

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

Gemeinde Dargen

Beschlussvorlage

GVDa-0197/22

öffentlich

Beschluss über den Entwurf und die Auslegung der 7. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Dargen, Dargen Hof, Katschow, Görke, Bossin, Neverow, Prätenow und Kachlin für Teilflächen der Flurstücke 57/1 und 60/1, Flur 1, Gemarkung Dargen im Ortsteil Dargen

<i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Steve Zander	<i>Datum</i> 09.06.2022
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Dargen (Entscheidung)		Ö

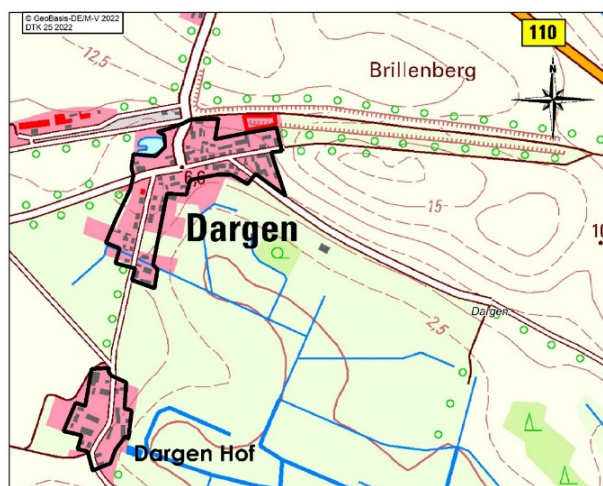
Beschlussvorschlag



Geltungsbereich

Das Ergänzungsgebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Dargen. Es wird im Norden durch das Grundstück der ehemaligen Bahnstrecke, im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Westen durch Wohnbebauung begrenzt. Nach Süden schließen sich die Haupt- und Nebengebäude der zum Ergänzungsgebiet gehörigen Hoflage und die Schmiedestraße an.

Der Geltungsbereich der 7. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Dargen, Dargen Hof, Katschow, Görke, Bossin, Neverow, Prätenow und Kachlin umfasst die folgenden Flächen:

Gemarkung	Dargen
Flur	1
Flurstücke	57/1 und 60/1 jeweils teilweise
Fläche	rd. 2.142 m ²



-  Geltungsbereich der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Dargen, Dargen Hof, Katschow, Görke, Bossin, Neverow, Prätenow und Kachlin
-  Geltungsbereich der 7. Ergänzung

1. Billigung des Entwurfes

Der Entwurf der 7. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Dargen, Dargen Hof, Katschow, Görke, Bossin, Neverow, Prätenow und Kachlin für Teilflächen der Flurstücke 57/1 und 60/1, Flur 1, Gemarkung Dargen im Ortsteil Dargen mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Entwurf der Begründung wird in der vorliegenden Fassung von 05-2022 gebilligt.

Die Gemeinde Dargen beabsichtigt mit der Aufstellung der Planung die vorhandene städtebauliche Situation im Hinblick auf die Rechtssituation zu ordnen. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für genehmigungs-fähige Beantragungen der Zulassung von Nebenanlagen geschaffen werden.

2. Billigung der Offenlegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der 7. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Dargen, Dargen Hof, Katschow, Görke, Bossin, Neverow, Prätenow und Kachlin für Teilflächen der Flurstücke 57/1 und 60/1, Flur 1, Gemarkung Dargen im Ortsteil Dargen mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Entwurf der Begründung in der Fassung von 05-2022 ist nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die von der Planung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB von der Auslegung zu benachrichtigen.

3. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Dargen verfügt noch nicht über einen Flächennutzungsplan.

Im Zuge der künftigen Aufstellung eines Flächennutzungsplanes wird die ausgewiesene Ergänzungsfläche in der Wohnbauflächenausweisung berücksichtigt und vermerkt, dass die Ergänzungsfläche ausschließlich der Ausweisung von Nebenanlagen dient.

4. Belange des Natur- und Umweltschutzes

Vorhaben, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen, sind nicht geplant. Ein Umweltbericht gemäß § 2 ff. BauGB ist daher nicht erforderlich.

Durch die Planung können keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (z. B. FFH- Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes begründet werden.

In den östlichen Bereich des Flurstücks 60/1 reicht das Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ hinein. Über das Erfordernis der Beantragung einer Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet entscheidet die zuständige Naturschutzbehörde im Beteiligungsverfahren.

Mit den geplanten Bebauungen ergeben sich Eingriffe im Sinne des § 12 NatSchAG M-V, die zu kompensieren sind. Zur Ermittlung der Kompensationserfordernisse wurden die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V angewendet und der Ersatz ausgewiesen.

5. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Der Beschluss ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Anlage/n

1	Plan 7 Erg IBS Dargen Entw. 05-2022 (öffentlich)
2	Entwurf B E G R. 7. Erg. IBS Dargen (öffentlich)

Beratungsergebnis	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gremium							
Gemeindevertretung Dargen	9						

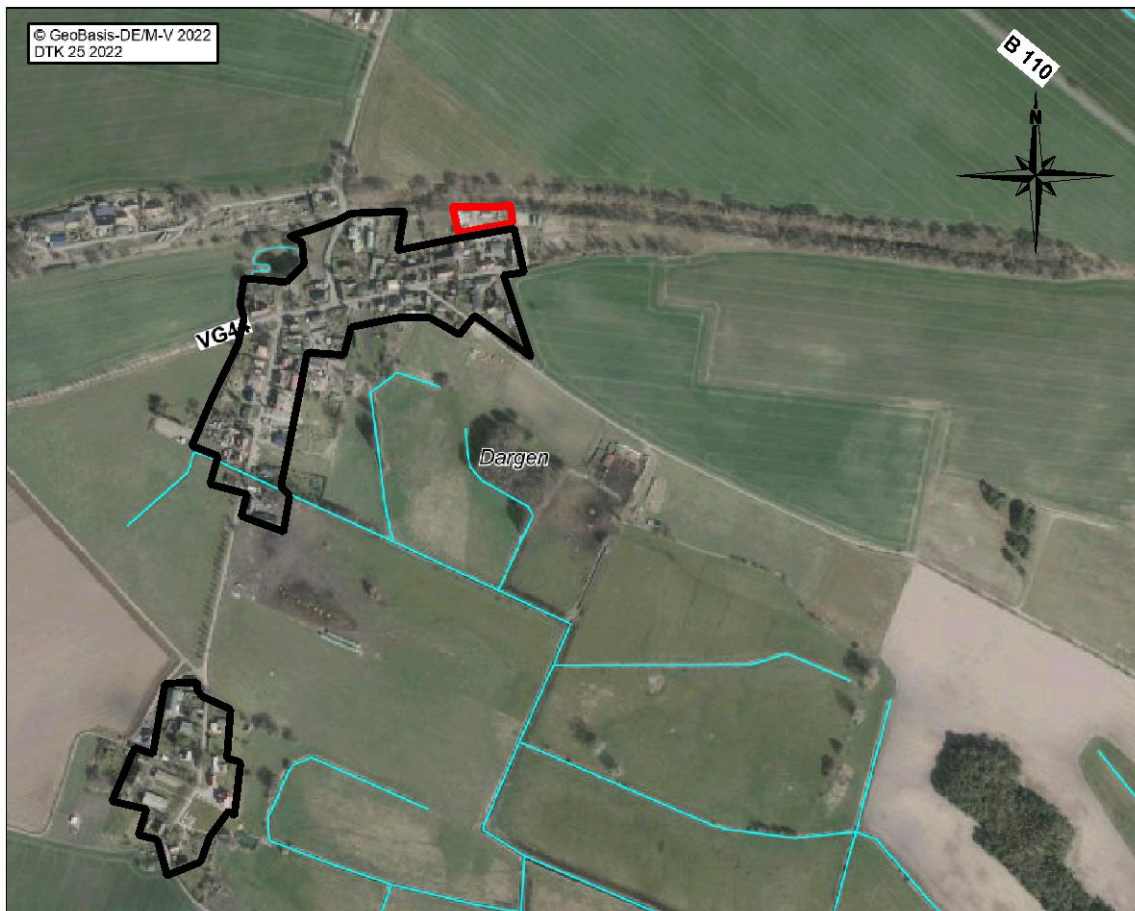
B E G R Ü N D U N G

gemäß § 34 Abs. 5 BauGB

SATZUNG DER GEMEINDE DARGEN

über die

7. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Dargen, Dargen Hof, Katschow, Görke, Bossin, Neverow, Prätenow und Kachlin für Teilflächen der Flurstücke 57/1 und 60/1, Flur 1, Gemarkung Dargen im Ortsteil Dargen



ENTWURFSFASSUNG VON 05-2022

für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Begründung der Planaufstellung	3
2. Rechtsgrundlagen	4
3. Flächennutzungsplan und übergeordnete Planungen	5 - 6
4. Inhalt der 7. Planergänzung	7 - 12
5. Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung und Auswirkungen der 7. Planergänzung	13 - 14
6. Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Beteiligungsverfahren	14

1. Begründung der Planaufstellung

Der Eigentümer der Flurstücke 57/1 und 60/1, Flur 1, Gemarkung Dargen hat auf seiner Hoflage ohne Nachweis erforderlicher Baugenehmigungen folgende Baumaßnahmen durchgeführt:

a) im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung

- Änderung der Dachkonstruktion der Garage und Einbau Dachgaube
- zwei Holzhäuschen für die Tierhaltung
- zwei Nebengebäude als Gewächshäuser
- Taubenschlag

b) außerhalb des Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung Dargen

- bauliche Anlage als Nebengebäude mit Unterstand zur Wartung und zum Abstellen von Landmaschinen
- bauliche Anlage als Unterstand zum Abstellen von Landmaschinen
- bauliche Anlage für Kleintierhaltung (Hühner, Enten)
- Grundstückseinfriedung an der nördlichen Grenze zu Flurstück 34/11

Gemäß § 59 Abs. 1 LBauO M-V bedürfen die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen der Baugenehmigung, soweit in den §§ 60 bis 62, 76 und 77 LBauO M-V nichts anderes bestimmt wird.

Die v.g. Baumaßnahmen zählen nicht zu den verfahrensfreien Bauvorhaben nach § 61 LBauO M-V.

Der Grundstückseigentümer hat bisher keine Baugenehmigungen beantragt. Zu den Verstößen gegen § 59 Abs. 1 LBauO M-V wurden vom Landkreis Vorpommern-Greifswald, untere Bauaufsichtsbehörde, jeweils Anhörungsverfahren eingeleitet.

Für die ungenehmigten Bauvorhaben nach **a)** hat der Grundstückseigentümer einen Planer mit der Erstellung der Bauantragsunterlagen beauftragt.

Die Bauvorhaben nach **b)** sind derzeit nicht genehmigungsfähig, da diese sich derzeit noch außerhalb der rechtskräftigen Innenbereichssatzung der Gemeinde Dargen i. d. F. der 5. Ergänzung befinden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für genehmigungsfähige Beantragungen der Zulassung der baulichen Anlagen ist daher zunächst eine Ergänzung der Innenbereichssatzung erforderlich.

Der Eigentümer der Flurstücke 57/1 und 60/1, Flur 1, Gemarkung Dargen (im Folgenden als Vorhabenträger bezeichnet) hat daher bei der Gemeinde Dargen den Antrag auf Einbeziehung der noch im Außenbereich befindlichen Teilflächen der Grundstücke in den Innenbereich gestellt.

Die Gemeinde Dargen stimmt der Planergänzung zu, da mit Umsetzung der Planung die vorhandene städtebauliche Situation im Hinblick auf die Rechtssituation geordnet werden kann.

Alle im Zusammenhang mit der Planergänzung stehenden Kosten sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

2. Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der Planergänzung:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 11 G. vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020)
- Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-9), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V, S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 V. vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 540)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V, S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010 (GVOBl. M-V, S. 453)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.06. 2021 (GVOBl. M-V, S. 1033)

Auf der Planunterlage sind in der Ermächtigungsgrundlage sowie im Text (Teil B) unter Hinweise im Punkt „Der Planung zugrunde liegende Vorschriften“ jeweils die angewendeten aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung angegeben.

3. Flächennutzungsplan und übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Dargen verfügt noch nicht über einen Flächennutzungsplan. Im Zuge der künftigen Aufstellung eines Flächennutzungsplanes wird die ausgewiesene Ergänzungsfläche in der Wohnbauflächenausweisung berücksichtigt und vermerkt, dass die Ergänzungsfläche ausschließlich der Ausweisung von Nebenanlagen dient.

Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP-LVO MV) vom 09.06.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 bestehen für den Planbereich:

- Die Gemeinde Dargen ist dem Grundzentrum Heringsdorf und dem Mittelzentrum Wolgast zugeordnet.
Die Gemeinde Dargen nimmt somit selbst keine zentralörtliche Funktion wahr und kann daher nur im Rahmen ihrer Eigenentwicklung bedarfsorientiert Bauflächen ausweisen.
*„Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.
Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. (Z)
(Pkt. 4.1 (3) LEP M-V)*
Mit der vorliegenden Planung soll an einem bereits seit Jahrzehnten genutzten, siedlungsstrukturell angebotenen kleinteiligen Standort, eine Ergänzung des Innenbereiches vorgenommen werden.
- Das Planergänzungsgebiet ist als Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen. Beeinträchtigungen touristischer Nutzungen durch die 7. Planergänzung können ausgeschlossen werden. Das Umfeld des Ergänzungsgebietes ist durch dörfliche Wohnbebauung geprägt.
- Das Gemeindegebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft gemäß Punkt 3.1.4 (1) RREP VP.
Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung einer landwirtschaftlichen genutzten Fläche zu begründen.
Die Ergänzungsfläche selbst wird nicht landwirtschaftlich als Acker oder Grünland genutzt.
Es handelt sich um eine Hoffläche mit Nebenanlagen, die dem Grundstückseigentümer teilweise auch dem Betrieb der Landwirtschaft im Nebenerwerb dient. Die Planergänzung trägt damit auch der langfristigen Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzungen bei.

- Mit Ausnahme von Teilflächen des Flurstücks 60/1 befindet sich die Ergänzungsfläche außerhalb von Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege.
Durch die Planung können keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (z. B. FFH- Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes begründet werden.
In den östlichen Bereich des Flurstücks 60/1 reicht das Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ hinein. Über das Erfordernis der Beantragung einer Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet entscheidet die zuständige Naturschutzbehörde im Beteiligungsverfahren.
- Die Gemeinde Dargen liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Heringsdorf.
Durch die Planungen im Geltungsbereich der 7. Ergänzung können Beeinträchtigungen des Bauschutzbereiches ausgeschlossen werden.
- Nördlich der Ergänzungsfläche verläuft die Trasse derzeit nicht genutzter Bahnanlagen, die gemäß Pkt. 6.4.1(10) RREP VP zur Wiederaufnahme des Schienenverkehrs auf der Verbindung Ducherow-Karnin-Garz-(Swinemünde) vorgehalten wird.
Auf der Ergänzungsfläche werden keine immissionsschutzrechtlich sensiblen Nutzungen, sondern ausschließlich Nebenanlagen zugelassen, so dass bei einer perspektivischen Wiederaufnahme des Schienenverkehrs Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.
UBB und Deutsche Bahn werden im Beteiligungsverfahren zu den Entwurfsunterlagen zur Stellungnahme aufgefordert.
- Das Planergänzungsgebiet befindet sich außerhalb von Vorbehaltsgebieten und Vorranggebieten
 - Trinkwassersicherung
 - Rohstoffsicherung
 - Vorbehaltsgebieten Küstenschutz
 Entsprechend dem Lage- und Höhenplan weist das Planergänzungsgebiet Höhen zwischen 11 m und 12 m über NHN auf. Eine Überflutungsgefährdung aufgrund der Höhenlage und der Entfernung zum Stettiner Haff ist daher nicht gegeben.
Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern wird zu den Entwurfsunterlagen beteiligt.
sowie außerhalb von Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

4. Inhalt der 7. Planergänzung

Geltungsbereich

Das Ergänzungsgebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Dargen. Es wird im Norden durch das Grundstück der ehemaligen Bahnstrecke, im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Westen durch Wohnbebauung begrenzt. Nach Süden schließen sich die Haupt- und Nebengebäude der zum Ergänzungsgebiet gehörigen Hoflage und die Schmiedestraße an.

Der Geltungsbereich der 7. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Dargen, Dargen Hof, Katschow, Görke, Bossin, Neverow, Prätenow und Kachlin umfasst die folgenden Flächen:

Gemarkung	Dargen
Flur	1
Flurstücke	57/1 und 60/1 jeweils teilweise
Fläche	rd. 2.142 m ²

Planzeichnung (Teil A)

Plan unten

Die zur Erstellung der Ursprungssatzung verwendeten Katasterunterlagen sind veraltet. Daher wird ein Auszug aus der Planzeichnung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den Ortsteil Dargen nachrichtlich auf der Planzeichnung im Maßstab 1: 4.000 dargestellt und mit einer informellen Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 7. Planergänzung versehen.

Plan oben

Für die 7. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den Ortsteil Dargen wurde daher eine gesonderte Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:500 erstellt, die auf einem aktuellen Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros MAB Vorpommern von Katasterunterlagen von 10-2021 basiert.

- **Geltungsbereich**

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich der 7. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen wurde mit dem Planzeichen 15.13 der PlanZV dargestellt.

Der Geltungsbereich der Ursprungssatzung, angrenzend an die 7. Ergänzung, wurde nachrichtlich mit dem Planzeichen 15.13 der PlanZV in grau gekennzeichnet.

- **Ergänzungsfläche**

(§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Der gesamte Geltungsbereich der 7. Ergänzung wird als Ergänzungsfläche mit einer Schraffur gekennzeichnet.



Gemäß dem Lage- und Höhenplan überschreiten die baulichen Anlagen für Kleintierhaltung (Hühnerstall) und das Nebengebäude mit Unterstand zur Wartung und zum Abstellen von Landmaschinen jeweils in geringfügigem Umfang das Flurstück 57/1. Die auf Flurstück 34/11 befindlichen Teile der baulichen Anlagen werden zurückgebaut.

Beim Rückbau der sich außerhalb der Ergänzungsfläche befindlichen Teile der baulichen Anlagen ist der sich auf dem nördlich angrenzenden Flurstück vorhandene Gehölzbestand von jeglichen Beeinträchtigungen und Schädigungen zu schützen.

Die Grundstückseinfriedung auf der Nordseite der Hoflage überschreitet zum Teil die Grenze des Flurstückes 57/1. Die auf Flurstück 34/11 befindlichen Teile der baulichen Anlage werden zurückgebaut.

Zu den verfahrensfreien Bauvorhaben nach § 61 Abs. 1 Nr. 7a) LBauO M-V zählen Mauern einschließlich Stützmauern und Einfriedungen mit einer Höhe bis zu 2 m.

Die Grundstückseinfriedung auf der Nordseite der Hoflage weist eine Höhe von über 2 m auf.

Die Höhe der Einfriedung wird durchgängig auf eine Höhe von bis 2 m zurückgebaut.

Text (Teil B)

I. Planrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.

Flächen für Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Mit der 7. Ergänzung der Innenbereichssatzung sollen für eine kleinteilige Ergänzungsfläche für bisher ungenehmigte bauliche Anlagen die planrechtlichen Voraussetzungen für genehmigungsfähige Bauanträge geschaffen werden.

Gleichzeitig werden auch notwendige Rückbaumaßnahmen angesprochen. Damit soll die Rechtssituation am Standort abschließend und umfassend klargestellt werden.

Für eine langfristige Nutzung der Ergänzungsfläche werden rechtseindeutige Festsetzungen für die zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen getroffen.

Zulässige Nutzungen

Auf der Ergänzungsfläche werden ausschließlich Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO zugelassen, die der Ergänzung der Hauptnutzung, der Landwirtschaft im Nebenerwerb und der Kleintierhaltung dienen.

Dazu gehören folgende bauliche Anlagen:

- Nebengebäude mit Unterstand zur Wartung und zum Abstellen von Landmaschinen
- Unterstand zum Abstellen von Landmaschinen
- Ställe für Kleintierhaltung (Hühner, Enten, Tauben)
- Lagerflächen für landwirtschaftliche Zwecke und Kleintierhaltung
- Carports und Garagen
- Gewächshäuser

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden ausnahmsweise die der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen zugelassen.

Hierzu zählen Leitungen und Anlagen, die für die Ver- und Entsorgung der Ergänzungsfläche erforderlich sind.

Nicht zulässige Nutzungen

Die Errichtung baulicher Anlagen, die der Hauptnutzung zur Dauerwohn- und Ferienwohnnutzung dienen, wird ausgeschlossen.

Dies wird zum einen abgeleitet aus der an der Schmiedestraße vorherrschenden einreihigen Bebauung mit Hauptnutzung und zum anderen aus dem Planungsziel, welches vornehmlich die aufgrund der Bestandssituation notwendigen Regelungen für die Zulässigkeit von Nebenanlagen vorsieht.

Auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl) und zur Bauweise sowie auf bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB soll verzichtet werden, da auf der Ergänzungsfläche ausschließlich untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen, zugelassen werden.

Zudem richtet sich mit Rechtskraft der Satzungsergänzung die Zulässigkeit baulicher Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB (Einfügungsgebot).

II. Festsetzungen zur Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135a und 135c BauGB

Die auf der Ergänzungsfläche vorhandenen baulichen Anlagen, für die keine Baugenehmigungen vorliegen, stellen einen Eingriff im Sinne des § 12 NatSchAG M-V dar und sind gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V (HzE) in der Fassung von Juni 2018 zu kompensieren. Verwendung findet die Methodik zur Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs.

Da das Grundstück durch die vorhergehenden und derzeitigen Nutzungen anthropogen vorbelastet ist, können die von der Bebauung betroffenen Grundstücke mit der Wertstufe 0 bewertet werden. Unter Berücksichtigung der bestehenden Teilversiegelungen und Verdichtungen der Böden durch die Nutzung als Lagerfläche geht in die Bilanzierung des Eingriffs ein **durchschnittlicher Biotopwert von 0,8** ein.

Gemäß dem Bewertungsmodell ist ein Lagefaktor als Zu- bzw. Abschlag zum Biotopwert zu berücksichtigen. Aufgrund der siedlungsnahen Lage und der von dieser ausgehenden Störwirkungen kann ein **Lagefaktor von 0,75** berechnet werden.

Das **Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung** errechnet sich aus der Eingriffsfläche (302 m² Bebauungen), dem durchschnittlichen Biotopwert und dem Lagefaktor. Es ergibt sich daraus ein Eingriff in Höhe von 181 EFÄ.

Zusätzlich zum Biotopverlust sind die durch die Bebauungen verursachten **Bodenversiegelungen** zu berücksichtigen und in die Eingriffsermittlung einzustellen. Teilversiegelungen werden mit einem Zuschlag mit 0,2, Vollversiegelungen mit einem **Zuschlag von 0,5** berechnet.

Die Bebauungen sind mit Vollversiegelungen verbunden, so dass in die Berechnung des Eingriffs durch Versiegelung und Überbauung ein Faktor von 0,5 zzgl. der Fläche der Bebauung eingestellt wird. Daraus ergibt sich ein zusätzlicher Eingriff in Höhe von 151 EFÄ.

Die mit der Bebauung in der Ergänzungsfläche verbundenen Eingriffe erfordern **insgesamt** eine Kompensation in Höhe von **332 EFÄ**.

Nachdem der Eingriff ermittelt wurde, sind **Kompensationsmaßnahmen** umzusetzen, die geeignet sind, einen Ausgleich zerstörter und beeinträchtigter Werte wiederherzustellen.

In der Anlage 6 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (2018) wurde ein Katalog mit Maßnahmen aufgenommen, die als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden bzw. mit Kriterien unterlegt, die für eine Anrechenbarkeit zu erfüllen sind.

Zum Nachweis der Kompensation sind gemäß dem Bilanzierungsmodell 13 Einzelbäume in definierter Pflanzqualität zu pflanzen.

Pflanzungen auf der Ergänzungsfläche sind aufgrund der spezifischen Nutzungen naturschutzrechtlich nicht sinnvoll.

Im Gemeindegebiet sind derzeit keine Standorte für diese Anzahl von Baumpflanzungen vorhanden.

Der Vorhabenträger hat sich daher für die Ablösung der Eingriffsflächenäquivalente aus einem Ökokonto entschieden.

Das Ökokonto muss sich wie der Standort des Eingriffs in der Landschaftszone Ostseeküstenland befinden. Favorisiert wird das **Ökokonto „Naturwald Brünzow“ (VG-028)**.

Der Vorhabenträger wird mit dem Eigentümer des Ökokontos eine vertragliche Vereinbarung zur Ablösung von 332 KFÄ abschließen. Vor Satzungsbeschluss der 7. Ergänzung der Innenbereichssatzung ist durch das Abbuchungsprotokoll der Nachweis der Kompensation der Eingriffe in der Ergänzungsfläche zu erbringen.

Die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Übernahme der Kosten für die Kompensation wurde im Text (Teil B) wie folgt definiert:

(1)

Für die externe Kompensation von Eingriffen ist durch den Vorhabenträger eine finanzielle Ablösung von 332 KFÄ (Kompensationsflächenäquivalenten) aus dem Ökokonto „Naturwald Brünzow“ (Ökokonto- Registriernummer VG-028) vorzunehmen.

(2)

Das Abbuchungsprotokoll ist durch den Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

Hinweise

Belange des Denkmalschutzes

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind auf der Ergänzungsfläche keine Bodendenkmale bekannt. Da jedoch jederzeit Funde möglich sind, werden nachfolgende Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmalen aufgenommen:

Baudenkmalpflege

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

Bodendenkmalpflege

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Da jedoch jederzeit Funde im Plangebiet entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten:

(1)

Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

(2)

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. MV S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

(3)

Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

Erschließung

Die Erschließung der Ergänzungsfläche erfolgt über die Schmiedestraße und in der Folge über die Flurstücke 57/1 und 60/1 des Vorhabenträgers.

Anschlüsse für die Energie- und Bauchwasserversorgung sind vorhanden.

Da mit der Satzungsergänzung lediglich Nebenanlagen zugelassen werden, werden weitere Medienschließungen nicht erforderlich.

Die Träger der Ver- und Entsorgung und die örtliche Feuerwehr werden im Beteiligungsverfahren zu den Entwurfsunterlagen zur Stellungnahme aufgefordert.

5. Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung und Auswirkungen der 7. Planergänzung

Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. 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 wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) genannten Schutzgüter bestehen.

Diese Voraussetzungen werden aus den folgenden Gründen durch die vorliegende 7. Planergänzung erfüllt:

- Das Ergänzungsgebiet ist gegenüber dem in der Ursprungssatzung festgelegten Geltungsbereich der Satzung flächenmäßig untergeordnet und durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche hinreichend geprägt.
Die Grundzüge der Ursprungsplanung werden durch die 7. Ergänzung nicht berührt.
- Die im Text (Teil B) der Satzung getroffenen Festsetzungen stellen sicher, dass sich die auf der Ergänzungsfläche zulässigen baulichen Anlagen in das Ortsbild einfügen.
- Vorhaben, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen, sind nicht geplant. Ein Umweltbericht gemäß § 2 ff. BauGB ist nicht erforderlich.
- Durch die Planergänzung können keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (z. B. FFH- Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes begründet werden.

(Belange des Naturschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB)

In den östlichen Bereich des Ergänzungsgebietes (Flurstück 60/1), reichen die Schutzgebietsflächen des Landschaftsschutzgebietes „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ hinein. Über das Erfordernis der Beantragung einer Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet entscheidet die zuständige Naturschutzbehörde im Beteiligungsverfahren.

Die mit den bisher ungenehmigten baulichen Anlagen in der Ergänzungsfläche verbundenen Biotopverluste und zusätzlichen Versiegelungen sind als Eingriffe im Sinne des § 12 NatSchAG M-V zu werten, die zu kompensieren sind. Zur Ermittlung der Kompensationserfordernisse wurden die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V angewendet und der adäquate Ersatz ausgewiesen. Der Vorhabenträger hat sich für die Ablösung des Kompensationserfordernisses auf einem Ökokonto entschieden.

Die 7. Ergänzung der Satzung bedarf keiner Genehmigung und kann somit nach Satzungsbeschluss und Ausfertigung der Satzungsfassung von Plan und Begründung ortsüblich bekanntgemacht werden.

Die Satzungsergänzung tritt mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung im „Usedomer Amtsblatt“ in Kraft.

6.0 Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Beteiligungsverfahren

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden eingehenden Hinweise werden gemäß Abwägung der Gemeindevertretung Dargen in den Planunterlagen fortgeschrieben.

Dargen im Mai 2022

Der Bürgermeister