

# Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher –

## Gemeinde Dargen

**Beschlussvorlage**  
GVDA-0251/23

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung über den Entwurf Stand 12-2023 und die Auslegung der 8. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteile Dargen, Dargen Hof, Katschow, Görke, Bossin, Neverow, Prätenow und Kachlin für das Flurstück 46 der Flur 1 in der Gemarkung Bossin

<i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Christina Hering	<i>Datum</i> 21.12.2023
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Dargen (Entscheidung)	25.01.2024	Ö

### Beschlussvorschlag

#### Geltungsbereich

Das Ergänzungsgebiet befindet sich im Ortskern des Ortsteils Bossin.

Überplant wird das Flurstück 46 in der Flur 1 der Gemarkung Bossin mit einer Gesamtfläche von rd. 640 m<sup>2</sup>.

Es wird im Norden, Süden und Westen von Wohnbebauung begrenzt. Im Osten schließen sich intensiv genutzte Grünflächen an.

Das Grundstück weist einen Hühner- und Entenstall mit eingezäuntem Auslauf sowie Gartennutzung auf.



Geltungsbereich der 8. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Dargen, Dargen Hof, Katschow, Görke, Bossin, Neverow, Prätenow und Kachlin für Flurstück 46, Flur 1, Gemarkung Bossin im Ortsteil Bossin

### 1. Billigung des Entwurfes

Der Entwurf der 8. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Dargen, Dargen Hof, Katschow, Görke, Bossin, Neverow, Prätenow und Kachlin für Flurstück 46, Flur 1, Gemarkung Bossin mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Entwurf der Begründung wird in der vorliegenden Fassung von 12-2023 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 für die Kleintierhaltung geschaffen werden.

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

Der Entwurf der 8. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Dargen, Dargen Hof, Katschow, Görke, Bossin, Neverow, Prätenow und Kachlin für Flurstück 46, Flur 1, Gemarkung Bossin mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Entwurf der Begründung in der Fassung von 12-2023 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 für die Kleintierhaltung 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 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.

Das Flurstück liegt im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Im Planverfahren wird eine Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet bei der zuständigen Naturschutzbehörde beantragt.

Der durch die Errichtung der Nebenanlage verursachte Eingriff im Sinne des § 12 NatSchAG M-V ist zu kompensieren. Zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses sind die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V anzuwenden. Der zu erbringende Ausgleich wird durch die Grundstückseigentümer im Plangebiet vorgenommen.

### 5. Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses

Der Beschluss ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

#### Anlage/n

1	8. Erg IBS Dargen Entw.fass. 12-2023 (öffentlich)
2	B E G R. 8. Erg. IBS Dargen Entw.fass. 12-2023 (öffentlich)

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



Mecklenburg-Vorpommern  
Landkreis Vorpommern-Greifswald  
Amt Usedom Nord

## **B E G R Ü N D U N G**

gemäß § 34 Abs. 5 BauGB

### **SATZUNG DER GEMEINDE DARGEN**

über die

**8. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen  
für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Dargen, Dargen Hof,  
Katschow, Görke, Bossin, Neverow, Prätenow und Kachlin  
für Flurstück 46, Flur 1, Gemarkung Bossin**



### **ENTWURFSFASSUNG VON 12-2023**

**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

	<b>Seite</b>
<b>1. Begründung der Planaufstellung</b>	<b>3 - 4</b>
<b>2. Rechtsgrundlagen</b>	<b>4</b>
<b>3. Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan</b>	<b>5 - 6</b>
<b>4. Inhalt der 8. Planergänzung</b>	<b>6 - 11</b>
<b>5. Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung und Auswirkungen der 8. Planergänzung</b>	<b>11 - 12</b>
<b>6. Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Beteiligungsverfahren</b>	<b>12</b>

## 1. Begründung der Planaufstellung

Die Eigentümer des Flurstückes 46, Flur 1, Gemarkung Bossin, an der Haffbergstraße in Bossin haben auf dem Grundstück ohne vorherige Genehmigung einen Hühner- und Entenstall errichtet.

Eine Voranfrage zur Zulässigkeit zur Errichtung des Hühner- und Entenstalls wurde durch den Landkreis Vorpommern-Greifswald, untere Bauaufsichtsbehörde, abgelehnt.

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich und zählt nicht zu den privilegierten Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Die Errichtung baulicher Anlagen gemäß § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben kann zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Belangen gemäß § 35 Abs. 3 BauGB widerspricht.

Im Ablehnungsbescheid des Landkreises Vorpommern-Greifswald wurde festgestellt, dass durch die Zulassung des Vorhabens insbesondere eine Beeinträchtigung der Belange gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 5 und Nr. 7 BauGB befürchtet wird.

Zur Ausräumung der Bedenken und zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine genehmigungsfähige Beantragung der Zulassung der baulichen Anlagen soll auf Antrag der Grundstückseigentümer die Einbeziehung des Flurstückes 46 in den Innenbereich durch eine 8. Ergänzung der Innenbereichssatzung bewirkt werden.

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

Alle im Zusammenhang mit der Planergänzung stehenden Kosten sind durch die Grundstückseigentümer zu tragen.

Die Belange des Naturschutzes gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB werden in die Planung eingestellt. Der Eingriff in Natur und Landschaft wurde anhand einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelt und eine Kompensationsmaßnahme festgesetzt. Das Ergänzungsgebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Es wird ein begründeter Antrag auf Ausnahme vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festland-gürtel“ gestellt.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB durch die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung ist nicht zu befürchten. Der Standort des Hühner- und Entenstalles wird mit Erstellung der Satzungsergänzung in den Geltungsbereich der rechtskräftigen Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Dargen, Dargen Hof, Katschow, Görke, Bossin, Neverow, Prätenow und Kachlin einbezogen.

Das Ergänzungsgebiet ist im Norden, Süden und Westen durch Wohnbebauung begrenzt. Im Osten ist eine natürliche Begrenzung durch ein Kleingewässer und Gehölzbestand gegeben.

Durch zeichnerische und textliche Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Bebauung auf dem Flurstück 46 auf die vorhandenen Nebenanlagen für die Kleintierhaltung begrenzt bleibt.

## 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 1 des Gesetzes vom 18.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- 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 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **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 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- 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 1 des Gesetzes vom 24.03.2023 (GVOBl. M-V, S. 546)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V, S. 1033)
- 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)

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. Übergeordnete Planungen und Flächennutzungsplan

#### 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. (Z)*

(Auszug Pkt. 4.1(3) LEP M-V)

Mit der vorliegenden Planung soll an einem bereits zur Kleintierhaltung genutzten, siedlungsstrukturell angebundene kleinteiligen Standort, eine Ergänzung des Innenbereiches vorgenommen werden.

- Das Ergänzungsgebiet liegt in einem Tourismusentwicklungsraum. Beeinträchtigungen touristischer Nutzungen durch die 8. 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.

Das Ergänzungsgebiet selbst wird nicht landwirtschaftlich als Acker oder Grünland genutzt.

Es handelt sich um eine Hoffläche mit Nebenanlagen, die den Grundstückseigentümern der Kleintierhaltung dient. Die Planergänzung trägt damit zur Selbstversorgung der Grundstückseigentümer bei.

- Das Ergänzungsgebiet liegt 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.

Das Ergänzungsgebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Es wird ein begründeter Antrag auf Ausnahme vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ gestellt.

- Die Gemeinde Dargen liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Heringsdorf.

Durch die Planung im Geltungsbereich der 8. Ergänzung können Beeinträchtigungen des Bauschutzbereiches ausgeschlossen werden.

- Das Ergänzungsgebiet befindet sich außerhalb von Vorbehaltsgebieten und Vorranggebieten
  - Trinkwassersicherung
  - Rohstoffsicherung
  - Vorbehaltsgebieten Küstenschutz und
  - Eignungsgebieten für Windenergieanlagen.

### **Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Dargen verfügt noch nicht über einen Flächennutzungsplan. Im Zuge der künftigen Aufstellung eines Flächennutzungsplanes wird das ausgewiesene Ergänzungsgebiet in der Wohnbauflächenausweisung berücksichtigt und vermerkt, dass das dieses ausschließlich der Nutzung für Nebenanlagen für die Kleintierhaltung dient.

## **4. Inhalt der 8. Planergänzung**

### **Geltungsbereich**

Das Ergänzungsgebiet befindet sich im Ortskern des Ortsteils Bossin.

Überplant wird das Flurstück 46 in der Flur 1 der Gemarkung Bossin mit einer Gesamtfläche von rd. 640 m<sup>2</sup>.

Es wird im Norden, Süden und Westen von Wohnbebauung begrenzt. Im Osten schließen sich intensiv genutzte Grünflächen an.

Das Grundstück weist einen Hühner- und Entenstall mit eingezäuntem Auslauf sowie Gartennutzung auf.

### **Planzeichnung (Teil A)**

#### Plan oben

Die Planzeichnung (Teil A) für die 8. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den Ortsteil Bossin basiert auf aktuellen Katasterunterlagen von 06-2023 im Maßstab 1:500.

#### Plan unten (nachrichtlich)

Nachrichtlich wurde ein unmaßstäblicher Auszug aus der Planzeichnung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den Ortsteil Bossin (Ursprungssatzung) dargestellt und mit einer informellen Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 8. Planergänzung versehen.

- **Geltungsbereich**

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich der 8. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen wurde mit dem Planzeichen 15.13 der PlanZV dargestellt.

Der Geltungsbereich der Ursprungssatzung, angrenzend an die 8. Ergänzung, wurde nachrichtlich mit dem Planzeichen 15.13 der PlanZV in grau markiert.

- **Ergänzungsfläche**

(§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Der Geltungsbereich der 8. Ergänzung wird als Ergänzungsfläche mit einer Schrägschraffur gekennzeichnet.

- **Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die im Ergänzungsgebiet vorhandenen baulichen Anlagen für die Kleintierhaltung, bestehend aus einem Hühner- und Entenstall, werden als Fläche für Nebenanlagen gekennzeichnet und mit Bezug auf die Flurstücksgrenzen vermaßt. Die bebaute Fläche beträgt rd. 25 m<sup>2</sup>.

- **Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das Ergänzungsgebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ und wird entsprechend nachrichtlich mit dem Planzeichen 13.3 der PlanZV gekennzeichnet.

## **Text (Teil B)**

### **I. Planrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

#### **1. 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 8. Ergänzung der Innenbereichssatzung sollen für ein kleinteiliges Ergänzungsgebiet für bisher ungenehmigte bauliche Anlagen die planrechtlichen Voraussetzungen für einen genehmigungsfähigen Bauantrag geschaffen werden.

Damit soll die Rechtssituation am Standort abschließend und umfassend klargestellt werden.

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

#### Zulässige Nutzungen

Im Ergänzungsgebiet werden ausschließlich Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO zugelassen, die der Kleintierhaltung dienen.

Zulässig sind nur folgende bauliche Anlagen:

- Stall für Kleintierhaltung (Hühner, Enten) und
- Freilaufgehege.

Die baulichen Anlagen dienen der Freizeit- bzw. Hobbytierhaltung und der Selbstversorgung der Grundstückseigentümer.

### 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 des Ergänzungsgebietes erforderlich sind.

### Nicht zulässige Nutzungen

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

Dies wird aus dem Planungsziel abgeleitet, welches ausschließlich auf die aufgrund der Bestandssituation notwendigen Regelungen für die Zulässigkeit von Nebenanlagen abzielt.

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 zugelassen werden.

Die zulässige Grundfläche für die baulichen Anlagen für Kleintierhaltung ist gemäß dem Bestand mit dem Planzeichen 15.3 der PlanZV gekennzeichnet und damit mit maximal 25 m<sup>2</sup> festgelegt.

## **2. Festsetzungen zum Naturschutz für das Ergänzungsgebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB**

Die im Ergänzungsgebiet vorhandenen ungenehmigten baulichen Anlagen für die Kleintierhaltung 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 als Nutzgarten und Anlage für Kleintierhaltung anthropogen vorbelastet ist, wird der Biotopbestand mit der Wertstufe 0 bewertet. Da die Böden im Ergänzungsgebiet weitestgehend unversiegelt sind, geht in die Bilanzierung des Eingriffs ein **durchschnittlicher Biotopwert von 1,0** ein.

Gemäß dem Bewertungsmodell ist ein Lagefaktor als Zu- bzw. Abschlag zum Biotopwert zu berücksichtigen. Da sich das Ergänzungsgebiet im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ befindet, ist dies bei der Bilanzierung ein Lagefaktor von 1,25 zu berücksichtigen. Aufgrund der siedlungsnahen Lage und der von dieser ausgehenden Störwirkungen kann der Faktor um 0,25 reduziert werden, so dass ein **Lagefaktor von 1,00** berechnet wird.

Das **Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung** errechnet sich aus der Eingriffsfläche (25 m<sup>2</sup> Bebauungen), dem durchschnittlichen Biotopwert und dem Lagefaktor. Es ergibt sich daraus ein Eingriff in Höhe von 25 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.

Der Hühner- und Entenstall bedingt Vollversiegelungen, 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 12,5 EFÄ.

Der mit der Anlage des Enten- und Hühnerstalls im Ergänzungsgebiet verbundene Eingriff erfordert **insgesamt** eine Kompensation in Höhe von **37,5 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.

Der Ausgleich soll in Form von Einzelbaumpflanzungen auf dem Grundstück erbracht werden, so dass die **Maßnahme 6.22: Anpflanzen von Einzelbäumen und Baumgruppen** des Bilanzierungsmodells Anwendung findet.

Die Maßnahme wird mit einem Kompensationswert von 1,0 bewertet und eine Grundfläche von 25 m<sup>2</sup> zum Ansatz gebracht. Daraus ergibt sich für die Pflanzung eines Einzelbaumes ein Kompensationsflächenäquivalent von 25 KFÄ. Zur Kompensation des ermittelten Eingriffs von 37,5 EFÄ ist die Pflanzung von zwei Bäumen im Ergänzungsgebiet erforderlich. Die Bilanzierung der beiden Ausgleichspflanzungen erbringt ein Kompensationsflächenäquivalent von **50 KFÄ**, so dass damit die vollständige Kompensation des Eingriffs nachgewiesen werden kann.

Die Verpflichtung des Grundstückseigentümers zur Kompensation des Eingriffs durch die Pflanzung von zwei Einzelbäumen im Ergänzungsgebiet wurde im Text (Teil B) wie folgt definiert:

**(1)**

*Zur Kompensation des sich mit den baulichen Anlagen ergebenden Eingriffs im Sinne des § 14 BNatSchG i.V.m. § 12 NatSchAG M-V sind im Ergänzungsgebiet 2 Einzelbäume zu pflanzen.*

**(2)**

*Im Bauantragsverfahren ist durch den Grundstückseigentümer die Bilanzierung des Eingriffs der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen.*

**(3)**

*Es sind heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen. Baumpflanzungen sind in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm umzusetzen.*

*Für Obstgehölze ist ein Stammumfang von 10-12 cm bindend. Die Baumscheibe hat eine unversiegelte Fläche von 12 m<sup>2</sup> aufzuweisen.*

**(4)**

*Die Baumpflanzungen im Ergänzungsgebiet sind spätestens 8 Monate nach Vorliegen der Baugenehmigung umzusetzen und der zuständigen Naturschutzbehörde anzuzeigen.*

Um sicherzustellen, dass die Flächen außerhalb der Nebenanlagen für die Kleintierhaltung ausschließlich gärtnerisch genutzt werden dürfen, wurde hierzu eine ergänzende Festsetzung getroffen.

## **II. Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG**

Bei den Planungen ist den Belangen des Artenschutzes Rechnung zu tragen. Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß §44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

## **III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**

Das Ergänzungsgebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“, das durch Kreisverordnung vom 19.01.1996 (veröffentlicht im Peene - Echo mit Amtlichem Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern vom 05. Februar 1996) unter Schutz gestellt ist. Nach § 4 sind in dem Landschaftsschutzgebiet alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere, wenn sie den Naturhaushalt schädigen, den Naturgenuss beeinträchtigen oder das Landschaftsbild nachteilig verändern.

Der begründete Antrag auf Ausnahme vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ wird bei der zuständigen Naturschutzbehörde gestellt. Im Antrag wird klargestellt, dass die Ausnahme vom Bauverbot ausschließlich auf die bestehenden baulichen Anlagen der Kleintierhaltung ausgerichtet ist.

## **Hinweise**

### **Belange des Denkmalschutzes**

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Ergänzungsgebiet keine Bodendenkmale bekannt. Aus archäologischer Sicht können im Plangebiet jedoch jederzeit Funde entdeckt werden. Daher wurden entsprechende Ausführungen zu den Vorgaben beim Auffinden von Bodenfunden als Hinweise in den Text (Teil B) unter Punkt 1 (2) aufgenommen.

Die Denkmalfachbehörde wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

### **Der Planung zugrunde liegende Vorschriften**

Die Öffentlichkeit wird im Text (Teil B) unter Hinweise, Punkt 2, darüber informiert, dass die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften im Amt Usedom Süd eingesehen werden können und die aktuellen Fassungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung bei der Erstellung der Satzung angewendet werden.

### **5. Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung und Auswirkungen der 8. 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 8. Planergänzung erfüllt:

- Das Ergänzungsgebiet ist gegenüber dem in der Ursprungssatzung festgelegten Geltungsbereich der Satzung flächenmäßig untergeordnet. Die Grundzüge der Ursprungsplanung werden durch die 8. Ergänzung nicht berührt.  
Mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Satzung wird sichergestellt, dass die im Ergänzungsgebiet zulässigen baulichen Anlagen ausschließlich auf die Bestandssicherung der Kleintierhaltung abzielen.
- Die mit der bisher ungenehmigten baulichen Anlage im Ergänzungsgebiet 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 Ausgleich kann durch die Pflanzung von zwei Einzelbäumen im Ergänzungsgebiet nachgewiesen werden.
- Zusätzliche Lärm- und Geruchsimmissionen auf die bestehende Wohnnutzung können ausgeschlossen werden.  
Mit der Planergänzung erfolgt lediglich die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachreichung eines genehmigungsfähigen Bauantrages für eine Nebenanlage, die sich bereits im Plangebiet befindet.

- 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 Satzungsergänzung 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. (Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB)
- Das Ergänzungsgebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Es wird ein begründeter Antrag auf Ausnahme vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ gestellt.

Die 8. 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.

Mit Rechtskraft der Satzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der 8. Ergänzung durch § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) geregelt.

Aufgrund der Beschränkung der zulässigen Nutzung auf Kleintierhaltung sind Anlagen der Ver- und Entsorgung des Plangebietes nicht geplant.

Gemäß dem Entwurf zum Brandschutzbedarfsplan des Amtes Usedom- Süd aus 2022 ist die Löschwasserversorgung für das Plangebiet durch 2 Hydranten in der Haffbergstraße gesichert.

## **6. 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 Dezember 2023

Der Bürgermeister