei Baugrundstücke für Einzelhäuser zur Verfügung zu stellen.

1.3 Übergeordnete Planung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde wird die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Die Flächen östlich der Straße „Am Kapellenberg“ werden als Wald dargestellt.

1.4 Verfahren

Mit der Satzung soll die Fläche am „Kapellenberg“ im Hauptort der Gemeinde Samtens in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen und die Errichtung von drei Einzelhäusern ermöglicht werden. Damit wird mit der Satzung keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen begründet. Der Geltungsbereich der Satzung liegt nicht im Bereich von Schutzgebieten. Etwa 620 m nordwestlich des Geltungsbereichs liegt das Europäische Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ (DE 1542-401). Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieses Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung. Daher wird gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Gemäß § 13 BauGB wird das vereinfachte Verfahren durchgeführt.

1.5 Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) gemäß Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2013 im (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl.I.S.1509).

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V 2010, S.66).

2 Städtebauliche Konzeption

Die vorliegende Satzung verfolgt das Ziel auf den gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogenen bereits erschlossenen Flächen in einer Größe von ca. 2.780 m² künftig Baurecht zu schaffen. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen sollen sich nach dem vorhandenen, diese Flächen prägenden Bestand richten. Mit den weitergehenden Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und der Übernahme der Regelungen der BauNVO ergeben sich drei neue Baugrundstücke.

Aufgrund der Eindeutigkeit der Prägung gem. § 34 BauGB aus der vorhandenen Bebauung ist keinerlei Erfordernis gegeben, im Ergänzungsbereich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zu treffen. Hier sind eindeutig Wohnnutzungen mit Hausgärten prägend. Somit sind in den Ergänzungsflächen allgemein nur Wohngebäude zulässig.

Die Gemeinde beabsichtigt im Geltungsbereich Baugrundstücke für moderne zweigeschossige Gebäude mit flachen Dachneigungen anzubieten.

In den vergangenen Jahren stieg im ländlichen Raum die Nachfrage nach Baugrundstücken für eine zweigeschossige Bauweise. Dies lässt sich insbesondere auf die günstigere Flächenausnutzung gegenüber der traditionellen eingeschossigen Bauweise mit Dachausbau zurückführen. Im Zuge der energetischen Optimierung und der daraus resultierenden Stärke der Dämmschichten, verringerte sich die Flächen- und Raumausnutzung für ausgebaute Obergeschosse. Ebenso ist die zweigeschossige Bauweise mit flacher Dachneigung generell energetisch günstiger, da die zu dämmende Dachfläche im Verhältnis zur nutzbaren Geschossfläche deutlich geringer ist, als bei der eingeschossigen Bauweise mit steilen Dächern. Dieser Entwicklung möchte die Gemeinde mit der Änderung des B-Plans nachkommen.

Nördlich des Plangebiets befindet sich zwar nur eine eingeschossige Wohnbebauung, allerdings mit Hochparterre und ausgebauten Dachgeschossen mit großen Gauben und Firsthöhen von über 10 m über Grund. Bei einer entsprechenden Festsetzung der Firsthöhe fügt sich eine zweigeschossige Bebauung in die Umgebung ein. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Die Gebäudehöhe wird auf 9 m begrenzt. Für eine zweigeschossige Bebauung sind 9 m das Mindestmaß, da die

Grundstücksflächen von der Straße nach Süden hin abfallen und für den Anschluss an die Abwasser- und Regenwasserleitung ein Gefälle benötigt wird.

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

Jedoch lässt sich für das Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die städtebauliche Dichte (Grundfläche GR bzw. Grundflächenzahl GRZ) keine zweifelsfreie Prägung für die Ergänzungsflächen aus der Umgebungsbebauung herleiten. Für die Ergänzungsflächen erfolgt daher unter der o. g. angestrebten Entwicklung und Ergänzung der vorhandenen Aufsiedlung eine Festsetzung der Grundfläche GR von maximal 180 m², um sich im Rahmen des ansonsten prägenden Bestandes der direkten Umgebung zu bewegen. Die Grundfläche kann für Nebenanlagen und Flächenversiegelungen um bis zu 50 % überschritten werden. Eine ausreichende Bebaubarkeit ist damit gegeben.

Die Festsetzung von bebaubaren Bereichen (Baugrenzen) erfolgt im Abstand von 10 m zu straßenseitigen Grundstücken. Das westliche Baufeld wird im Abstand von 3 m zur westlichen Grundstücksgrenze, die anderen beiden Baufelder mittig in den zu teilenden Grundstücken angeordnet. Nach Osten wird ein Abstand von 30 m zu der Waldfläche östlich der Straße „Am Kapellenberg“ eingehalten. Die Errichtung von Garagen und Carports sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

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

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

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

3 Technische Ver- und Entsorgung

3.1 Wasser und Abwasser

Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschluss an das öffentliche Netz vom Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) gewährleistet. Anschlussmöglichkeiten an das öffentliche Trinkwassersystem sind über das in der Ortslage vorhandene System gegeben. Hausanschlüsse für die unbebauten Grundstücke sind noch nicht verlegt. Es sind separate Anträge beim ZWAR zu stellen. Die Trinkwasseranlage ist von der Hauptleitung bis zum Wasserzählerstandort durch eine vom ZWAR zugelassene Tiefbaufirma und ab Wasserzählerstandort durch einen vom ZWAR zugelassenen Installateur nach den anerkannten

Regeln der Technik und Anschlusszustimmung der ZWAR zu errichten. Sollte noch kein Anschlussstarif berechnet worden sein, wird dieser je Grundstück in Rechnung gestellt.

Für die Löschwasserversorgung befindet sich als Notversorgung ein Hydrant am Wohnblock Ringstraße 1-4. Ansonsten wird die Löschwasserversorgung analog zum Wohngebiet Kapellenberg über zwei wasserführende Löschfahrzeuge sichergestellt.

Das anfallende häusliche Abwasser wird der zentrale Schmutzwasserentsorgung zugeführt.

Das Niederschlagswasser wird in die Regenwasserleitung in der Straße „Am Kapellenberg“ eingeleitet.

3.2 Energieversorgung

Die Versorgung des Ortes mit Elektroenergie wird durch die e.on e.dis AG gewährleistet. Bei einer erforderlichen Umverlegung ist an die e.on e.dis rechtzeitig ein Antrag zu stellen. Bei den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind Abstände nach DIN VDE einzuhalten. Die vorhandenen Kabel dürfen weder überbaut noch freigelegt werden.

3.3 Kommunikation

Der Ortsteil Samtens ist an das Netz der Telekom angeschlossen. Die Möglichkeit für weitere Anschlüsse ist gegeben.

3.4 Entsorgung

Im Plangebiet wird die Entsorgung des Rest- sowie des Biomülls gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Rügen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung -AGS-) vom 10 Juli 1995, in der aktuellen Fassung vom 28. Oktober 2013 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen durch hierfür beauftragte private Entsorger. Die Abfallbehälter werden an der Straße „Kapellenberg“ zur Abholung bereitgestellt.

3.5 Straßenverkehr

Die Erschließung wird über die nördlich verlaufende innerörtliche Gemeindestraße „Am Kapellenberg“ gewährleistet. Im Falle eines Verkaufes der nördlichen Grundstücke mit den Garagen erfolgt die Erschließung der Ergänzungsflächen über private Stichwege von der Straße „Am Kapellenberg“ aus. Die Anordnung der in 1. Reihe liegenden Garagen lässt die Schaffung dieser Wege zu.

4 Immissionsschutz

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

5 Hinweise

Bodendenkmalpflege:

Im Geltungsbereich der Satzung sind archäologische Funde möglich. Es sind daher folgende Auflagen zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

6 Artenschutz

Das Plangebiet liegt in einem Bereich von privaten Gartenflächen. Aufgrund der Biotopstruktur ist davon auszugehen, dass hier keine geschützten Tiere gemäß Anhang IV der FFH vorkommen.

Die Gartenfläche ist Nahrungshabitat für die typischen Singvögel der Gärten im Siedlungsbereich wie: Rotkehlchen, Gartenrotschwanz, Haussperling, Amsel, Star, Kohlmeise, Blaumeise, Grünfink, Buchfink, Zaunkönig.

Durch die Bebauung eines Teils dieser Flächen entsteht keine Gefährdung der Vogelarten. Da Nistplätze jedes Jahr neu bezogen werden, können sich die Singvögel neu auf einen geänderten Lebensraum einstellen. Bei der Durchführung des Bauvorhabens können betroffenen Singvogelarten auf die benachbarten Gartenflächen ausweichen. Es liegt kein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG vor.

7 Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

Im Rahmen der Ergänzungssatzung für den Bereich Kapellenberg im Ortsteil Samtens der Gemeinde Samtens wird begleitend gemäß §§ 14-16 NatschAG M-V eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erstellt.

7.1 Biotoptypen und deren Flora

Das Plangebiet wird charakterisiert durch die Nutzung als Hausgarten. Folgende Biotope sind im Plangebiet vorhanden:

Hausgarten (13.8)

Die Fläche wird als Nutz- und Ziergarten (13.8.3 und 13.8.4) genutzt. Straßenseitig befinden sich Garagen.

Tabelle 1: Übersicht der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen

Biotoptyp M-V	Biotoptyp	Fläche m ²	Regenerations- fähigkeit	Rote Liste Biotoptypen BRD	Status in M-V ²
13.8.3/4	Hausgarten (Nutz- und Ziergarten)	2.780	-	-	-
Summe Fläche		2.780			

7.2 Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses

Da im Plangebiet nur Funktionen mit allgemeiner Bedeutung betroffen und auch keine gravierenden Eingriffe in das Landschaftsbild zu erwarten sind, wird das Maß der Kompensationsmaßnahmen ausschließlich über das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt (vergl. Hinweise zur Eingriffsregelung des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Stand 10.06.1999, S. 16).

Grundsätzlich gilt, dass Eingriffe zu vermeiden sind und nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren. Unvermeidbare und nicht minimierbare Eingriffe sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (vergl. §§ 18-19 BNatSchG).

Landschaftliche Freiräume sind bebauungsfreie, unversiegelte und nicht oder nur gering durch oberirdische Infrastruktureinrichtungen belastete Gebiete. Bei der Berechnung des Kompensationserfordernisses wird der Beeinträchtigungsgrad des betroffenen landschaftlichen Freiraumes aufgrund des Abstandes des Vorhabens zu vorbelasteten Bereichen ermittelt. Je nach Abstand ist ein Korrekturfaktor des Freiraumbeeinträchtigungsgrades nach "Hinweise zur Eingriffsregelung", 1999, S.97; zu berücksichtigen.

Der landschaftliche Freiraum wird durch das Vorhaben nicht beansprucht. Somit wird die Beanspruchung des Freiraumes mit dem Korrekturfaktor 0,75 in die Bilanzierung eingehen. Im Geltungsbereich des Vorhabengebietes und dessen betroffenen Freiraum sind keine Sonderfunktionen bezüglich der Fauna, der abiotischen Faktoren und des Landschaftsbildes vorhanden. Ein additiver Ausgleich dieser Sonderfunktionen ist daher nicht erforderlich.

Im Plangebiet wird eine Grundfläche von maximal 180 m² pro Baugrundstück festgesetzt. Einschließlich der zulässigen Überschreitung von 50% der zulässigen Grundfläche ergibt sich bei drei Baugrundstücken eine maximal überbaubare Fläche von 810 m². Die im Norden liegenden Garage und Schuppen haben eine Grundfläche von 165 m², diese Fläche wird von der Bilanzierung ausgenommen. Für die vollversiegelten Flächen werden bei der Berechnung des Totalverlustes laut Hinweise zur Eingriffsregelung M-V 0,5 zum Kompensationsfaktor addiert.

Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Nr.	Biototyp	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationsfaktor + Faktor Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
13.8.3/4	Hausgarten	645 (810 – 165)	1	1,5 (1+0,5)	0,75	726
Fläche gesamt		645				
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Totalverlust						726

Von einem Totalverlust sind 645 m² Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von **726** Werteinheiten betroffen. Ein Funktionsverlust wird nicht bilanziert, da die Fläche auch weiterhin als Haugarten genutzt wird und keine Funktionsänderung eintritt.

Es ergibt sich ein gesamtes Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis für den Biotopverlust von **726** Werteinheiten.

7.3 Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsflächen

Südöstlich des Geltungsbereiches wird auf 647 m² ein Siedlungsgehölz angelegt. Als Kompensationswert wird 1,5 und als Leistungsfaktor 0,75 angesetzt.

Tabelle 4: Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahme	Fläche (m ²)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation
Anlegen eines Siedlungsgehölzes aus heimischen Straucharten	647	1	1,5	0,75	728
Summe Flächenäquivalent für Biotope der Kompensationsmaßnahmen					728

Einem Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis von **726** Werteinheiten steht ein Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahmen in Höhe von **728** Werteinheiten gegenüber.

7.4 Entwicklung der Kompensationsflächen

Anlegen eines Siedlungsgehölzes aus heimischen Straucharten

Südlich des Plangebiets ist außerhalb des Geltungsbereichs auf dem Flurstück 108/59 der Flur 2 in der Gemarkung Plüggentin ein freiwachsendes Siedlungsgehölz auf 647 m² neu zu begründen. Die Fläche ist zu 80% mit Sträuchern 3xv 60/100 und zu 20% mit Heistern 150/200 zu bepflanzen. Folgende heimischen Gehölze sind zu verwenden:

Sträucher: Brombeere (*Rubus fruticosus*) 10%, Haselnuss (*Corylus avellana*) 10%, Holunder (*Sambucus nigra*) 10%, Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) 10%, Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) 10%, Schlehe (*Prunus spinosa*) 10%, Schneeball (*Viburnum opulus*) 10%, Weißdorn (*Crataegus monogyna*) 10%.

Heister: Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*) 4%, Hainbuche (*Carpinus betulus*) 4%, Rotbuche (*Fagus sylvatica*) 4%, Spitzahorn (*Acer platanoides*) 4%, Stieleiche (*Quercus robur*) 2%, Vogelkirsche (*Prunus avium*) 2%.

Vorhandene Gehölze werden in die Pflanzung integriert. Die Neuanpflanzung ist mit einem Wildschutzzaun vor Verbiss zu schützen und eine dreijährige Entwicklungspflege ist sicherzustellen. Zur Sicherung der Maßnahme wird eine beschränkte Dienstbarkeit zugunsten des Naturschutzes in das Grundbuch eingetragen.

Die Begründung wird gebilligt.

Samtens, den *26.05.2015*



Karin Wodrich
.....
Karin Wodrich (Bürgermeisterin)