

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

Gemeinde Dargen - Gemeindevorstand Dargen

Beschlussvorlage-Nr:
GVDa-0141/20

Beschlussstitel:

Beratung und Beschlussfassung über den Satzungsbeschluss der 5. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Dargen, Dargen Hof, Katschow, Görke, Bossin, Neverow, Prätenow und Kachlin für Teilflächen aus den Flurstücken 129 und 85, Flur 2, Gemarkung Katschow

Amt / Bearbeiter
FD Bau / Zander

Datum:
14.09.2020

Status: öffentlich

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	15.10.2020	Gemeindevorstand Dargen	Entscheidung

Beschlussempfehlung:

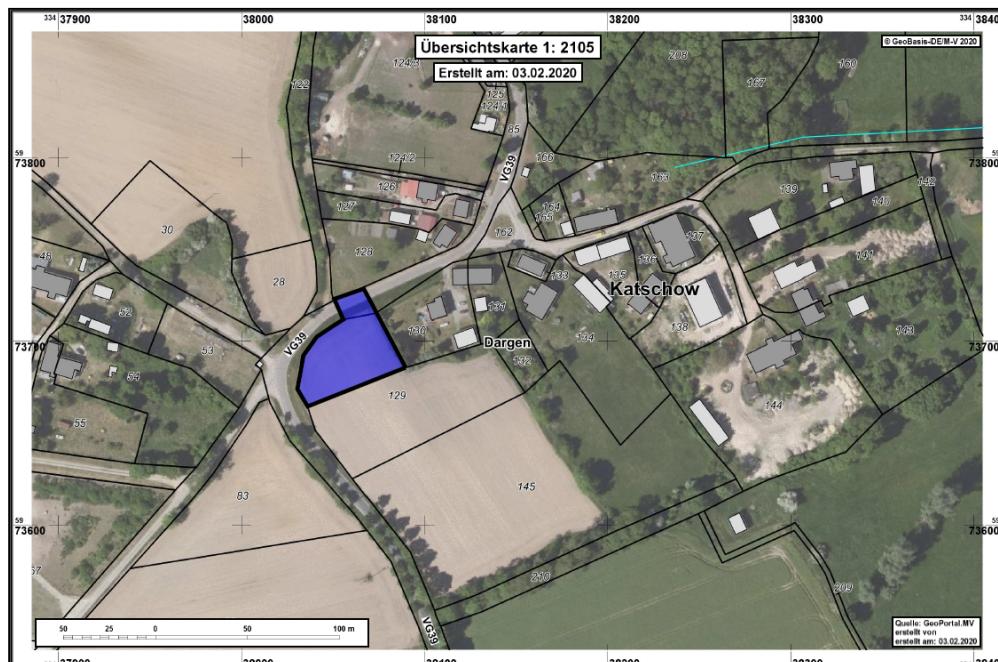
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 5. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Dargen, Dargen Hof, Katschow, Görke, Bossin, Neverow, Prätenow und Kachlin umfasst

Gemarkung Dargen
Flur 2
Flurstück Teilflächen aus 129 und 85
Fläche rd. rd. 2.300 m²

Die Ergänzungsfläche wird im Norden und Osten durch die derzeitige Geltungsbereichsgrenze der Innenbereichssatzung, sowie im Westen durch die Kreisstraße K 39 und im Süden durch eine Fläche für die Landwirtschaft begrenzt.

Übersichtsplan des Ergänzungsbereiches



1.

Die Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und Bürger hat die Gemeindevertretung Dargen am 15.10.2020 geprüft. Nicht berücksichtigte Stellungnahmen liegen nicht vor.

2.

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffe 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587), nach § 86 der Landesbauordnung M -V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBI. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVOBI. M-V S. 682), und § 11 Abs. 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440), beschließt die Gemeindevertretung Dargen die 5. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Dargen, Dargen Hof, Katschow, Görke, Bossin, Neverow, Prätenow und Kachlin für Teilflächen aus den Flurstücken 129 und 85, Flur 2, Gemarkung Katschow im OT Katschow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.

3.

Die Begründung wird gebilligt

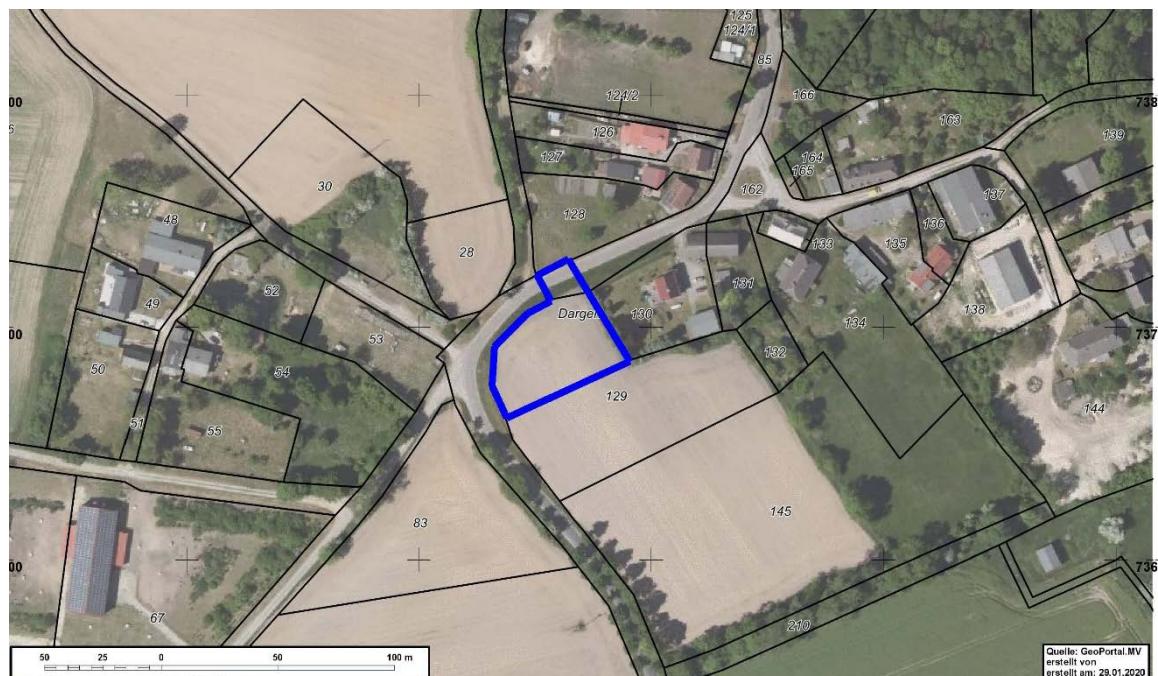
4.

Der Bürgermeister wird beauftragt, die 5. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Dargen, Dargen Hof, Katschow, Görke, Bossin, Neverow, Prätenow und Kachlin für Teilflächen aus den Flurstücken 129 und 85, Flur 2, Gemarkung Katschow im OT Katschow, alsdann ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

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

5. Ergänzung der Klarstellungssatzung
mit Ergänzungen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Dargen und Dargen Hof,
Katschow, Görke, Bossin, Neverow, Prätenow und Kachlin
für Teilflächen aus Flurstück 129 und Flurstück 85, Flur 2, Gemarkung Katschow

Begründung



(Quelle: GeoPortal.MV, erstellt am 11.10.2019)

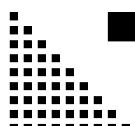
09/2020

Gemeinde Dargen
Der Bürgermeister

c/o
Amt Usedom Süd
Markt 7

17406 Usedom

Auftragnehmer städtebauliche Leistungen:



Architekt BDA und Stadtplaner Dipl.-Ing. Achim Dreischmeier
Siemensstr.25 17459 Ostseebad Koserow/Insel Usedom
Tel.: 038375 20804 Fax 038375 20805
E-mail: Architekt_Achim_Dreischmeier@t-online.de
www.achim-dreischmeier.de

Auftragnehmer landschaftsplanerische Leistungen:



UmweltPlan GmbH Stralsund
Hauptsitz Stralsund Tribseer Damm 2 18437 Stralsund
Tel.: +49 38 31/61 08-30 Mobil: +49 174/90 98 3-67
Fax: +49 38 31/61 08-49 E-Mail: info@umweltplan.de
WEB:<http://www.umweltplan.de>

September 2020

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Zielstellung der Bebauungsplanänderung	Seite 4
2.	Rechtliche Grundlagen	Seite 4
3.	Geltungsbereich	Seite 6
4.	Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	Seite 9
5.	Bestandssituation	Seite 9
6.	Städtebauliche Festsetzungen	Seite 9
7.	Erschließung	Seite 9
8.	Belange des Natur- und Umweltschutzes	Seite 10
8.1	Umweltverträglichkeit	Seite 10
8.2	Natura 2000-Gebietsschutz	Seite 10
8.3	Landschaftsschutzgebiet	Seite 11
8.4	Abhandlung der Eingriffsregelung	Seite 12
8.5	Artenschutzrechtliche Belange	Seite 13

Abschnitt 8.1 bis 8.5: UmweltPlan GmbH Stralsund, Hauptsitz Tribseer Damm 2 18437 Stralsund

1. Anlass und Zielstellung der 5. Ergänzung der Klarstellungssatzung

Anlass für die Aufstellung der 5. Planergänzung ist der Antrag eines Bürgers zur Ermöglichung der Errichtung von einem Wohngebäude mit Nebengelass und Garage im Ergänzungsgebiet. Die betroffene Fläche befindet sich in Familienbesitz.

Der beantragte Baustandort liegt derzeit noch außerhalb der rechtskräftigen Klarstellungssatzung i. d. F. der 3. Ergänzung. Daher befindet sich der beantragte Baustandort im Außenbereich.

Die vorliegende Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB dient der rechtseindeutigen Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich. Die Gemeinde kann – in beschränktem Umfang – Außenbereichsgrundstücke dem Innenbereich zuordnen, so dass sich dann die Zulassung des Bauvorhabens nach § 34 BauGB richtet.

Die Gemeinde Dargen befürwortet die Planergänzung, da mit der Umsetzung der Planung eine Ergänzung des vorhandenen Bebauungszusammenhangs des Ortsteils Katschow erfolgt und Wohnraum für eine ortsansässige Familie geschaffen und damit die Einwohnerzahl stabilisiert wird.

Das Plangebiet ist verkehrsseitig erschlossen durch die Erlenstraße /Kreisstraße K 39. Die Kreisstraße K 39 markiert damit die zukünftige Grenze des Innenbereiches an dieser Stelle.

2. Rechtliche Grundlagen

Die Gemeinde Dargen verfügt über eine Klarstellungssatzung mit Ergänzungen (Abb. 1) für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Dargen, Dargen Hof, Katschow, Görke, Bossin, Neverow, Prätenow und Kachlin.

Zur Zeit ist bereits die 3. Ergänzung rechtskräftig.



Abb. 1 Rechtskräftige Klarstellungssatzung Ortsteil Katschow mit Darstellung des Geltungsbereiches
der 5. Ergänzung (graue Fläche)

Die Gemeinde Dargen hat die Aufstellung der 5. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Dargen, Dargen Hof, Katschow, Görke, Bossin, Neverow, Prätenow und Kachlin für Teilflächen aus Flurstück 129 und Flurstück 85, Flur 2, Gemarkung Katschow am 02.05.2019 beschlossen.

Die rechtlichen Grundlagen für die Satzung sind:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

3. Geltungsbereich

Bei der Ergänzungsfläche handelt sich um eine Teilfläche des Flurstückes 129 der Flur 2 der Gemarkung Katschow sowie um ein Teilstück der Straße K 39 (Teilstück Flur 85, Flur 2 der Gemarkung Katschow) die wegen der sinnvollen Begradigung der Geltungsbereichsgrenze entsteht. Die Gesamtfläche beträgt ca. 2.300 m².

Die Ergänzungsfläche wird im Norden und Osten durch die Geltungsbereichsgrenze der derzeit rechtskräftigen Klarstellungssatzung, sowie im Westen durch die Kreisstraße K 39 und im Süden durch eine Fläche für die Landwirtschaft begrenzt.

5. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Dargen und Dargen Hof, Katschow, Görke, Bossin, Neverow, Prätzenow und Kachlin für eine Teilfläche aus Flurstück 129 und Flurstück 85, Flur 2, Gemarkung Katschow

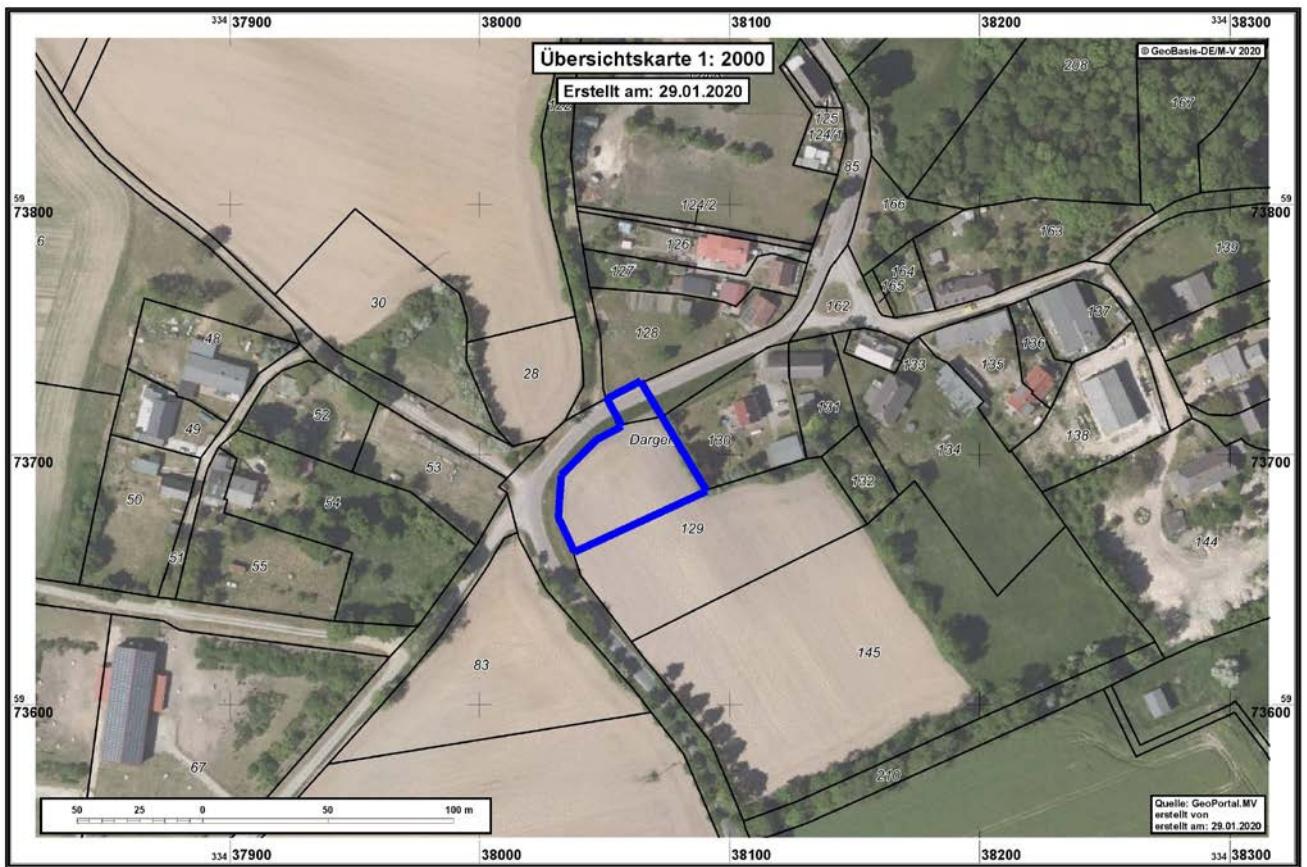


Abb. 2 Luftbild Katschow mit Darstellung des Plangebietes

Die betreffenden Teilstücke des Flurstücks 129 sowie des Flurstücks 85, Flur 2 der Gemarkung Katschow sind Teilstücke des historischen Flurstücks vor Inkrafttreten des zwischenzeitlich durchgeführten Bodenordnungsverfahrens (BOV). Aus den Abbildungen 3 und 4 ist ersichtlich, dass sich die Ergänzungsflächen der 5. Ergänzung nahtlos an den räumlichen Geltungsbereich der Ursprungssatzung (Klarstellungssatzung mit Ergänzungen) anschließen.

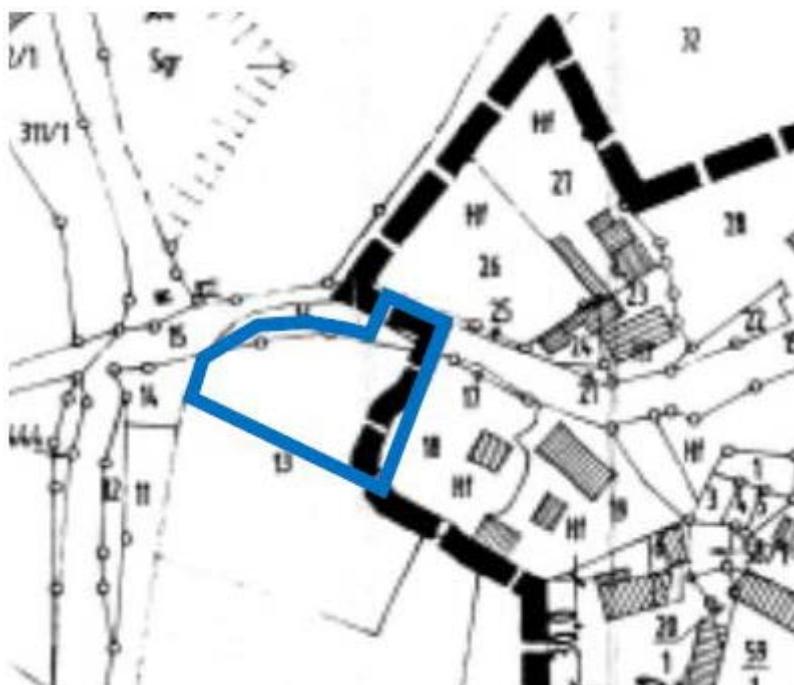


Abb. 3

Ausschnitt aus der Innenbereichssatzung Dargen (Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Gebiet der Ortsteile: Dargen, Dargen Hof, Katschow, Görke, Bossin, Neverow, Prätenow, Kachlin Nr. 1),

Inkraft getreten am 20.04.1995

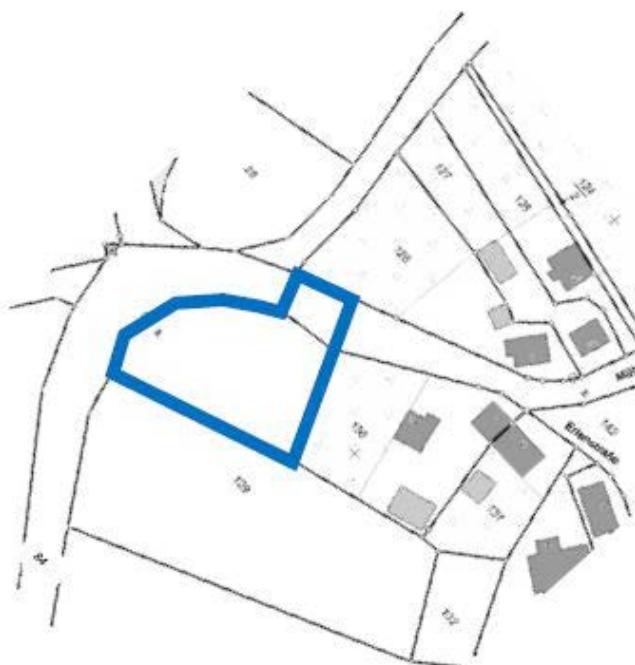


Abb. 4

aktuelles Plangebiet der 5. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Dargen, Dargen Hof, Katschow, Görke, Bossin, Neverow, Prätenow und Kachlin für Teilflächen aus Flurstück 129 und Flurstück 85, Flur 2, Gemarkung Katschow

4. Ableitung aus dem 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 die geplante Wohneinheit in die gemeindliche Gesamtbilanzierung eingestellt.

5. Bestandssituation

Der Ortsteil Katschow ist noch sehr geprägt durch dörfliche Bebauungsstrukturen und große Grundstücke, die zum landwirtschaftlichen Nebenerwerb mitgenutzt werden. Die Wohnbebauung ist überwiegend eingeschossig in offener Bauweise.

Das Plangebiet ist zur Zeit eine Grünlandfläche ohne Baum- und Strauchbestand.

In einer Entfernung von ca. 2 km in westlicher Richtung befindet sich die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftige Anlage zur Vernichtung von Sprengstoffen (Munitionszerlegebetrieb Mellenthiner Heide). Verursacht durch die Anlage kann es zu gelegentlichen kurzzeitigen Lärmwahrnehmungen im Plangebiet kommen. Dies betrifft jedoch die gesamte Umgebung dieses Betriebes.

6. Städtebauliche Festsetzungen

Innerhalb des Plangebietes sind auf dem Flurstück 129 der Flur 2 der Gemarkung Katschow Wohngebäude sowie Nebengelass und Garagen zugelassen (Festsetzung Nr. 1 Art und Maß der baulichen Nutzung auf der Ergänzungsfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Das Wohngebäude soll mit einem Satteldach errichtet werden, dessen Firsthöhe maximal 9,60 m über Oberkante Erdgeschossfertigfussboden festgesetzt wird.

Mit dieser Festsetzung will die Gemeinde sicherstellen, dass sich die geplante Bebauung in Art und Maß der baulichen Nutzung in das Ortsbild einfügt. Die Grundstücksgröße sowie die vorgesehene Bebauung entsprechen der ortsüblichen dörflichen Charakteristik.

7. Erschließung

Die Gemeinde Dargen Ortsteil Katschow ist nicht an das öffentliche Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen. Die Abwasserentsorgung der Haushalte erfolgt dezentral.

Die Trinkwasserversorgung ist sichergestellt über das öffentliche Leitungsnetz.

Die verkehrliche Erschließung der Ergänzungsfläche erfolgt über die Erlenstraße/Kreisstraße K 39.

8. Belange des Natur- und Umweltschutzes

Das Plangebiet grenzt an den im Zusammenhang bebauten Ort unmittelbar an. Die natürliche Abgrenzung zum Außenbereich wird durch die Kreisstraße K 39 (siehe Abb. 2) gebildet. Die Gemeinde Dargen befürwortet die Planergänzung, da mit der Umsetzung der Planung eine Ergänzung des vorhandenen Bebauungszusammenhangs des Ortsteils Katschow erfolgt und Wohnraum für den Eigenbedarf im Ort geschaffen wird. Andere geeignete Nachverdichtungsmöglichkeiten (verfügbare Brachflächen, Gebäudeleerstand o.ä.) sind im bestehenden Innenbereich nicht vorhanden.

Die Einbeziehung des Plangebietes in den Innenbereich dient der Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortes und damit der Vermeidung von Flächeninanspruchnahme über den jetzigen Siedlungsbereich heraus. Damit werden die Vorgaben eines sparsamen und schonenen Umgangs mit Grund und Boden berücksichtigt. Die Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen wird auf das notwendige Maß beschränkt. Als Ausgleich für die Versiegelung von Grund und Boden durch das Bauvorhaben sind Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt, die gleichfalls dem Klimaschutz dienen.

8.1 Umweltverträglichkeit

Die vorliegende Ergänzungssatzung begründet keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Ein Umweltbericht gemäß § 2 ff. BauGB ist für die vorliegende Planung nicht erforderlich.

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, die Landschaft, die biologische Vielfalt, den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt und auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind aufgrund der Lage und jetzigen Nutzung der Ergänzungsfläche sowie der Art des Vorhabens nicht zu erwarten.

8.2 Natura 2000-Gebietsschutz

Das EU-Vogelschutzgebiet DE 2050-404 „Süd-Usedom“ befindet sich in unmittelbarer Nähe der Ergänzungsfläche (siehe Abb. 5). Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke des EU-Vogelschutzgebiets sind jedoch nicht zu erwarten, da sich das Vorhaben in die Wirkungskulisse der vorhandenen Siedlungsfläche einfügt.



Abb. 5: Lage des Vorhabens (roter Punkt) zum EU-Vogelschutzgebiet „Süd-Usedom“ (braune Fläche)

Im Umfeld der Ergänzungsfläche sind keine Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung ausgewiesen (sog. FFH-Gebiete). Auswirkungen auf Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung können somit ausgeschlossen werden.

8.3 Landschaftsschutzgebiet

Die Ergänzungsfläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandsgürtel“.

Die geplante Wohnbebauung erfordert eine Ausnahme vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet durch die zuständige Naturschutzbehörde.

Nachteilige Auswirkungen, insbesondere eine Beeinträchtigung des Schutzzwecks der Verordnung, sind nicht zu erwarten. Bei der Ergänzungsfläche handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die im Westen und Norden an eine Kreisstraße und im Osten an die Siedlungsfläche der Ortslage Katschow angrenzt. Eine besondere Bedeutung für die Erholungsfunktion liegt nicht vor.

8.4 Abhandlung der Eingriffsregelung

Die Ergänzung der Klarstellungssatzung bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft planerisch vor. Die Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG i.V.m. § 12 NatSchAG M-V ist abzuhandeln.

Die Ergänzungsfläche, die jahrzehntelang ackerbaulich genutzt wurde, stellt sich aktuell (im Jahr 2019) als Grünlandfläche dar. Die Fläche ist jedoch weiterhin als Ackerfläche gemeldet. Ein Gehölzbestand ist nicht vorhanden.

Als faunistische Sonderfunktion bildet der Standort des Vorhabens nach Auskunft der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine Schneise für den lokalen Wildwechsel. Eine nachweisliche Nutzung ist jedoch nicht bekannt.

Folgende Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu erwarten:

- Neuversiegelung von naturhaushaltswirksamen Bodenflächen durch die geplante Wohnbebauung, einschließlich Nebengelassen, Zufahrten, Terrassen, etc.
- Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen in Siedlungsfläche (Gebäude, versiegelte Flächen, Garten)

Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe erfolgt aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes in Analogie der bisher erfolgten Ergänzungen der Satzung.

Zum Ausgleich der Eingriffsfolgen wird die folgende Festsetzung getroffen (Nr. 2. Festsetzungen zum Naturschutz (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB und § 14 BNatSchG):

Für die Ergänzungsfläche ist der Eingriff im Sinne des §14 BNatSchG wie folgt auszugleichen:

In Abhängigkeit von der Flächenversiegelung auf dem betreffenden Grundstück ist pro 100 m² versiegelter Fläche die Pflanzung von mindestens

20 m² Strauchpflanzung (Sträucher, 60-100 cm, 2x verpflanzt) und

1 St. Baum (Hochstamm, 2x verpflanzt, StU 12-14 cm)

aus vorwiegend einheimischen und standorttypischen Gehölzen auf dem Grundstück vorzunehmen.

Die baulich nicht genutzten Flächen des Grundstücks sind als Vor-, Wohn- oder Nutzgarten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf dem privaten Grundstück ist spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen.

8.5 Artenschutzrechtliche Belange

Die Ergänzungsfläche bietet aufgrund ihrer Lage an der Kreisstraße und am vorhandenen Ortsrand sowie ihrer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten keine geeigneten Habitatstrukturen.

Ein Vorkommen von wenig störanfälligen, siedlungstoleranten Vogelarten kann jedoch nicht mit hundertprozentiger Sicherheit ausgeschlossen werden.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind ggf. erforderliche Maßnahmen zur Baufeldvorbereitung innerhalb der Brutsaison von Vögeln, d.h. im Zeitraum vom 1. März bis 15. September, nur vorzunehmen, wenn nachweislich keine Vogelnester und Gelege betroffen sind.

Die Baufeldvorbereitung ist der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald mit einem zeitlichen Vorlauf von drei Wochen anzuzeigen, damit diese den Sachstand vor Ort prüfen kann.

Es wird folgender Hinweis gegeben, der in die Planzeichnung aufgenommen wird:

Artenschutz

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

