

# Satzung der Gemeinde Kluis

Entwicklungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB  
und  
Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

## BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan, © 2023 GeoPortal.MV

**VUS** Planergemeinschaft GmbH & Co.KG  
Wolgaster Landstraße 2  
17493 Greifswald

---

<b>INHALTSÜBERSICHT</b>	<b>SEITE</b>
<b>A .....ALLGEMEINER TEIL</b>	<b>2</b>
<b>A.1 Anlass und Ziel der Planung, Planverfahren</b>	<b>2</b>
<b>A.2 Rechtsgrundlagen</b>	<b>5</b>
<b>A.3 Planungsvorgaben</b>	<b>6</b>
<b>B.....INHALT DER SATZUNG</b>	<b>8</b>
<b>B.1 Bauliche Nutzung</b>	<b>8</b>
<b>C .....AUSWIRKUNG DER SATZUNG</b>	<b>12</b>
<b>C.1 Ortsbild</b>	<b>12</b>
<b>C.2 Verkehr</b>	<b>12</b>
<b>C.3 Immissionsschutz</b>	<b>12</b>
<b>C.4 Natur und Landschaft</b>	<b>13</b>
<b>D .....VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>17</b>

Stand: Juli 2024

## **A ALLGEMEINER TEIL**

---

### **A.1 Anlass und Ziel der Planung, Planverfahren**

---

Nach den Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) sind innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Bauvorhaben zulässig, die sich nach den Vorschriften des § 34 Abs. 1 BauGB einfügen.

Gemäß § 34 Abs. 4 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung

- die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen (Abgrenzungssatzung/ Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Diese grenzt Baulücken als Teil des bebaubaren Innenbereichs nach außen ab.
- bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind, (Entwicklungssatzung/ Festlegungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Diese legt isoliert im Außenbereich liegende Flächen, die im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind als Innenbereich fest.
- einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. (Ergänzungssatzung/ Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB). Diese bezieht an den Innenbereich angrenzende Außenbereichsflächen in den Innenbereich ein.

Diese Satzungen können auch miteinander verbunden werden.

Die Gemeinde Kluis beabsichtigt eine sogenannte Entwicklungssatzung (Teilbereich 1) gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 und eine Ergänzungssatzung (Teilbereich 2) gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für den Ortsteil (OT) Schweikvitz zu erlassen. Die Entwicklungssatzung (Teilbereich 1) soll die Flurstücke mit den Flurstücksnummern 30, 31 70/1, 70/2, 72, 73, 74/2, 74/3, 75/2, 75/3, 76, 77 und 79 sowie Teilflächen der Flurstücke 69/1, 32 und 78 auf der Flur 4 der Gemarkung Schweikvitz umfassen. Zusätzlich kommen noch die Flurstücke mit den Nummern 26 und 27 und Teilflächen der Flurstücke 24, 25, 28, 29/1, 29/2 und 30 auf der Flur 1 der Gemarkung Schweikvitz hinzu.

Die Ergänzungssatzung (Teilbereich 2) soll die Flurstücke mit den Flurstücksnummern 22 und 23 und Teilflächen der Flurstücke mit der Nummer 21/2, 24, 25 auf der Flur 1 der Gemarkung Schweikvitz umfassen. Zusätzlich der Flurstücke mit den Flurstücksnummern 11/2, 11/8, 11/9 und

22 sowie Teilflächen des Flurstücks 23/3 auf der Flur 2 der Gemarkung Schweikvitz und den Flurstücken mit den Nummern 19, 20, 23/1, 24, und 26/1 sowie Teilflächen der Flurstücke 21, 23/2, 25, 26/2, und 78 auf der Flur 4 der Gemarkung Schweikvitz. Der exakte Geltungsbereich ist auch dem Übersichtsplan dieser Begründung und der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kluis vom 06.07.1994 mit seiner 3. Änderung vom 01.02.2011 stellt für den Bereich der Entwicklungssatzung (Teilbereich 1) eine gemischte Baufläche dar. Die Grundstücke im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung (Teilbereich 2) sind nicht als gemischte Baufläche dargestellt, sondern als landwirtschaftliche Fläche und damit einer Wohnbebauung nicht zugänglich. Ein Bebauungsplan existiert für diese Bereiche der Gemeinde nicht.

Teilbereich 1 kann daher zunächst als unbepannter Innenbereich gem. § 34 BauGB eingestuft werden. Derzeit befindet sich das letzte Gebäude, das den bebauten Zusammenhang abbildet und noch diesem Innenbereich angehört, auf Flurstücknummer 25 der Flur 1 in der Gemarkung Schweikvitz. Im Anschluss daran beginnt in östlicher Richtung der Außenbereich gem. § 35 BauGB. In diesem Bereich befindet sich auch der Teilbereich 2.

Um hier die Ortschaftsituation städteplanerisch zu ordnen und baulich abzurunden, werden die Instrumente der sogenannten Entwicklungssatzung (Teilbereich 1) gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 und der Ergänzungssatzung (Teilbereich 2) gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB angewendet. Ziel ist es, bebauete und unbebaute Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen, da die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs und den Bestand entsprechend geprägt sind.

Die Entwicklungssatzung (Teilbereich 1) gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB ermöglicht den Gemeinden, im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellte Bereiche im Außenbereich als „im Zusammenhang bebauete Ortsteile festzulegen“. Damit greifen für Bau- oder Nutzungsvorhaben die Vorschriften von § 34 Abs. 1 zum "Einordnen nach Maß und Art der Nutzung". Diese Satzungen können an vorhandene Siedlungsbereiche anschließen oder auch in solitärer Lage ohne Zusammenhang mit anderen Bauflächen stehen.

Durch die Entwicklungssatzung sollen die bereits zum größten Teil mit Wohnhäusern bebauten Flächen als Innenbereich festgelegt werden, um so die aktuelle Situation auch planungsrechtlich zu sichern und bestehende Baulücken zu schließen.

Die Ergänzungssatzung (Teilbereich 2) gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich). Es muss sich dabei um solche Flächen handeln, die nach § 35 BauGB zu beurteilen sind.

Die einbezogenen Flächen müssen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sein. Aus dem angrenzenden Innenbereich können die Zulassungskriterien für die einzubeziehenden Außenbereichsflächen entnommen werden. Die Einbeziehungssatzung verleiht den bezeichneten Flächen die Qualität als Innenbereichsgrundstücke im Sinne des § 34 BauGB.

Durch eine Ergänzungssatzung soll die Möglichkeit geschaffen werden, in direktem Anschluss an die bereits bestehende Bebauung bestehende Baufläche für Wohngebäude planungsrechtlich zu sichern und weitere Flächen für Wohngebäude auszuweisen.

Für mögliche Vorhaben bestünde nunmehr ein Anspruch auf eine Baugenehmigung nach § 34 Abs. 1, 2 und 3a BauGB in Verbindung mit den in den Satzungen getroffenen Regelungen nach § 9 BauGB. Eine Anwendung des § 35 BauGB in den Teilbereichen 1 und 2 wäre so nicht mehr möglich.

§ 34 Abs. 6 Satz 4 BauGB regelt: „Bei der Aufstellung der Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden.“ Damit gilt für die Satzung im Wesentlichen das Vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB. Somit ist die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, eine uneingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit, eine Monatsfrist bei der Auslegung des Planentwurfs nicht notwendig. Allerdings ist es weiterhin die Beteiligung der „betroffenen Öffentlichkeit“ und eine angemessene Frist bei der öffentlichen Auslegung und TÖB-Beteiligung notwendig.

Voraussetzung hierfür ist, dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet sein darf. Es dürfen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen. Das Europäische ökologische Netz „Natura 2000“ umfasst die Gebiete der natürlichen Lebensraumtypen des Anhangs I (FFH-Arten), die Habitate der Arten des Anhangs II (FFH-Gebiete) der 92/43/EWG Richtlinie (FFH-Richtlinie) sowie der Vogelschutzgebiete (SPA) nach Vogelschutz-Richtlinie (79/409/EWG).

Die genannten Grundstücke einschließlich ihres näheren Umfelds tangieren keine nach EU-Recht ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete), so dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Biotopflächen oder schützenswerte Bereiche im Sinne des geltenden Natur- und Artenschutzrechts befinden sich entlang des westlichen Randes des Geltungsbereichs. Ebenso im südlichen Teil des Geltungsbereichs und entlang der Geltungsbereichsgrenze im Südwesten.

Im Norden verläuft ein weiteres gesetzlich geschütztes Biotop. Das Flurstück mit der Flurstücksnummer 16 der Flur 4 der Gemarkung Schweikvitz stellt sich zudem als Wald dar. Zu dieser Fläche muss ein Abstand 30 m eingehalten werden, in dem keine Gebäude errichtet werden dürfen. All diese Flächen werden durch die Festsetzung der Baugrenzen allerdings nicht tangiert.

Im Oktober 2022 hat das Forstamt Vorort (lt. Stellungnahme Forstamt '23) festgestellt, dass sich die Waldfläche auch auf Teilen der Flurstücke 17; 22 und 22/3 (sowie 15 - hier jedoch nur Informativ) ausdehnt. In der beigefügten Karte ist die örtlich festgestellte Waldgrenze als grüne Linie dargestellt. Laut Planung wird auf dem Flurstück 23/1 lediglich eine Baugrenze um das Bestandsgebäude festgesetzt. Sodass die Waldflächen und Waldabstandsflächen nicht von den Festsetzungen der Baugrenzen tangiert werden.

## **A.2 Rechtsgrundlagen**

---

Den Aufstellungen der Satzungen der Gemeinde Kluis liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010

(GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die diesen Satzungen zugrunde liegenden Gesetze, Erlasse, Vorschriften und Richtlinien sind im Fachbereich 2 (Planung, Bau und Umwelt) des Amtes West-Rügen, Dorfplatz 2 18573 Samtens, während der Öffnungszeiten einsehbar.

### **A.3 Planungsvorgaben**

---

#### A.3.1 Lage und Bestand

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke mit den Flurstücksnummern 19, 20, 23/1, 24, 26/1, 30, 31, 70/1, 70/2, 72, 73, 74/2, 74/3, 75/2, 75/3, 76, 77 und 79 und Teilflächen der Flurstücke 21, 23/2, 25, 26/2 und 78 auf der Flur 4 der Gemarkung Schweikvitz sowie die Flurstücke mit den Nummern 22, 23, 24, 25, 26 und 27 sowie Teilflächen der Flurstücke 28, 29/1 und 30 auf der Flur 1 der Gemarkung Schweikvitz. Zusätzlich umfasst das Plangebiet die Flurstücksnummern 11/2, 11/8, 11/9 und 22 sowie eine Teilflächen des Flurstücks 23/3 auf der Flur 2 der Gemarkung Schweikvitz. Die Größe der Geltungsbereiche der Satzungen beträgt zusammen ca. 7,5 ha.

Der Geltungsbereich stellt sich grundsätzlich als ländlich geprägtes Siedlungsgebiet mit großen Gartenflächen und unterschiedlichsten Strauch- und Gehölzstrukturen dar. Am westlichen Rand des Geltungsbereichs liegen ein gesetzlich geschütztes Gehölzbiotop sowie ein Gewässerbiotop. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich ein Feldgehölz mit einer Größe von ca. 0,6 ha, welches durch das Vorkommen verschiedener Laubbaumarten gekennzeichnet ist. Diese setzt sich in Heckenstruktur entlang der Geltungsbereichsgrenze Richtung Westen fort. Im Norden verläuft eine weitere gesetzlich geschützte Baum-Strauchhecke entlang der Geltungsbereichsgrenze.

Das Gebiet ist umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen, die ebenfalls von diversen Baum-Strauchhecken und kleineren Gehölzstrukturen geprägt sind.

#### A.3.2 Flächennutzungsplanung

Die rechtswirksame 3. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 01.02.2011 stellt den Teilbereich 1 als gemischte Baufläche dar. Teilbereich 2 wird, ähnliche wie ein Großteil des Gemeindegebietes, als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Südlich von Teilbereich 2 wird eine Fläche als Wald dargestellt.

### A.3.3 Bebauungsplanung

Die Flächen innerhalb der Geltungsbereiche sind bislang noch nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst worden.



## **B INHALT DER SATZUNG**

---

Die Grenzen der Geltungsbereiche sind in wesentlichsten die Festsetzung dieser Satzung. Hierdurch wird die Grenze des Innenbereiches bestimmt. Der Geltungsbereich des Teilbereichs 1 bestimmt sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der diese Fläche als gemischte Baufläche darstellt. Teilbereich 2 orientiert sich an den Grenzen der Bestandsgebäude bzw. rundet den Ort am östlichen Ende ab.

Zur Erhaltung der städtebaulichen Struktur und zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung ist es erforderlich, Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in die Satzung aufzunehmen. Im Folgenden wird diese Festsetzung genauer erläutert. Über diese Festsetzung ist die Eigenart des Gebietes hinlänglich gesichert.

### **B.1 Bauliche Nutzung**

---

Neben der Festsetzung der Geltungsbereiche werden für das Gebiet Baugrenzen festgesetzt, um zum einen die städtebauliche Ordnung zu erhalten und zum anderen die Ortsstruktur abzurunden.

#### Flurstücke 70/1, Flur 4

Um möglichst viel der natürlichen Vegetation und den Bestand auf diesem Grundstück erhalten zu können, wird eine Baugrenze um das Bestandsgebäude festgesetzt.

#### Flurstücke 72 und 73, Flur 4

Es wird eine Baugrenze um das Bestandgebäude festgesetzt. Entsprechend des Bestandgebäudes auf den Flurstücken 76 und 76 der Flur 4 wird das Baufenster erweitert. Hiermit soll eine einheitliche Gebäudestruktur erreicht werden.

#### Flurstücke 74/2, 74/3 und 75/3, Flur 4

Zwischen dem Bestandgebäude auf den Flurstücken 72 und 73 der Flur 4 und dem Bestandgebäude auf den Flurstücken 76 und 77 der Flur 4 existiert eine klassische Baulücke, die mit der Festsetzung der Baugrenze geschlossen werden soll. Hierbei wird sich an der Größe des Bestandgebäudes auf dem Flurstück 76 und 77 der Flur 4 orientiert.

Flurstücke 76 und 77, Flur 4

Es wird eine Baugrenze um das Bestandgebäude festgesetzt, um den Bestand planungsrechtlich zu sichern. Somit wird auch sichergestellt, dass das natürlich gewachsene Feldgehölz erhalten bleibt und ein Eingriff in dieses somit verhindert wird.

Flurstücke 30, 31, 32 und 79, Flur 4

Diese Flächen sollen in ihrer ursprünglichen Nutzung erhalten bleiben. Das Flurstück 30 und die Teilfläche des Flurstückes 32 auf der Flur 4 verbleiben also in ihrer landwirtschaftlichen Nutzung. Die Flurstücke 71 und 79 werden aktuell extensiv gärtnerisch genutzt und sollen ebenfalls in dieser Nutzung verbleiben.

Teilfläche des Flurstückes 25, Flur 4

Es wird lediglich eine Baugrenze um das Bestandgebäude festgesetzt, um dieses planungsrechtlich zu sichern.

Flurstück 24, Flur 4

Auf diesem Flurstück stehen zwei Bestandsgebäude, die durch die Festsetzung von Baugrenzen gesichert werden sollen. Um eine einheitliche Baustruktur entlang der Straße anzustreben, wird die Baugrenze entsprechend des Gebäudes auf dem Nachbargrundstück festgesetzt.

Flurstück 23/1, Flur 4

Es wird lediglich eine Baugrenze um das Bestandgebäude festgesetzt, um dieses planungsrechtlich zu sichern.

Flurstück 20, Flur 4

Es wird lediglich eine Baugrenze um das Bestandgebäude festgesetzt, um dieses planungsrechtlich zu sichern.

Flurstück 19, Flur 4

Nachrichtlich übernommen ist der charakteristische Altbaum auf diesem Flurstück. Zur Sicherung des Altbaums wurde eine Verkleinerung des Baufeldes erwogen und in der Abwägung der Gemeinde behandelt. Da diese Veränderung nicht zwingend notwendig ist und der Altbaum gemäß UNB auch mit dem Bauantrag berücksichtigt wird, verbleibt die ursprüngliche Baufläche in Anlehnung an die Flurstücke 20 und 24 der Flur 4

Flurstück 11/2, Flur 2

Es wird lediglich eine Baugrenze um das Bestandgebäude festgesetzt, um dieses planungsrechtlich zu sichern und einer Wohnnutzung zuzuführen.

Flurstück 22, Flur 2

Es wird lediglich eine Baugrenze um das Bestandgebäude festgesetzt, um dieses planungsrechtlich zu sichern.

Flurstück 22, Flur 1

Es wird lediglich eine Baugrenze um das Bestandgebäude festgesetzt, um dieses planungsrechtlich zu sichern.

Flurstück 23, Flur 1

Es wird lediglich eine Baugrenze um das Bestandgebäude festgesetzt, um dieses planungsrechtlich zu sichern.

Flurstück 24, Flur 1

Es wird eine Baugrenze der Flucht der Bestandgebäude auf den Flurstücken 23 und 25 der Flur 1 festgesetzt. Durch diese Festsetzung kann die Baulücke auf dem Flurstück 24 geschlossen werden.

Flurstück 25 und 26, Flur 1

Es wird lediglich eine Baugrenze um das Bestandgebäude festgesetzt, um dieses planungsrechtlich zu sichern.

Flurstück 27, Flur 1

Auf diesem Flurstück stehen zwei Bestandsgebäude, die durch die Festsetzung von Baugrenzen gesichert werden sollen. Durch das vordere Gebäude wird zudem eine einheitliche Baustruktur entlang der Straße gesichert.

Teilfläche Flurstück 28, Flur 1

Es wird lediglich eine Baugrenze um das Bestandgebäude festgesetzt, um dieses planungsrechtlich zu sichern.

Teilfläche Flurstück 30, Flur 1

Es wird eine Baugrenze festgesetzt, die sich in ihrer Ausrichtung an der Baugrenze auf den Flurstücken 76 und 77 der Flur 4 orientiert.

## **C AUSWIRKUNG DER SATZUNG**

---

Durch die Festlegung des ursprünglichen Außenbereichs als „im Zusammenhang bebauter Bereich“ richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Ergänzend sind die Festsetzungen der überbaubaren Bereiche in dieser Satzung zu beachten.

### **C.1 Ortsbild**

---

Entsprechend der Art der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Geltungsbereichsgrenze können, bei einer angenommenen Gebäudegrundfläche von maximal 360 m<sup>2</sup>, ca. 5 neue Vorhaben entstehen. Diese Vorhaben orientieren sich am Bestand bzw. an der Ausrichtung des Bestandes. Zusätzlich werden für Flächen, die bisher gärtnerisch genutzt wurden oder sich als Gehölzflächen darstellen, keine überbaubaren Bereiche festgesetzt. Mit der vorliegenden Planung kann die Siedlungsentwicklung in diesem Bereich arrondiert und abgeschlossen werden.

### **C.2 Verkehr**

---

#### C.2.1 Vorhandene Erschließung

Der Ortsteil Schweikvitz wird über die Straße Schweikvitz erschlossen. Die Straße Schweikvitz geht von der Kreisstraße RÜG6 ab, über die die nächst größeren Orte erreicht werden können. Die einzelnen Grundstücke schließen direkt an die Straße an oder können über kleine Stiche erreicht werden.

#### C.2.2 Geplante Erschließung

Durch die Satzungen kommt es zu keinen Änderungen bezüglich der Erschließung.

### **C.3 Immissionsschutz**

---

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden. Die zu betrachtenden Immissionen sind zum einen die, die auf das Plangebiet selbst einwirken und zum anderen diejenigen, die ausgehend von der geplanten Nutzung im Plangebiet auf die Umgebung einwirken.

### C.3.1 Vorhandene Situation

Durch die Lage des Planungsgebietes im ländlichen Raum und der Nähe zu einer Straße ist vorrangig das Auftreten von Lärm- und Geruchsimmissionen zu prüfen. Im näheren Umkreis des Geltungsbereiches befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe. An Regelarbeitstagen sind keine außergewöhnlichen Lärmquellen vor Ort festzustellen, außer dem standardisierten Straßenverkehr.

### C.3.2 Planerische Auswirkung

Von der Planung sind keine Lärmimmissionen zu erwarten. Durch die zusätzlichen Bauflächen wird sich der Zielverkehr in dem beplanten Bereich nicht wesentlich verändern, so dass auch keine Beeinträchtigungen für die vorhandene, angrenzende Wohnbebauung zu erwarten sind.

## **C.4 Natur und Landschaft**

---

Da bei der Aufstellung dieser Satzung die Vorschriften nach § 13 BauGB – vereinfachtes Verfahren – angewendet werden, kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung sowie von einem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden. Dennoch werden umweltbezogene Themen im folgenden Abschnitt gewürdigt.

Der Geltungsbereich ist umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen, die von diversen Baum-Strauchhecken und kleineren Gehölzstrukturen geprägt sind. Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete nach internationalen Schutzkategorien, wie europäische Vogelschutzgebiete oder Schutzgebiete gemäß Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiete). Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet grenzt westlich an Kluis. Im Osten überspannt dieses europäische Vogelschutzgebiet den großen Jasmunder Bodden (DE-1446-401), welches ebenfalls FFH-Gebiet ist. Dies befindet sich jedoch in 4,5 km Entfernung. Auf nationaler Ebene werden ebenfalls keine Schutzkategorien wie Flächen eines Nationalparks, Naturschutzgebietes, Landschaftsschutzgebietes, Naturparks oder Biosphärenreservats beeinträchtigt.

Gemäß des „Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotop und Geotope“ des Landesamts für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) liegen am Rand des Plangebietes nach § 20 Abs. 1 des Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) vereinzelte, gesetzlich geschützte Biotop. Im Westen des Geltungsbereichs befindet sich am Rande der Flurstücke 69/1, 79/2, 71, 72 und 73 der Flur 2 ein gesetzlich geschütztes Gehölzbiotop, sowie ein Gewässerbiotop (Soll). Diese Heckenstruktur setzt sich fort entlang der Flurstücke

74/3, 75/2, 75/3, 76, 77 und 79 der Flur 2 und geht fließend in eine ebenfalls geschützte Gehölzstruktur über. Dieses sich im südlichen Teil des Geltungsbereichs befindliche Feldgehölz mit einer Größe von ca. 0,6 ha ist gekennzeichnet durch das Vorkommen verschiedener Laubbaumarten. Im Norden grenzt auf den Flurstücken 26, 27 und 28 der Flur 1 eine weitere gesetzlich geschützte Baum-Strauchhecke an den Geltungsbereich. Im Südosten befindet sich auf den Flurstücken 16, 17 und 22 der Flur 4 ein kleineres Waldstück umgeben von Einzelbaumgruppen. Außerhalb des Geltungsbereichs in nördlicher Richtung findet sich ein weiteres gesetzlich geschütztes Gewässerbiotop mit einer Größe von ca. 1250 m<sup>2</sup>. Diese Flächen werden durch die Festsetzung der überbaubaren Bereiche allerdings sämtlich nicht tangiert. Um die entstehende Überprägung durch Bebauung und die damit einhergehende Änderung für Flora und Fauna positiv zu beeinflussen, werden pro neu bebautem Grundstück Heckenpflanzungen (zu ¼ der Länge der Grundstücksumrandung) sowie zwei zu pflanzende Bäume (gebietsheimische Gehölze bzw. traditionelle Obstbaumarten) unter Zuständigkeit der jeweiligen Grundstücksbesitzer\*innen (Pflanzung, Anwachspflege sowie ggf. bei Ausfall Ersatz) festgesetzt. Für Fällungen gesetzlich geschützter Einzelbäume ab einem Stammumfang von 100 cm ist ein Fällantrag bei der Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zu stellen.



Übersichtskarte der gesetzlich geschützten Biotope gemäß Umweltkarten Portal des LUNG MV, © BKG 2023

Das Gutachtliche Landschaftsprogramm (GLP) des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG 2003) stellt die übergeordneten, landesweiten Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes dar. Im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP) werden die Aussagen des GLP inhaltlich vertieft und räumlich konkretisiert. Er enthält eine Bestandsaufnahme und -bewertung sowie konkretisierte Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit Darstellungen der entsprechenden Erfordernisse und Maßnahmen. Laut GLRP Vorpommern liegt das Vorhaben in einem Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes (Textkarte 8), sowie einem Bereich mit besonderer Bedeutung für die

Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft (Textkarte 13). Weder die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes noch die Erholungsfunktion werden durch die Satzungen erheblich beeinträchtigt, da der Ortsteil bereits besteht. Die neuen Baufelder sind eng sind am historisch gewachsenen Ortsbild orientiert und folglich würden sich die schutzwürdigen Funktionen im Rahmen dieser Satzungen nicht negativ entwickeln.

### Artenschutz

Mit der Aufstellung der Satzungen werden Baurechte geschaffen. Können diese Baurechte aber nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden, so ist der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig und damit unwirksam. Wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Plangebiet geschützte Arten betroffen sein könnten, ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes daher zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten.

Im vorliegenden Gebiet ist Fauna vorhanden. Durch die Ortslage handelt sich hierbei vorwiegend um Arten der Siedlungsbereiche, die an das vorhandene Störungsspektrum adaptiert sind. Durch die planungsrechtliche Umwandlung des Gebietes werden die vorhandenen Arten folglich nicht beeinträchtigt. Baumaßnahmen, welche zu einer Vergrämung, Schädigung oder Tötung von Individuen führen könnten, finden unter Einhaltung der im folgenden Absatz aufgeführten Maßnahmen nicht statt. Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sind somit nicht erheblich. Das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bleibt erhalten. Auch die Eingriffe in die Landschaft und die biologische Vielfalt sind nicht wesentlich und werden durch die Erhöhung der Habitatvielfalt (Anlage von Hausgärten sowie festgesetzte Baum- und Heckenpflanzungen) ausgeglichen.

Essenziell für den Artenschutz ist die Einhaltung der gesetzlich geregelten Zeiten für Gehölzarbeiten (beispielsweise für die Baufeldfreimachung) aus §39 BNatSchG (Fäll- und Schnittverbot vom 1. März bis 30. September). Da im Baufeld des FS 30 ein potenzielles Bruthabitat der Amsel nicht ausgeschlossen werden kann, wird die Ausschlusszeit für entsprechende Gehölzarbeiten artspezifisch erweitert auf: 1. Februar bis 30. September.

Da für Vögel die Kollisionsgefahr ab einer Fensterbreite (Glasfläche) von 50cm ein Tötungsrisiko darstellt, ist dieser – typisch für das Ortsbild Schweikvitz - mit Sprossen Abhilfe zu schaffen.

Ebenso wichtig sind Vorkehrungen gegen Fallenwirkung durch Baugruben im Sommerhalbjahr (Aufstellen und Unterhalten von Amphibien-/Reptilienzaun um Grubenbereiche bzw. allabendliches Verschließen von Baugruben).



Beim Aufstellen von Grundstücksabgrenzungen ist zur Aufrechterhaltung von Amphibien-/Reptilienwanderbewegungen ein Queren zu gewährleisten (Durchschlupf mindestens alle 3m 20x15cm, bzw. lineare Unterquerbarkeit 12cm Höhe). Das Beseitigen von Lesesteinhaufen (Reptilienhabitat) ist zu unterlassen, ein Umlagern ist im Sommerhalbjahr (Mai bis September) zulässig.

## **D VER- UND ENTSORGUNG**

---

### Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) und ist über eine Versorgungsleitung möglich.

Die Schmutzwasserentsorgung der bebauten Grundstücke erfolgt dezentral mittels privaten, vollbiologischen Kleinkläranlagen. Ein Bau einer öffentlichen Schmutzwasserentsorgungsanlage ist seitens des ZWAR laut Stellungnahme vom 23.11.2023 nicht geplant.

### Niederschlagswasser

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Abwasser. Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließenden Niederschlagswassers (Träger der Straßenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (§ 40 Abs. 1 und 4 LWaG). In diesem Fall ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) Entsorgungspflichtiger. Laut Stellungnahme vom 23.11.2023 des ZWAR entfällt diese Pflicht, sofern ein entsprechendes Gutachten nachweist, dass die erforderlichen örtlichen Voraussetzungen gegeben sind.

Auf den Grundstücken anfallendes nicht verunreinigtes Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser ist ebenfalls zu versickern. Die Einleitung von Niederschlagswasser in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig. Östlich des Satzungsgebietes befindet sich der Venzer Graben, der WRRL-berichtigungspflichtig ist. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Venzer Graben sollte hinsichtlich möglicher Gewässerverschlechterung, welche dem EG-WRRL widersprechen würde, vermieden werden.

### Stromversorgung

Die Gemeinde Kluis wird von E.ON edis mit elektrischer Energie versorgt.

### Abfallentsorgung

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Vorpommern-Rügen. Es besteht Anschlusszwang lt. Satzung. Von den Baustellen ist eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung zu sichern.

### Löschwasserbereitstellung

Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und den für den Brandschutz geltenden Rechtsvorschriften (Kommunalverfassung, Brandschutzgesetz M-V usw.) ist der Brandschutz eine Aufgabe der Gemeinde/Stadt. Auf ausreichende Feuerwehrezufahrten gemäß § 5 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern ist zu achten und geeignete Löschwasserentnahmestellen sind zu schaffen. Die Zufahrten, inneren Fahrwege und Standflächen für die Feuerwehrfahrzeuge müssen gemäß DIN 14090 hergestellt und gekennzeichnet werden. Der Löschwasserbedarf ist entsprechend DVGW- Arbeitsblatt W 405 bereitzustellen. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind gemäß § 83 LBauO M-V durch öffentlich-rechtliche Verpflichtungen (Baulasteintragungen) zu sichern.

Zur Sicherstellung des Grundschatzes für das Plangebiet ist eine Wassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h für mindestens 2 Stunden nachzuweisen. Mit der zuständigen Brandschutzbehörde ist konkret abzustimmen, ob für das Plangebiet möglicherweise ein Objektschutz bereitzustellen ist. Der Objektschutz ist der über den Grundschatz hinausgehende, objektbezogene Brandschutz für Objekte mit erhöhtem Brandrisiko, für Objekte mit erhöhtem Personenrisiko und/ oder für sonstige Einzelobjekte.

Der Löschwasserbedarf kann laut Stellungnahme vom 23.11.2023 des ZWAR nicht vollständig über die Leitungsführungen des ZWAR abgedeckt werden. Es sind also im Rahmen der Erschließungsplanung örtliche Anlagen in ausreichender Anzahl einzuplanen. Als Einrichtungen für eine unabhängige Löschwasserversorgung kommen grundsätzlich in Frage: Löschwasserteiche (DIN 14210), Löschwasserbrunnen (DIN 14220), Unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230). Die Löschwasserentnahmestelle sollte zentral eingerichtet werden, so dass der Löschbereich (Entfernung zu den Gebäuden/Anlagen) nicht größer als 300 m ist.

