

Inhaltsverzeichnis

| | <u>Seite</u> |
|---|--------------|
| 1. Vorbereitende Bauleitplanung | 1 |
| 2. Entwicklungsbedingungen und -voraussetzungen | 2 |
| 3. Festsetzungen, Hinweise und zu beachtende öffentliche Belange | 4 |
| 4. Naturschutzrechtliche Belange | 5 |
| 4.1 Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 19 LNatG M-V | 5 |
| 4.2 Bauverbotszone nach § 89 LWaG M-V | 5 |
| 4.3 Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft | 5 |
| 5. Erschließung des Plangebietes | 6 |
| Trinkwasserversorgung | 6 |
| Abwasserbehandlung | 6 |
| Niederschlagswasserentsorgung | 7 |
| Energieversorgung | 8 |
| Abfallentsorgung | 8 |
| Straßenerschließung | 8 |
| Wärmetechnische Versorgung | 8 |
| Fernmeldetechnische Versorgung | 8 |
| 6. Landschaftspflegerische Belange | 9 |
| 6.1 Ökologische Bewertung der erweiterten Abrundungsbereiche - Landschaftsdiagnose - | 9 |
| 6.2 Ermittlung des Wertverlustes durch die geplanten Baumaßnahmen | 21 |
| 6.3 Festlegung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen | 30 |
| 6.3.1 Ausgleichsmaßnahmen | 30 |
| 6.3.2 Ersatzmaßnahmen | 31 |
| 7. Zusammenfassung | 33 |

Bescheid über die Ausnahme von den Verboten nach § 19 LNatG M-V

Begründung des Satzungserfordernisses

1. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ummanz hat mit Datum vom 22. August 1990 die Erarbeitung eines Flächennutzungsplanes beschlossen. Nach Bearbeitung von zwei Entwurfsvarianten zu denen verschiedene Bedenken und Anregungen durch die Träger öffentlicher Belange vorgebracht wurden, hat die Gemeindevertretung Ummanz am 27. Januar 1992 die Bearbeitung eines 3. Entwurfes beschlossen.

Der 3. Entwurf hat nach Bearbeitung in der Zeit vom 23. März 1992 bis zum 23. April 1992 öffentlich ausgelegen. Die berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Datum vom 13. März 1992 mit den Entwurfsunterlagen beteiligt worden. In diesen ist die durch die Satzung überplante Fläche als "WA" erfaßt und dargestellt worden.

Der bearbeitete 3. Flächennutzungsplanentwurf wurde nach Abwägung der Bedenken und Anregungen zur Genehmigung beim Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern zur Genehmigung eingereicht. Aufgrund der Änderung der Planungsabsichten in einem anderen als durch die Satzung betroffenen Gemeindebereich wurden die Unterlagen durch die Gemeindevertretung von dem Genehmigungsantrag zurückgezogen.

Um die mit dem Flächennutzungsplanentwurf dargestellte Nutzung, in reduzierter Form dennoch zu realisieren, hat die Gemeindevertretung die Aufstellung einer Klarstellungssatzung mit Abrundung und erweiterter Abrundung beschlossen.

Da die Gemeinde keinen genehmigten Flächennutzungsplan besitzt, ist für die betroffenen erweiterten Abrundungsflächen von Standorten im Außenbereich auszugehen, die momentan als Fläche für die Landwirtschaft betrachtet werden und ohne Satzungsrecht nicht bebaubar wären. Entsprechend dem Amtsblatt M-V "Hinweise zum Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz nach Inkrafttreten der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern" vom 5. Oktober 1994 - II 600 - (findet hier noch Anwendung, da Aufstellung der Satzung nach BauGB in der alten Fassung) steht der Einbeziehung von Außenbereichsflächen "..., anders als bei einer Abrundungssatzung in Verbindung mit einer Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB, in der Regel nicht entgegen, daß die betreffende Fläche im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, weil diese im Abgrenzungsbereich eine Art Auffangnutzung bildet."

Im Planbereich werden die zur Zeit noch im Außenbereich gelegenen Grundstücke über eine erweiterte Abrundung in den Innenbereich des Ortes Mursewiek, Bereich Neu-Mursewiek einbezogen und für eine Bebauung zu Wohnzwecken vorbereitet.

2. Entwicklungsbedingungen und -voraussetzungen

Der betroffene Ortsbereich ist nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes i. S. des § 30 Abs. 1 BauGB. Der Gesetzgeber hat mit § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 34 BauGB eine Regelung geschaffen, die das Anliegen der städtebaulichen Entwicklung auch in den übrigen Gemeindebereichen verwirklicht.

Für die Klarstellungs- und Abrundungsbereiche sind danach Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Für die Flächen, die über eine erweiterte Abrundung erfaßt werden, ist die Einbeziehung ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben zulässig. Der angrenzende Bereich ist durch eine überwiegende Wohnnutzung geprägt. Die Satzung dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung, wobei eine Abrundung (Begradigung = Vereinfachung) der Ortsgrenze vorgenommen wird und der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes, der nachweislich in der Gemeinde Ummanz vorhanden ist.

Es wird ein vorhandener Wohnbereich, der mit einer Stichstraße und Wendehammer verkehrsmäßig erschlossen ist, vervollständigt und die vorhandenen freien Grundstücke für eine Bebauung planungsrechtlich vorbereitet. Desweiteren wird eine Lücke zwischen dem Wohnbereich und einer alten Gehöftlage einzeilig, an der vorhandenen Straße gelegen, geschlossen, um den Zusammenhang des Ortsteiles Mursewiek zu untermauern. Der Ortsrand wird sinnvoll "abgerundet" (begradigt), wobei durch die direkte Anbindung an die bestehende Ortslage vorhandene Erschließungs- und Infrastrukturanlagen genutzt werden. Durch die Planung wird eine Zersiedlung der Landschaft vermieden und eine flächenschonende Erschließung sichergestellt.

Die Voraussetzungen für die Anwendung einer Satzung gemäß § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG sind in dem betroffenen Ortsbereich gegeben:

- a) - Die einzubeziehenden Flächen müssen unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten oder zu entwickelnden Ortsteil angrenzen.
 - Dieser Grundsatz ist durch die Überplanung einer Baulücke zwischen vorhandenen Wohngebäuden und einer bewohnten Gehöftlage (kleine Baulücke von ca. 50 m zwischen den bestehenden Gebäuden) sowie dem Abschluß einer Straßenzeilenbebauung um einen vorhandenen Wendehammer im Außenbereich erfüllt handelt.
- b) - Der an die Außenbereichsflächen angrenzende Bereich des Ortsteiles muß überwiegend mit Wohngebäuden bebaut sein.
 - Die angrenzende Bebauung ist durch eine überwiegende Wohnnutzung geprägt.
- c) - In der Satzung dürfen Außenbereichsflächen nur insoweit einbezogen werden, als sie insgesamt noch nach Art und Maß der baulichen Nutzung durch den angrenzenden Bereich geprägt werden.

- Durch die Kleinteiligkeit der Baulücke ist die Prägung durch Art und Maß der angrenzenden Bebauung gewährleistet, die durch einige Festsetzungen dieser Satzung noch unterstrichen wird.
- d) - Die Einbeziehung der Außenbereichsflächen darf nur zugunsten von Wohngebäuden einschließlich der dazugehörigen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen erfolgen, wobei in der Satzung festzusetzen ist, daß ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.
- Mit den §§ 2 und 3 der Satzung wurde für die Bereiche der erweiterten Abrundung festgesetzt, daß nur Wohngebäude zulässig sind, die sich nach Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Mit der Satzung wird der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken für Wohnhäuser im Bereich Neu-Mursewiek entsprochen. Diese Nachfrage kann mit zahlreichen Anträgen auf Baulanderwerb im Geltungsbereich oder durch Planungsabsichten von Grundeigentümern belegt werden. Der Standort hat für viele Bewerber einen hohen Anreiz, da es sich um einen erschlossenen Bereich im Zusammenhang mit einer bestehenden Ortslage handelt, der zudem in einer attraktiven Landschaft liegt.

Schon zu DDR - Zeiten wurde eine "Vervollständigung" des Wohngebietes geplant. So sind auch die vorhandenen Erschließungsanlagen (Straße, Wendehammer) für mehr Gebäude als derzeit vorhanden geplant worden.

Mit der Vorbereitung der Grundstücke für eine Bebauung ist der gemeindlich vorhandene Wohnbedarf nicht abgegolten. Die Problematik ist aber etwas entschärft worden. Da die Gemeinde momentan keine größeren Baugebiete für eine Wohnbebauung bereitstellen kann, wird auch in nächster Zukunft die oben genannte Problematik vorwiegend über die Schließung der vorhandenen innerörtlichen Baulücken zu lösen sein.

Damit entspricht die Gemeinde Ummanz dem Ansinnen des Ersten Landesraumordnungsprogrammes Mecklenburg-Vorpommern, das ebenfalls der Vervollständigung und Festigung vorhandener Standorte den Vorrang vor der Erschließung neuer Siedlungsflächen einräumt.

Zur Verwirklichung eines angepaßteren städtebaulichen Gedankens hat die Gemeinde eine Veränderung der Einordnung des Baufensters auf den Grundstücken 13a und 14a (alt 13 u. 14) im Gegensatz zum 1. Auslegungs- und Beteiligungsentwurf vorgenommen.

Auf dem Grundstück (jetzt 13b u. 14b) befindet sich bereits ein Doppelhaus mit einer gemeinsamen Zufahrt von der vorhandenen Plattenstraße. Durch die Verlagerung des Baufensters ist nunmehr die Einordnung des geplanten Doppelhauses in gleicher Tiefe und Anordnung möglich. Somit entsteht als Gesamtes ein symmetrisches Bild, welches durch das vorhandene, direkt an der Straße gelegene Gebäude den Eindruck eines Dreiseitgehöfes ergibt. Auch das geplante Doppelhaus soll eine gemeinsame Zufahrt von der Plattenstraße erhalten, was die Symmetrie noch unterstreicht. Durch die Planung entsteht eine in sich geschlossene, städtebaulich abgerundete Anlage. Die Gemeinde betrachtet diese, mit dem 2. Entwurf vorgesehene Einordnung der baulichen Anlagen als wesentlich

günstiger für die Ortsbildgestaltung, als mit dem 1. Entwurf dargelegt. Der Geltungsbereich wurde deshalb in diesem Bereich erweitert, nicht aber die Größe des Baufensters. Durch die Aufnahme der neu vermessenen Grundstücke in den Geltungsbereich wurde sichergestellt, daß bei Berechnung der überbaubaren Grundstücksfläche über die GRZ auch die notwendige Größe für die Errichtung des Doppelhauses mit den entsprechenden Nebenanlagen erzielt wird. Grundlage dafür ist ja bekanntlich nicht die grundbuchliche Grundstücksgröße, sondern die mit dem Geltungsbereich erfaßte Fläche des Grundstückes. Im Gegensatz zum 1. Entwurf wurde die GRZ nunmehr auf die Baugrundstücksgröße im Zusammenhang mit der notwendigen überbaubaren "Baufläche" abgestellt und verringert.

3. Festsetzungen, Hinweise und zu beachtende öffentliche Belange

Für die klargestellten und abgerundeten Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches wurden keine gesonderten Festsetzungen mit der Satzung erhoben, da der § 34 Abs. 1 BauGB hierfür hinreichend genaue Aussagen trifft. Danach sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Diese gesetzlichen Festlegungen sind Grundlage für die Bewertung der Bauanträge und bedürfen für die Satzung keiner zusätzlichen Absicherung.

Im Gegensatz dazu sind für die erweiterten Abrundungsflächen Festsetzungen aufgenommen worden, die die Entwicklung der baulichen Anlagen im Rahmen der gesetzlichen Zulässigkeiten regeln. In diesen wird auf die Gebäude und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft abgestellt.

Belange der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung werden durch dieses Vorhaben nicht berührt. Es ist aber bei der Bebauung darauf zu achten, daß keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlaß geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

Belange des Denkmalschutzes werden durch die Satzung nicht berührt. Baudenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind auch keine Bodendenkmäler im Geltungsbereich bekannt. Als Hinweis zur Satzung wurden die Verhaltensregeln bei Baubeginn bzw. Bodendenkmalfund aufgenommen.

Immissionsschutzrechtliche Probleme sind im Geltungsbereich ebenfalls nicht zu erwarten. Auch die angrenzend gelegene Kläranlage (Typ 178/9,46) birgt keine Konflikte hinsichtlich einer Geruchsbelästigung. Im Zuge der Aufstellung der Satzung wurden angrenzend wohnende Bürger hinsichtlich der benannten Problematik befragt. Es sind seit 1981 keine Belästigungen der Kläranlage auf die nebeliegenden Nutzungen bekannt. Da die Kläranlage ohne Sanierung keine Neuanschlüsse erhält, ist davon auszugehen, daß dieser Punkt keine Relevanz erhält (siehe dazu auch Punkt 5. Abwasserbehandlung).

4. Naturschutzrechtliche Belange

4.1 Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 19 LNatG M-V

Der durch die Klarstellungssatzung mit Abrundung und erweiterter Abrundung betroffene Ortsteil Neu-Mursewiek ist teilweise durch den Küsten- und Gewässerschutzstreifen von 200 m gemäß § 19 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern gekennzeichnet.

Die derzeit vorhandene Bebauung des Ortsteiles Mursewiek befindet sich größtenteils im 200 m - Gewässerschutzstreifen. Eine städtebaulich sinnvolle Abrundung bietet sich dennoch an. Die neu erfaßten Standorte befinden sich nicht in so großer Tiefe im Küstenschutzbereich wie die vorhandenen Gebäude und befinden sich außerhalb eines 100 m - Streifens (ca. 120 - 130 m).

Durch die zuständige Behörde, der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rügen kann die Ausnahme von den Verboten des § 19 des o. g. Gesetzes in Aussicht gestellt werden. Zum Genehmigungsantrag ist die Erteilung der Ausnahme nachzuweisen.

4.2 Bauverbotszone nach § 89 LWaG M-V

Entsprechend dem § 89 Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern befindet sich ein Teil des Geltungsbereiches, in dem gleichen Abstand wie unter Punkt 4.1 beschrieben, in einem 200 m - Bereich, in dem nach Abs. 1 außerhalb eines Bebauungsplanes Bauverbot besteht.

Gemäß Abs. 2 Nr. 4 des o. g. Paragraphen gilt dieses Verbot nicht für bauliche Anlagen, die im Innenbereich nach § 34 BauGB errichtet oder wesentlich geändert werden. Die nördlichste erweiterte Abrundungsfläche (am Wendehammer) befindet sich im benannten Küstenschutzstreifen. Für diese Flächen wurden mit der Satzung Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt bzw. gesichert.

Da die städtebauliche und infrastrukturelle Situation günstig für diese Bebauung zu bewerten ist (da die vorhandene Bebauung bereits überwiegend in dem Schutzstreifen liegt), wurde durch die zuständige Behörde, das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Stralsund die Ausnahmegenehmigung nach § 89 Abs. 3 LWaG M-V mit Schreiben vom 22.09.1997 erteilt. Eine negative Beeinträchtigung des benannten Bereiches ist durch die geplante Bebauung, vorwiegend zu Wohnzwecken, nicht zu erwarten.

4.3 Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft

Der Küstenbereich ist teilweise Bestandteil des Nationalparkes Vorpommersche Boddenlandschaft. Der gesamte Satzungsgebiet befindet sich außerhalb dieses Schutzgebietes, aber in direkter Nähe. Eine negative Beeinflussung des Nationalparkes ist durch die geplante Bebauung ebenfalls nicht zu erwarten.

Durch das Nationalparkamt Vorpommersche Boddenlandschaft wurde im Beteiligungsverfahren dazu erklärt, daß keine Einwände gegen die Satzung erhoben werden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß zukünftig für das anliegende Ufer am Focker Stromes der Bau von Bootsstegen, eines Hafens sowie andere Eingriffe nicht genehmigungsfähig sind.

5. Erschließung des Plangebietes

Die Erschließung der vorhandenen und der geplanten Bebauung im Satzungsbereich ist gewährleistet bzw. kann gesichert werden.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist für den Geltungsbereich der Satzung gesichert. Der betroffene Ortsbereich ist über das zentrale Leitungsnetz Gingst - Ummanz erschlossen.

Das vorhandene Leitungsnetz kann nach Bedarf für Neuplanungen über normale Anschlußleitungen erweitert werden.

Zusammenfassend kann zu dem Thema festgestellt werden, daß die Versorgung der vorhandenen Nutzungen gesichert und die Bereitstellung für geplante Vorhaben möglich ist.

Träger der Gemeinschaftsanlagen (ausgebautes Leitungsnetz) ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen und die Gemeinde Ummanz.

Abwasserbehandlung

Derzeitig erfolgt die Entsorgung der Abwässer im Geltungsbereich auf unterschiedliche Art und Weise.

Die Gebäude der Flurstücke 13 und 14, der Gemarkung Mursewiek, Flur 2 entsorgen ihre anfallenden Abwässer in eigenen Hauskläranlagen. Die übrigen Nutzungen im Geltungsbereich werden über die Ortskläranlage (Standort in der Zeichnung dargestellt) entsorgt.

Bei der Ortskläranlage handelt es sich um eine Kleinkläranlage vom Typ 178/9,46 die 1981 für den Anschluß von 21 Eigenheimen mit ca. 162 Einwohner vorgesehen war. Diese berechnete Kapazität wurde nie ausgelastet. Die Anlage verfügt aber nicht über eine biologische Reinigungsstufe. Das bedeutet, daß bevor diese Anlage nicht saniert ist, weitere Anschlüsse durch den Betreiber nicht vorgenommen werden dürfen.

Die Anlage wurde in der Vergangenheit durch die Gemeinde Ummanz an den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen übergeben. Das bedeutet, daß sich nunmehr auf die an dieser Kläranlage angeschlossenen Grundstücke bzw. Haushalte das Satzungsrecht (Abwassersatzung und Abwasserbeitrags- und gebührensatzung) des Zweckverbandes (Betreiber) erstreckt.

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen ist per Bescheid vom 09.11.1994 für die Abwasserentsorgung des Ortsteiles Mursewiek durch die Untere Wasserbehörde im Umweltamt des Landkreises Rügen gemäß § 40 Abs. 3 Ziffer 7 Wassergesetz des Landes M-V bis zum 31.12.1999 befreit. Das bedeutet, daß die Abwasserentsorgung während der Befreiung des Zweckverbandes demjenigen obliegt, bei dem das Abwasser anfällt. Dies hat zur Folge, daß die Abwasserentsorgung des Ortsteiles Mursewiek bis zum 31.12.1999 dezentral, d. h. mittels Grundstückskläranlagen erfolgen muß.

...

Die Befreiung des Zweckverbandes von der Erfüllung des Pflichtaufgaben des Abwasserentsorgung bezieht sich nicht auf die im Gebiet bereits vorhandene kommunale Anlage mit Öffentlichkeitscharakter, die sich in der Rechtsträgerschaft des Zweckverbandes befindet.

Über die Verlängerung der Befreiung des Zweckverbandes über den Zeitraum ab 01.01.2000 hinaus wird durch die Untere Wasserbehörde im gesonderten wasserrechtlichen Verfahren unter Berücksichtigung der Voraussetzungen des § 40 Abs. 3 Ziffer 7 LWaG M-V und bei Vorliegen des erbrachten Nachweises für die einzelnen Grundstücke, daß die dezentrale Abwasserentsorgung mittels Grundstückskläranlagen (Erreichbarkeit des Vorfluters, Grundstücksgröße u. ä.) überhaupt möglich ist, entschieden.

Nach Aussage des Landkreises, Untere Wasserbehörde ergibt sich damit folgender Verfahrensweg für die Abwasserentsorgung der zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke.

- Die Bauherren stellen bei der Unteren Wasserbehörde den Antrag auf Erteilung einer Wasserrechtlichen Erlaubnis für das Einleiten des in einer Kleinkläranlage nach DIN 4261 behandelten Abwassers in ein Gewässer (einschließlich Grundwasser).
- Die Untere Wasserbehörde prüft die Möglichkeit der dezentralen Abwasserentsorgung und beteiligt den Zweckverband hinsichtlich der Verlängerung der Freistellung.
- Wird das wasserrechtliche Verfahren mit dem Erteilen der Erlaubnis abgeschlossen, kann die Abwasserentsorgung einzelner Grundstücke im Hinblick auf die Erteilung der Baugenehmigung als dauernd gesichert gelten.

Niederschlagswasserentsorgung

Ein öffentliches Regenwassersystem ist nicht vorhanden.

Gemäß § 39 Abs. 3 Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) soll das Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Das Niederschlagswasser sollte in geeigneten Fällen versickert werden. Dabei entfällt die Pflicht zur Abwasserbeseitigung sowie zur Überlassung (§ 40 Abs. 2 LWaG M-V).

Der Bau von Anlagen zur Verwertung von unbelastetem Niederschlagswasser bedarf keiner wasserrechtlichen Genehmigung (§ 38 Abs. 1 Nr. 6 LWaG M-V). Die Versickerung des Niederschlagswassers mittels Versickerungsanlagen stellt gemäß § 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) aber eine Gewässerbenutzung dar und bedarf der Genehmigung gemäß §§ 2 und / WHG. Auf Forderung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen ist dabei der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße zu erbringen.

Energieversorgung

Die Energieversorgung ist für den Satzungsbereich gesichert.

Im Bereich befinden sich Mittelspannungs- und Niederspannungsanlagen des Energieversorgungsunternehmens HEVAG. Die Anlagen dürfen nicht unter-/überbaut werden und sind bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu verlegen und der HEVAG unentgeltlich zu übergeben. Die Trassen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen usw. freizuhalten. Die notwendigen Anschlüsse an das Versorgungsnetz der HEVAG sind durch Erweiterung der Mittel-/Niederspannungsanlagen möglich. Die Mindestabstände zu den vorhandenen Leitungen sind einzuhalten.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist durch die Nehlsen Entsorgungs GmbH gesichert.

Straßenerschließung

Die Straßenerschließung ist für den Satzungsbereich gesichert. Alle vorhandenen und geplanten Bebauungen befinden sich an nutzbaren öffentlichen Wegeverbindungen.

Wärmetechnische Versorgung

Die Bereitstellung von Wärmeenergie erfolgt im Satzungsbereich eigenverantwortlich. Eine zentrale Lösung ist derzeit nicht geplant.

Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Erschließung ist teilweise für den Planbereich gesichert.

Im Satzungsbereich liegen Anlagen der Deutschen Telekom AG, die gegebenenfalls von Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert und verlegt werden müssen. Die Anlagen sind für die Erschließung der Neubauten zu erweitern.

Damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw. rechtzeitig eingeleitet werden können, ist mindestens 8 Monate vor Baubeginn mit der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Rostock, PF 3151, 18416 Stralsund, Dienststelle PII, Telefon (03831) 240-322, Verbindung aufzunehmen.

Eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs ist nicht zu erwarten.

6. Landschaftspflegerische Belange

Der Bereich der Klarstellungssatzung mit Abrundung und erweiterter Abrundung für den Ortsteil Mursewiek, Bereich Neu-Mursewiek berührt und enthält keine Flächen mit Objekten des Schutzstatus nach § 20 LNatG M-V. Weiterhin enthält die Satzung keine Schutzgebietsflächen und Naturdenkmale im Sinne der §§ 13 - 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Die zu bewertenden und auszugleichenden erweiterten Abrundungsbereiche liegen nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone, aber zum Teil in der Küsten- und Gewässerschutzzone. Für die erweiterten Abrundungsflächen ist in der Satzung abschließend über die erforderlichen Festsetzungen zum Ausgleich, Ersatz oder zur Minderung der zu erwartenden Eingriffe einschließlich der Möglichkeit der Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu entscheiden.

Die Satzung beinhaltet Pflanzmaßnahmen, um den erfolgten Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen. Grundsätzlich stellen die geplanten Wohnbauten einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dieser Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist so gering wie möglich zu halten und unvermeidliche Beeinträchtigungen sind durch gezielte landschaftspflegerische Maßnahmen auszugleichen (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG).

Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu erwarten, indem

Wohngebäude mit den entsprechenden Nebenanlagen

entstehen.

6.1 Ökologische Bewertung der erweiterten Abrundungsbereiche

Die Beurteilung des ökologischen Wertes der Flächen, die bei Realisierung der "Klarstellungssatzung mit Abrundung und erweiterter Abrundung" vom Außenbereich nunmehr genutzt werden, wurde teilweise durch das Ingenieurbüro Weiße, Kaiseritz und teilweise durch die Ingenieurbüro Timm GmbH vorgenommen.

Das Ergebnis der Landschaftsdiagnose ist den nachfolgenden Seiten zu entnehmen.

Ingenieurbüro Weiße
Kaiseritz Nr.6
D 18528 Bergen auf Rügen
Tel.: 0 38 38/ 2 33 22
Fax.: 0 38 38/ 25 47 73

Landschaftsdiagnose

Vorhaben : Wohnbebauung Ortsteil Mursewiek
Bereich Neu Mursewiek

Auftraggeber : Gemeinde Ummanz
über
Ingenieurbüro Timm GmbH
Kiebitzmoor 9
18528 Bergen auf Rügen

Auftragsnummer : 01/18/97

Gutachter : Dipl.- Ing. Weiße
Zul.- Nr. B-0186-94

Bergen, den 12.05.1997


Dipl.- Ing. Weiße
Beratender Ingenieur VBI

| Inhaltsverzeichnis | Seite |
|---------------------------|--------------|
| 1. Aufgabenstellung | 3 |
| 2. Flächenbestimmung | 4 |
| 3. Flächenzustand | 4 |
| 4. Zusammenfassung | 6 |

Anlagen: - Übersichtsplan M 1:10.000
- Lageplan M 1:500

1. Aufgabenstellung

Es ist geplant, im Ortsteil Mursewiek der Gemeinde Ummanz vier Grundstücke zur Bebauung zur Verfügung zu stellen. Die Gesamtfläche hierfür befindet sich im Bereich Neu Mursewiek und stellt ein geschlossenes Areal mit einer Größe von 4.918 m² dar. Sie schließt sich in südwestlicher Richtung an die bereits vorhandenen bebauten Grundstücke an (s. Lageplan). Im südlichen Teil des Planungsgebietes befindet sich bereits eine ältere Hofstelle mit einem Wohnhaus und zwei Nebengebäuden, die in die Beurteilung mit aufgenommen werden soll.

Ein Betonspurbahnplattenweg führt durch das Gebiet (Wegführung s. Lageplan in Verbindung mit Tabelle 1). An seinem Ende auf der südlichen Seite befindet sich eine Fläche, von der offensichtlich ehemals vorhandene Bebauung entfernt wurde.

Die Aufgabe des Unterzeichners bestand darin, den ökologischen Wert der Flächen vor Beginn von verändernden Maßnahmen einzuschätzen. Hierbei ist eine differenzierte Beurteilung der einzelnen Teilflächen notwendig, die den Istzustand des jeweiligen Areals berücksichtigt. Das Ergebnis der in Auftrag gegebenen Untersuchung soll mit Grundlage dafür sein, festzustellen, ob sich Ausgleichsmaßnahmen durch die geplante bauliche und / oder sonstige Umgestaltung des betroffenen Gebietes notwendig machen. Sind solche notwendigen und gesetzlich vorgeschriebenen Ausgleichsmaßnahmen geboten, kann ihr Umfang unter Zuhilfenahme des vorliegend analysierten, jetzigen Zustandes der Flächen festgelegt werden.

Grundlage der Beurteilung ist ein Bewertungsrahmen für Biotoptypen aus dem Land Nordrhein-Westfalen, dessen Anwendung von der zuständigen Kreisverwaltung Rügen (Umweltamt) anerkannt wird.

Zur objektiven Beurteilung des ökologischen Wertes wurden die momentanen Nutzungsarten festgestellt und die Wertfaktoren entsprechend des Beurteilungsrahmens ermittelt. Hierbei wurden Novellierungen (Zu- und Abschläge) bzw. Interpolierungen (zwischen Wertfaktoren einzelner Biotoptypen) vorgenommen, um die tatsächlichen Verhältnisse besser zu berücksichtigen und somit den ökologischen Wert der Teilflächen genauer bestimmen zu können.

2. Flächenbestimmung

Der beigegefügte Lageplan zeigt die Flurstücke, auf denen bauliche Veränderungen und andere Eingriffe in die Natur und Landschaft erfolgen sollen und der Übersichtsplan die Einordnung im größeren Rahmen.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in der Gemarkung Mursewiek in der Flur 2 und umfaßt die Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke 10/3 h, 10/3 f, 12/6, 13 und 14.

Zur besseren Übersicht erfolgte eine Benennung der ausgrenzbaren Teilflächen mit nahezu identischen Voraussetzungen im zu beurteilenden Sinne mit Großbuchstaben (A-F) bzw. bei dem vorhandenen Hof (insgesamt mit D gekennzeichnet) je nach Zustand mit zusätzlichen Ziffern (1-4). Die optische Darstellung der sich somit ergebenden Teilflächen erfolgt übersichtlich im Lageplan (M 1:500). Die Charakteristik der mit jeweils gleicher Kennzeichnung zusammenfaßbaren Teilflächen ist der Tabelle 1 zu entnehmen.

3. Flächenzustand

Nach Aussage geologischer Karten setzt sich das Bodeninventar aus Grundmoränensanden zusammen, die zumindest vorwiegend von bindigen Erdstoffen des Geschiebelehmes und -mergels unterlagert werden.

Das Untersuchungsgebiet ist bezüglich seiner vorhandenen Vegetation nicht homogen. In Abhängigkeit von ihrer derzeitigen Nutzung bzw. in einem Fall des Zustandes als Abrißfläche (C) sind Teilflächen mit sehr unterschiedlicher ökologischer Wertigkeit vorhanden.

Die überwiegende Fläche nördlich des Plattenweges wird derzeit als Acker genutzt, ist Teil eines Schrages, wo momentan Saatgrasland ist. Der östliche Teil davon wird von Anwohnern als Grünfläche und Zufahrt genutzt und ist durch eine Windschutzhecke vom Saatgrasland getrennt. Die Abrißfläche (C) begrenzt südwestlich das Untersuchungsgebiet. Mit Einzelbäumen ist die vorhandene Hoffläche bestanden (D_4). Der Betonspurbahnplattenweg (B) wurde einschließlich Bankette und Straßengraben bewertet. Vollständig versiegelte Flächen (D_1) existieren durch die vorhandenen Gebäude im Rahmen der vorhandenen Hoffläche (D_{1-4}).

Einen Überblick der vorliegend für die in Abhängigkeit vom Zustand / der Nutzungsart der Flächen verwendeten Bezeichnungen / Bezifferungen gibt die Tabelle 1.

Tabelle 1

- Flächenbestimmung -

| Flächen-bezeichnung | Zustand / Nutzungsart |
|---------------------|---|
| A | Acker |
| B | Betonspurbahnplattenweg |
| C | Abrißfläche |
| D ₁ | durch vorhandene Gebäude versiegelte Fläche |
| D ₂ | Natursteinpflasterfläche / -weg |
| D ₃ | gepflegte Rasenfläche |
| D ₄ | Einzelbäume |
| E | Windschutzpflanzung/Kiefernhecke |
| F | unbefestigter Weg |

Im folgenden werden die einzelnen Flächenkomplexe näher beschrieben.

- Fläche A (insgesamt 1.922 m²): *s. Erweiterung*
intensiv bewirtschaftete Ackerfläche
Wertfaktor 0,3
- Fläche B (insgesamt 475 m²):
Betonspurbahnplattenweg mit Bankette und Straßengraben;
die Wertigkeit liegt zwischen versiegelter und Grünlandfläche; sie ist insgesamt mit
einer mit Rasengitterplatten versehenen Fläche vergleichbar
Wertfaktor 0,2
- Fläche C (insgesamt 814 m²): *s. Erweiterung*
die Abrißfläche weist keine Vegetation auf; sie muß als durch Bauschuttreste stark
degradiertes Unland eingestuft werden
Wertfaktor 0,1
- Fläche D₁ (insgesamt 349 m²):
versiegelte Gebäudegrundflächen
Wertfaktor 0,0

-
- Fläche D₂ (insgesamt 320 m²):
unbefestigt sowie mit Naturstein gepflasterter Weg bzw. gepflasterte Fläche; Pflasterfläche teilweise etwas überwachsen; ökologisch aufgewertete Pflasterfläche, vergleichbar mit Rasengitterfläche
Wertfaktor 0,2
 - Fläche D₃ (insgesamt 788 m²): *s. Erweiterung*
gepflegte Rasenfläche
Wertfaktor 0,4
 - Fläche D₄ (insgesamt 100 m²): *s. Erweiterung*
fünf Starkbäume, ø 60 cm (vier Eschen und eine Linde);
ein Einzelbaum, ø 30 cm;
Festlegung der Fläche nach Kronenausdehnung;
Wertfaktor 0,8
 - Fläche E (insgesamt 60 m²): *s. Erweiterung*
Kiefernreihe ca. 2 m breit und 30 m lang, Höhe 2 bis 3 m;
Einstufung als Hecke/Nadelwald
Wertfaktor 0,5
 - Fläche F (insgesamt 90 m²):
unbefestigter Weg, 3 m breit und 30 m lang
Wertfaktor 0,3

4. Zusammenfassung

Die zusammenfassende Beurteilung der unter Punkt 2 benannten und unter Punkt 3 erläuterten Flächen ist der Tabelle 2 zu entnehmen.

Dieser ökologischen Bewertung des Zustandes der Flächen des künftigen Wohngebietes in Mursewiek, Bereich Neu Mursewiek, vor der Umgestaltung ist eine Bewertung der Verhältnisse nach Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen gegenüberzustellen. Der dabei gegebenenfalls festgestellte Wertverlust, der einer ökologischen Degradierung des

Standortes gleichkäme, müßte durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen behoben werden.

Für nötige Pflanzungen sollten vornehmlich einheimische und standorttypische Gehölze verwendet werden.

Tabelle 2

- Bewertung der untersuchten Flächen -

Zeichnung 1

| Flächenbezeichnung | Zustand / Nutzungsart | Größe m ² | Wertfaktor | Wertpunkte |
|---------------------------------|---|-------------------------|------------|-----------------------|
| A | Acker | 1.922 | 0,3 | 576,6 |
| B | Betonspurbahnplattenweg | 475 | 0,2 | 95,0 |
| C | Abrißfläche <i>Siehe zusätzliche Neubewertung durch Ing.-büro Timm GmbH</i> | 814 | 0,1 | 81,4 |
| D ₁ | durch vorhandene Gebäude versiegelte Fläche | 349 | 0,0 | - |
| D ₂ | Natursteinpflasterfläche / -weg | 320 | 0,2 | 64,0 |
| D ₃ | gepflegte Rasenfläche | 788 | 0,4 | 315,2 |
| D ₄ | Einzelbäume | 100 | 0,8 | 80,0 |
| E | Windschutzbepflanzung/Kieferhecke | 60 | 0,5 | 30,0 |
| F | unbefestigter Weg | 90 | 0,3 | 27,0 |
| insgesamt | | 4.918 | | 1.269,2 |
| <i>Veränderung (siehe oben)</i> | | <i>4.104</i> | | <u><u>1.187,8</u></u> |

Änderung durch zusätzliche Flächen (Erweiterung des südlichen Geltungsbereiches)

JTB

B

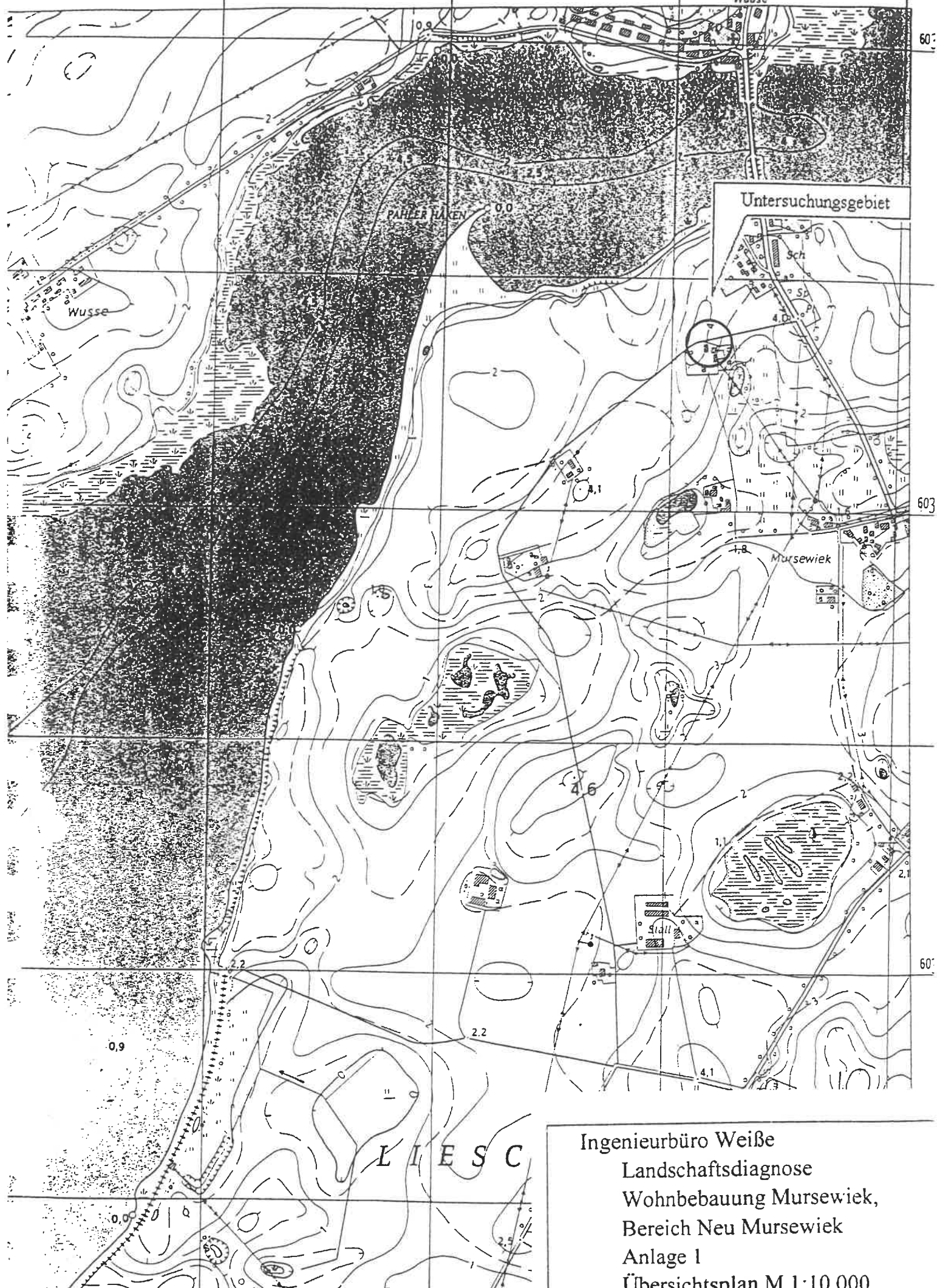
| | | | | |
|---------------------------------|--|--------------|-----|----------------|
| A | | 82,5 | 0,3 | 24,8 |
| C | | 1 432,5 | 0,3 | 429,7 |
| D 3 | | 318 | 0,4 | 127,5 |
| D 4 | | 89 | 0,8 | 71,2 |
| E | | 78 | 0,5 | 39,0 |
| | | 2 000 | | <u>692,2</u> |
| Gesamt Zeichnung 1 (A+B) | | 6 104 | | 1 880,0 |

- Bewertung der untersuchten Fläche (vor der Baumaßnahme) -

Zeichnung 2

| Flächen- bezeich- nung | Zustand/ Nutzungsart | Größe m ² | Wert- faktor | Wert- punkte |
|------------------------------|---|-------------------------|-----------------|-----------------|
| D 1 | Betonweg mit Wendehammer | 480,0 | 0,0 | 0,0 |
| D 4 | Baumgruppe | 44,0 | 0,8 | 35,2 |
| F | unbefestigte Zuwegung mit Restrasenbeständen | 120,0 | 0,3 | 36,0 |
| H | Brachland degradiert durch Wege | 1 636,0 | 0,6 | 981,6 |
| J | gemähte Rasenfläche, teilweise als Wende- und Stellplatz genutzt | 890,0 | 0,4 | 356,0 |
| Gesamt Zeichnung 2 | | 3 170,0 | | 1 0408,8 |

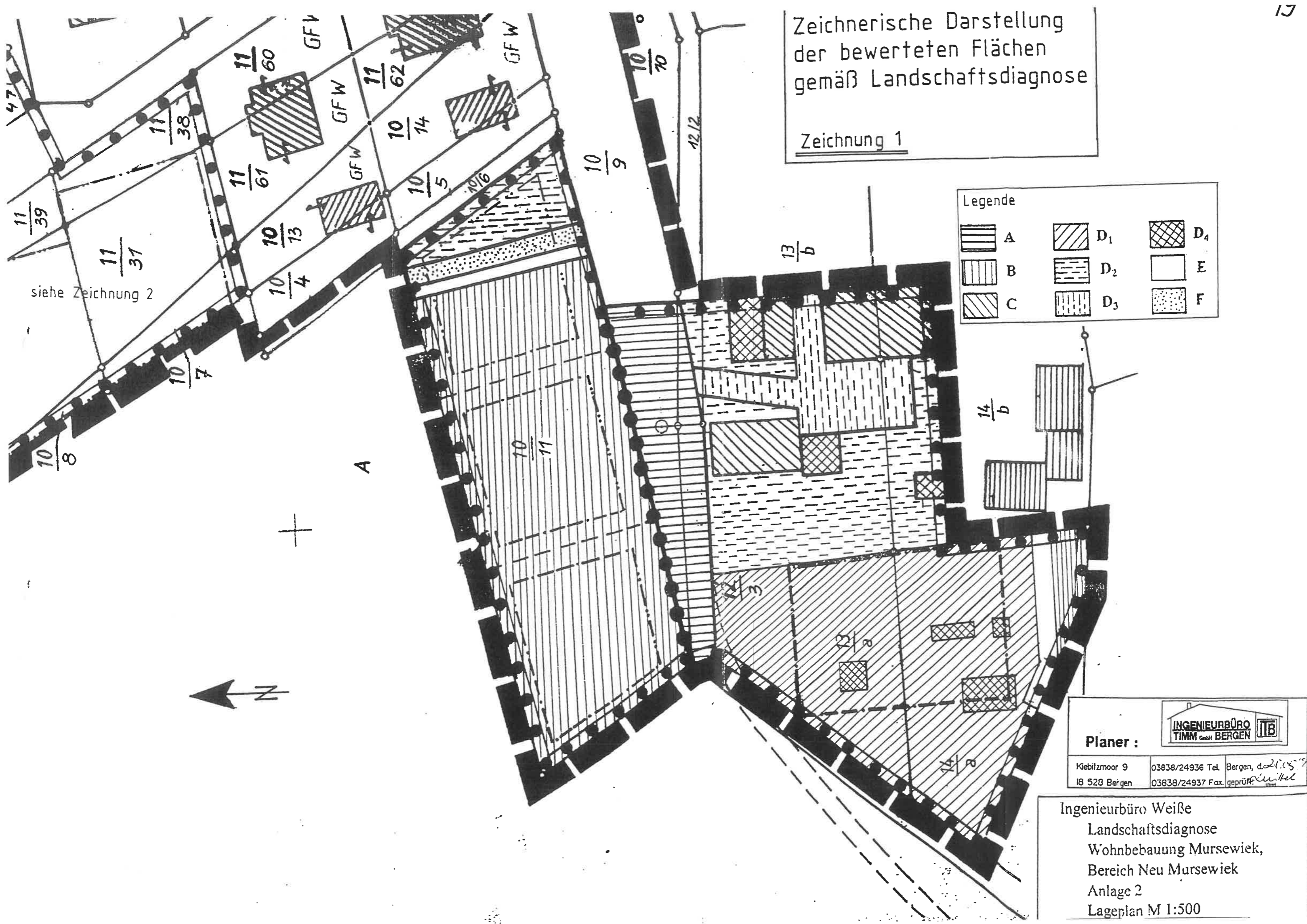
Anlagen



Ingenieurbüro Weiße
 Landschaftsdiagnose
 Wohnbebauung Mursewiek,
 Bereich Neu Mursewiek
 Anlage 1
 Übersichtsplan M 1:10.000

Zeichnerische Darstellung
der bewerteten Flächen
gemäß Landschaftsdiagnose

Zeichnung 1



siehe Zeichnung 2

Legende

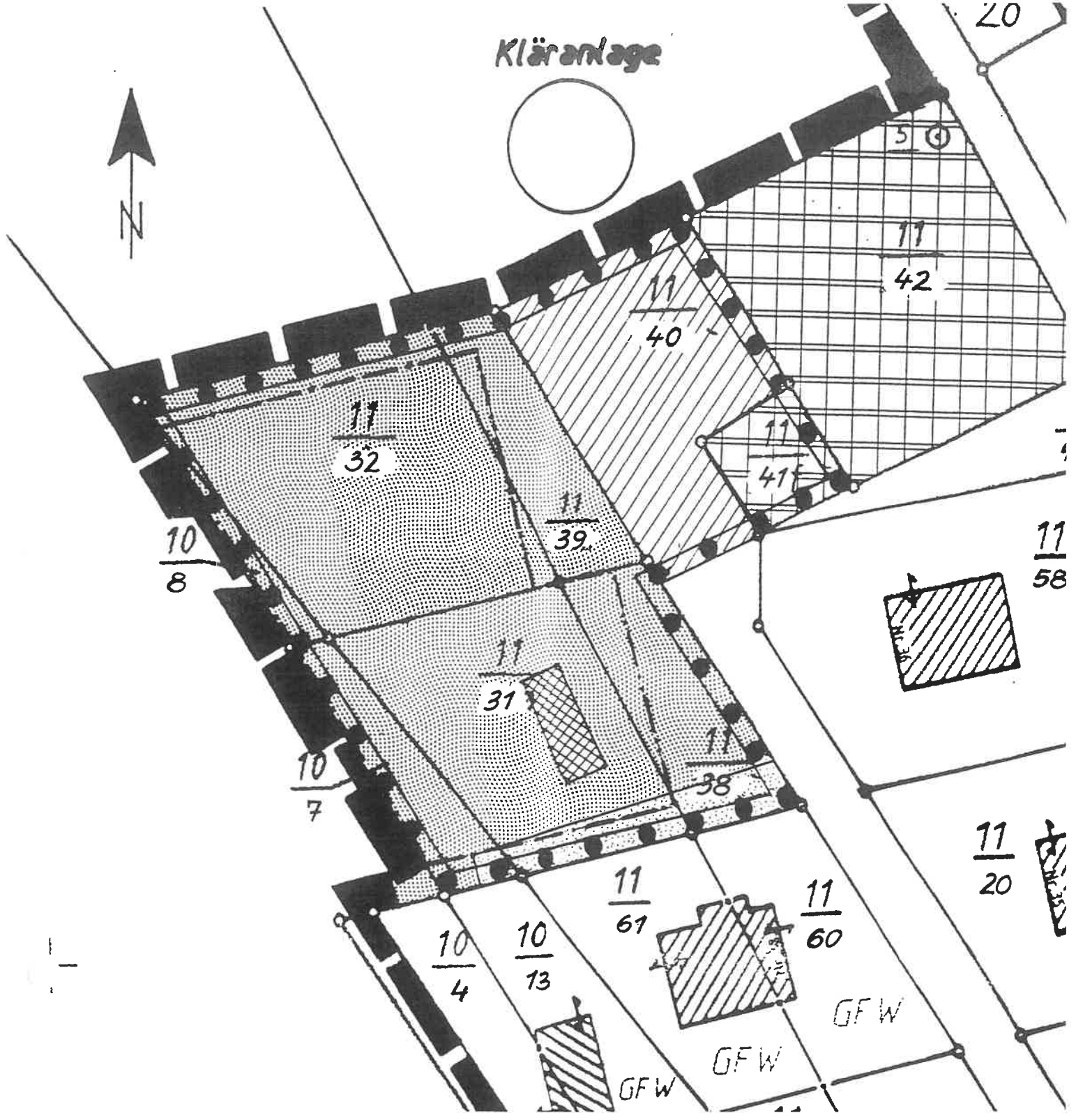
| | | | | | |
|--|---|--|----------------|--|----------------|
| | A | | D ₁ | | D ₄ |
| | B | | D ₂ | | E |
| | C | | D ₃ | | F |

Planer :

INGENIEURBÜRO
TIMM GmbH BERGEN






Kiebitzmoor 9 03838/24936 Tel. Bergen, d. 21.05.78
 18 528 Bergen 03838/24937 Fax. geprüft: *W. Heil*


Ingenieurbüro Weiße
 Landschaftsdiagnose
 Wohnbebauung Mursewiek,
 Bereich Neu Mursewiek
 Anlage 2
 Lageplan M 1:500



Zeichnerische Darstellung der bewerteten Flächen gemäß
Landschaftsdiagnose Zeichnung 2 M 1:500

Legende

| | | |
|---|---|---|
|  D ₁ |  F |  J |
|  D ₄ |  H | |

Planer : 

| | | |
|--------------------------------|--------------------------------------|--|
| Kiebitzmoor 9 18 528 Bergen | 03838/24936 Tel. 03838/24937 Fax. | Bergen, d. 25.05.5, geprüft: <i>Stuitel</i> |
|--------------------------------|--------------------------------------|--|

6.2 Ermittlung des Wertverlustes durch die geplanten Baumaßnahmen

Zeichnung 1

vor Ausführung der Klarstellungssatzung
mit Abrundung und erweiterter Abrundung

nach Ausführung der Klarstellungssatzung
mit Abrundung und erweiterter Abrundung

(Erfasst wurden alle Flächen, die eine Umnutzung erfahren und somit den Wertfaktor ihres Biotypus verändern.)

Fläche A

- intensiv bewirtschaftete Ackerfläche

- Anteil für Wohnbebauung mit Nebenanlagen in einer Höhe wie für reine Wohngebiete zulässig mit einer GRZ von 0,2

Es ist nur die nördliche Teilfläche A betroffen.

$$1\,922\text{ m}^2 \times 0,2 \text{ (GRZ)} = 384,4\text{ m}^2$$

$$384,4\text{ m}^2 \times 0,0 = 0,0 \quad \text{Wertpunkte}$$

- Restfläche der nördlichen Teilfläche A, die zu den geplanten Wohngebäuden als Vor- bzw. Hausgarten anzulegen ist (§ 8 LBauO M-V).

$$1\,537,6\text{ m}^2 \times 0,4 = 615,1 \quad \text{Wertpunkte}$$

- südliche Teilfläche A, die in ihrem Bestand als zur bewirtschafteten Ackerfläche zugehörig, erhalten wird

$$2\,004,5\text{ m}^2 \times 0,3 = 601,4 \quad \text{Wertpunkte}$$

$$82,5\text{ m}^2 \times 0,3 = 24,8 \quad \text{Wertpunkte}$$

**Summe der Wertpunkte
der Fläche A**

vorher

601,4 Wertpunkte

nachher

640,0 Wertpunkte

**vor Ausführung der Klarstellungssatzung
mit Abrundung und erweiterter Abrundung**

**nach Ausführung der Klarstellungssatzung
mit Abrundung und erweiterter Abrundung**

Fläche B

- Betonspurplattenweg mit Bankett und Straßengraben

- Die Wegeführung ist die Erschließung für den gesamten Nutzungsbereich. Die Betonspurbahnplatten bleiben bestehen. Eine Veränderung ist nicht geplant, da sie für die vorhandene und vorgesehene Nutzung ausreichend sind und den Anforderungen entsprechen.

$$475,0 \text{ m}^2 \times 0,2 = 95,0 \text{ Wertpunkte}$$

$$95,0 \text{ Wertpunkte}$$

| | | | |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| Summe der Wertpunkte der Fläche B | | | |
| vorher | 95,0 | Wertpunkte | nachher |
| | | | 95,0 |
| | | | Wertpunkte |

Fläche C

- Abrißfläche, durch Bauschuttreste stark degradierte Fläche mit geringer Vegetation

- Die bewertete Fläche C befindet sich auf den für die Bebauung vorgesehenen Grundstücksflächen 13a und 14a, die laut Festsetzungen mit einer GRZ von 0,25 innerhalb des Baufensters bebaubar sind.

$$\text{Grundstücksgröße } 13a = 732 \text{ m}^2$$

$$14a = 1\,063 \text{ m}^2$$

$$\text{Gesamt} \quad 1\,795 \text{ m}^2$$

$$\text{GRZ } 0,25 \times 1\,075 \text{ m}^2 = 448,75 \text{ m}^2$$

Diese nach der GRZ zulässige bebaubare Fläche wird auf den Fläche C und D4 umgesetzt (Einschränkung durch das Baufenster).

- Für Fläche C ansetzbarer Anteil:

$$448,75 \text{ m}^2 - 89,0 \text{ m}^2 \text{ (aus D4)} = 359,75 \text{ m}^2$$

$$359,75 \text{ m}^2 \times 0,0 = 0,0 \text{ Wertpunkte}$$

- Die Restfläche ist entsprechend § 8 LBauO M-V als Vor- bzw. Hausgarten zu begrünen, anzulegen und zu pflegen

...

**vor Ausführung der Klarstellungssatzung
mit Abrundung und erweiterter Abrundung**

**nach Ausführung der Klarstellungssatzung
mit Abrundung und erweiterter Abrundung**

$$1\,432,5\text{ m}^2 \times 0,3 = 429,7 \text{ Wertpunkte}$$

$$1\,072,75\text{ m}^2 \times 0,4 = 429,1 \text{ Wertpunkte}$$

**Summe der Wertpunkte
der Fläche C**

vorher **429,7 Wertpunkte**

nachher **429,1 Wertpunkte**

Fläche D 1

- durch vorhandene Gebäude versiegelte
Fläche

- Es muß vom Bestand der vorhandenen
Gebäude ausgegangen werden.

$$349\text{ m}^2 \times 0,0 = 0 \text{ Wertpunkte}$$

$$349\text{ m}^2 \times 0,0 = 0,0 \text{ Wertpunkte}$$

**Summe der Wertpunkte
der Fläche D 1**

vorher **0 Wertpunkte**

nachher **0,0 Wertpunkte**

Fläche D 2

- Natursteinpflasterfläche/ -weg

- Bestand bleibt erhalten

$$320\text{ m}^2 \times 0,2 = 64,0 \text{ Wertpunkte}$$

$$320\text{ m}^2 \times 0,2 = 64,0 \text{ Wertpunkte}$$

**Summe der Wertpunkte
der Fläche D 2**

vorher **64,0 Wertpunkte**

nachher **64,0 Wertpunkte**

**vor Ausführung der Klarstellungssatzung
mit Abrundung und erweiterter Abrundung**

**nach Ausführung der Klarstellungssatzung
mit Abrundung und erweiterter Abrundung**

Fläche D 3

- gepflegte Rasenfläche

. 518 m² dieser Gesamtfläche befinden sich
auf den Flurstücke 13b und 14b und wer-
den nicht verändert

$$836 \text{ m}^2 \times 0,4 = 334,4 \text{ Wertpunkte}$$

. Restfläche 270 m²

$$270 \text{ m}^2 \times 0,4 = 108,0 \text{ Wertpunkte}$$

- Erhalt des Biotypus (Flurstücke 13b und 14b)

$$334,4 \text{ Wertpunkte}$$

- Anteil für Wohnbebauung mit Nebenanlagen
in einer Höhe wie für reine Wohngebiete zu-
lässig mit einer GRZ von 0,2

$$270 \text{ m}^2 \times 0,2 = 54,0 \text{ m}^2$$

$$54,0 \text{ m}^2 \times 0,0 = 0,0 \text{ Wertpunkte}$$

- Festsetzung einer Heckenpflanzung als Aus-
gleich für die vorhandene Hecke an der
Grundstücksgrenze zum Flurstück 10/6

$$2 \text{ m} \times 30 \text{ m} = 60 \text{ m}^2$$

$$60 \text{ m}^2 \times 0,5 = 30,0 \text{ Wertpunkte}$$

- Restfläche, die ihren Biotypus behält

$$156 \text{ m}^2 \times 0,4 = 62,4 \text{ Wertpunkte}$$

**Summe der Wertpunkte
der Fläche D 3**

vorher

442,4 Wertpunkte

nachher

426,8 Wertpunkte

**vor Ausführung der Klarstellungssatzung
mit Abrundung und erweiterter Abrundung**

**nach Ausführung der Klarstellungssatzung
mit Abrundung und erweiterter Abrundung**

Fläche D 4

- fünf Starkbäume, d = 60 cm
(4 Eschen, 1 Linde)
1 Einzelbaum d = 30 cm

100 m² x 0,8 = 80,0 Wertpunkte

- Eschennachwuchs als Baumgruppen

89,0 m² x 0,8 = 71,2 Wertpunkte

- sind zu erhalten
(gem. Baumschutzverordnung
der DDR)

80,0 Wertpunkte

- befinden sich innerhalb des Baufensters zum
Doppelhaus (13a und 14a)

89,0 m² x 0,0 = 0,0 Wertpunkte

**Summe der Wertpunkte
der Fläche D 4**

vorher 151,2 Wertpunkte

nachher 80,0 Wertpunkte

Fläche E

- Windschutzbepflanzung/ Kiefernhecke

60,0 m² x 0,5 = 30,0 Wertpunkte

- Aufgrund der Lage der Kiefernhecke in-
mitten des Baufensters kann sie nicht erhalten
werden.

. Abzug für Wohnbebauung in einer Höhe
wie für reine Wohngebiete zulässig mit
einer GRZ von 0,2

60,0 m² x 0,2 (GRZ) = 12 m²

12,0 m² x 0,0 = 0,0 Wertpunkte

. Restfläche, die zu den geplanten Wohnge-
bäuden als Vor- und Hausgarten anzulegen
ist (§ 8 LBauO M-V)

48,0 m² x 0,4 = 19,2 Wertpunkte

- Heckenpflanzung aus Fichten

78,0 m² x 0,5 = 39,0 Wertpunkte

- Diese Heckenpflanzung liegt außerhalb des
festgesetzten Baufensters auf den Flurstücken
13a und 14a und ist als Abgrenzung zur Acker-
fläche zu erhalten.

39,0 Wertpunkte

**Summe der Wertpunkte
der Fläche E**

vorher 69,0 Wertpunkte

nachher 58,2 Wertpunkte

...

**vor Ausführung der Klarstellungssatzung
mit Abrundung und erweiterter Abrundung**

**nach Ausführung der Klarstellungssatzung
mit Abrundung und erweiterter Abrundung**

Fläche F

- unbefestigter Weg
3 m breit, 30 m lang

$$90,0 \text{ m}^2 \times 0,3 = 27,0 \text{ Wertpunkte}$$

- Für die Nutzung der Flurstücke 10/4 und 10/5 wurde eine neue Zufahrt vermessen (ebenfalls unbefestigter Weg).

- Die unbefestigte Fläche ist aufzunehmen und wird teilweise als Fläche für Wohngebäude wie für reine Wohngebiete zulässig mit einer GRZ von 0,2 genutzt.

$$90,0 \text{ m}^2 \times 0,2 \text{ (GRZ)} = 18,0 \text{ m}^2$$

$$18,0 \text{ m}^2 \times 0,0 = 0,0 \text{ Wertpunkte}$$

- Die Restfläche zu den geplanten Wohngebäuden ist als Vor- und Hausgarten anzulegen (§ 8 LBauO M-V).

$$72,0 \text{ m}^2 \times 0,4 = 28,8 \text{ Wertpunkte}$$

**Summe der Wertpunkte
der Fläche F**

| | | | | | |
|---------------|-------------|-------------------|----------------|-------------|-------------------|
| vorher | 27,0 | Wertpunkte | nachher | 28,8 | Wertpunkte |
|---------------|-------------|-------------------|----------------|-------------|-------------------|

Summe aller Biotoppunkte für die Flächen aus der Zeichnung 1

| | | | | | |
|---------------|----------------|-------------------|---|----------------|-------------------|
| vorher | 1 880,0 | Wertpunkte | nachher | 1 821,9 | Wertpunkte |
| | | | ausgleichender Biotopverlust | | |
| | | | 1 880,0 - 1 821,9 = | 58,1 | Wertpunkte |

Zeichnung 2

**vor Ausführung der Klarstellungssatzung
mit Abrundung und erweiterter Abrundung**

**nach Ausführung der Klarstellungssatzung
mit Abrundung und erweiterter Abrundung**

Fläche D 1

- Betonweg mit Wendehammer

- Bei diesem Straßenabschnitt handelt es sich um die Verkehrserschließung für das Wohngebiet und erhält für die Zukunft Bestand.

480,0 m² x 0,0 = 0,0 Wertpunkte

0,0 Wertpunkte

**Summe der Wertpunkte
der Fläche D 1**

vorher 0,0 Wertpunkte

nachher 0,0 Wertpunkte

Fläche D 4

- Baumgruppe

- Die Baumgruppe befindet sich innerhalb des festgesetzten Baufensters zum Flurstück 11/31. Es muß davon ausgegangen werden, daß ein Erhalt dieser Baumgruppe durch die zukünftige Bebauung nicht gewährleistet werden kann.

44,0 m² x 0,8 = 35,2 Wertpunkte

44,0 m² x 0,0 = 0,0 Wertpunkte

**Summe der Wertpunkte
der Fläche D 4**

vorher 35,2 Wertpunkte

nachher 0,0 Wertpunkte

**vor Ausführung der Klarstellungssatzung
mit Abrundung und erweiterter Abrundung**

**nach Ausführung der Klarstellungssatzung
mit Abrundung und erweiterter Abrundung**

Fläche F

- unbefestigte Zuwegung mit Restrasen-
beständen

$$120,0 \text{ m}^2 \times 0,3 = 36,0 \text{ Wertpunkte}$$

- Die Fläche wird durch die Umnutzung als
Wohnbaulandgrundstück in dieser Form
nicht mehr verwendet werden. Die Zufahrt
wurde ehemals für das Nebengebäude auf
dem Nachbargrundstück genutzt.

. möglicher Abgang durch teilweise Lage
der Bewertungsfläche im Baufenster

$$120,0 \text{ m}^2 \times 0,2 \text{ (GRZ)} = 24,0 \text{ m}^2$$

$$24,0 \text{ m}^2 \times 0,0 = 0,0 \text{ Wertpunkte}$$

. Die Restfläche ist gemäß § 8 LBauO M-V
als Vor- bzw. Hausgarten anzulegen, zu be-
grünen und zu pflegen.

$$96,0 \text{ m}^2 \times 0,4 = 38,4 \text{ Wertpunkte}$$

**Summe der Wertpunkte
der Fläche F**

| | | | |
|---------------|------------------------|----------------|------------------------|
| vorher | 36,0 Wertpunkte | nachher | 38,4 Wertpunkte |
|---------------|------------------------|----------------|------------------------|

Fläche H

- Brachland degradiert durch Wege

$$1\ 636 \text{ m}^2 \times 0,6 = 981,6 \text{ Wertpunkte}$$

- Anteil für Wohnbebauung mit Nebenanlagen
in einer Höhe wie für reine Wohngebiete zu-
lässig mit einer GRZ von 0,2.

$$1\ 636,0 \text{ m}^2 \times 0,2 \text{ (GRZ)} = 327,2 \text{ m}^2$$

$$327,2 \text{ m}^2 \times 0,0 = 0,0 \text{ Wertpunkte}$$

- Restfläche, die zu den geplanten Wohngebäu-
den als Vor- bzw. Hausgarten anzulegen ist
(§ 8 LBauO M-V).

$$1\ 308,8 \text{ m}^2 \times 0,4 = 523,5 \text{ Wertpunkte}$$

**Summe der Wertpunkte
der Fläche H**

| | | | |
|---------------|-------------------------|----------------|-------------------------|
| vorher | 981,6 Wertpunkte | nachher | 523,5 Wertpunkte |
|---------------|-------------------------|----------------|-------------------------|

...

**vor Ausführung der Klarstellungssatzung
mit Abrundung und erweiterter Abrundung**

**nach Ausführung der Klarstellungssatzung
mit Abrundung und erweiterter Abrundung**

Fläche J

- gemähte Rasenfläche, teilweise als Wende-
und Stellplatz genutzt

$$890,0 \text{ m}^2 \times 0,4 = 356,0 \text{ Wertpunkte}$$

- Das Flurstück 11/ 41 erhält als Straßen-
raumfläche im weiteren Bestand.

$$105,0 \text{ m}^2 \times 0,4 = 42,0 \text{ Wertpunkte}$$

- Anteil für Wohnbebauung mit Nebenan-
lagen in einer Höhe wie für reine Wohnge-
biete zulässig mit einer GRZ von 0,2

$$785,0 \text{ m}^2 \times 0,2 \text{ (GRZ)} = 157,0 \text{ m}^2$$

$$157,0 \text{ m}^2 \times 0,0 = 0,0 \text{ Wertpunkte}$$

- Restfläche, die zu den geplanten Wohngebäu-
den als Vor- bzw. Hausgarten anzulegen ist
(§ 8 LBauO M-V).

$$628,0 \text{ m}^2 \times 0,4 = 251,2 \text{ Wertpunkte}$$

**Summe der Wertpunkte
der Fläche J**

| | | | |
|---------------|-------------------------|----------------|-------------------------|
| vorher | 356,0 Wertpunkte | nachher | 293,2 Wertpunkte |
|---------------|-------------------------|----------------|-------------------------|

Summe aller Biotoppunkte für die Flächen aus der Zeichnung 2

| | | | |
|---------------|---------------------------|---|-------------------------|
| vorher | 1 408,8 Wertpunkte | nachher | 855,1 Wertpunkte |
| | | auszugleichender Biotopverlust | |
| | | 1 408,8 - 855,1 = | 553,7 Wertpunkte |

6.3 Festlegung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

6.3.1 Ausgleichsmaßnahmen

Zeichnung 1

Für den mit dieser Zeichnung erfaßten und unter 5.2 bewerteten Planbereich hat sich ein auszugleichender Biotopverlust von 58,1 Wertpunkten ergeben.

Dieser Wertverlust kann innerhalb des "verursachenden" Bereiches ausgeglichen werden.

Mit der Satzung ist dazu festgesetzt worden, daß

- . auf den neu zur Bebauung aktivierten Planflächen je Grundstück
1 mittelkroniger einheimischer Laubbaum, Baumschulware, 3 x verpflanzt,
Stammumfang in 1,20 m Höhe gemessen mind. 14 - 16 cm

zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Berechnung:

- . 5 Bäume mit einem ansetzbaren Kronendurchmesser von 7 m
- . Fläche je Baum 38,5 m²
- . Gesamtfläche für 5 Bäume = 192,5 m²
- . Bewertung
192,5 m² x (0,8 - 0,4) Wertpunkte = 77,0 Wertpunkte

Mit diesen Pflanzmaßnahmen wird durch die Begünstigten im erweiterten Abrundungsbereich der Ausgleich zum Eingriff erreicht. Die Baumpflanzungen erhalten auch durch die Tatsache Berechtigung, daß innerhalb der betroffenen Fläche Jungbäume durch die zukünftigen baulichen Anlagen beseitigt werden müssen. Für diese wird somit gleichartiger Ersatz geschaffen.

Zeichnung 2

Für den mit dieser Zeichnung erfaßten und unter 5.2 bewerteten Planbereich hat sich ein auszugleichender Biotopverlust von 553,7 Wertpunkten ergeben.

Dieser Wertverlust kann innerhalb des "verursachenden" Bereiches nicht vollständig ausgeglichen werden.

Mit der Satzung ist zum Ausgleich festgesetzt worden, daß

- . auf dem Flurstück 11/ 41 ist ein Solitärbaum als einheimischer Laubbaum zu pflanzen (Starkbaum: Von einem zu erwartenden Kronendurchmesser größer 20 m wurden für die Berechnung 12 m angesetzt.)
Fläche des Baumes für die Berechnung = 113 m²
Bewertung: 113 m² x (0,8 - 0,4) Wertpunkte = 45,2 Wertpunkte
- . Je Baugrundstück ist die Pflanzung von 2 mittelkronigen einheimischen Laubbäumen festgesetzt worden.
(mittelkroniger Baum: Von einem zu erwartenden Kronendurchmesser von 15 - 20 m wurden für die Berechnung 8 m angesetzt.)
Fläche eines Baumes für die Berechnung = 50,27 m²
Gesamtfläche für 6 Bäume = 301,6 m²
Bewertung: 301,6 m² x (0,8 - 0,4) Wertpunkte = 120,6 Wertpunkte

Damit besteht im weiteren ein noch auszugleichender Biotopverlust von 387,9 Wertpunkten. Ein weiterer sinnvoller Ausgleich ist innerhalb des Geltungsbereiches und vor allem im verursachenden erweiterten Abrundungsbereich (Zeichnung 2) nicht möglich. Aus diesem Grund ist durch die Gemeinde Ummanz Ersatz außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung zu erbringen.

6.3.2 Ersatzmaßnahmen

In der Gemarkung Mursewiek, Flur 1, Flurstück 90 bietet sich eine durch Lehmabbau entstandene Hohlform als Ersatzmaßnahme an. Diese Fläche besitzt eine Größe von 6530 m² und ist als degradiertes, vernäßtes Laubwald mit Unterwuchs einzustufen.

In der Baumschicht ist die auf feuchten bis nassen Standorten häufig vorkommende Schwarzerle und Silberweide, aber auch die für feuchte und Waldstandorte untypische Art Roßkastanie zu finden. Als Beispiele für die in der Strauch- und Krautschicht anzutreffenden Arten seien Zweigriffliger Weißdorn, Schwarzer Holunder, Gemeiner Beifuß, Große Brennnessel, Wald-Geißblatt, Gemeiner Efeu, Gundermann und Scharbockskraut genannt.

Aufgrund des hohlförmigen Charakters wurde die Fläche durch Ablagerungen degradiert. Hauptsächlich große Mengen Gartenabfälle, aber auch Plastikflaschen und Styroporstücke befinden sich am Rand der Hohlform bzw. lagern im Wasserbereich. Über schadstoffbelastete Ablagerungen und Bereiche können keine Angaben gemacht werden. Die Fläche wird allerdings auch nicht im Altlastverdachtskataster des Landkreises Rügen, Umweltamt geführt.

Vor allem durch die Gartenabfälle kommt es zu einer Nährstoffzufuhr in das Gebiet. Ein eutropher Zustand (zuwachsende Wasserbereiche, Große Brennnessel als Stickstoffzeiger) ist das Resultat dieser unnatürlichen Nährstoffzufuhr.

Aufgrund der Größe der Fläche wird durch eine Beräumung und einer fachgerechten Entsorgung der Ablagerungen auf dem gesamten Bereich ein genügend großer Ersatz geschaffen. So erfolgt eine ökologische Aufwertung vom degradierten Laubwald zu einem vernäbten, naturnahen Laubwald mit Unterwuchs.

| Nr. | Art der Maßnahme | wirksame Fläche nach der Maßnahme in m ² | Wertfaktor vorher | Wertfaktor nachher | Wertzufuhr | Berechnung | Wertpunkte |
|-----|---|---|-------------------|--------------------|------------|-------------|------------|
| 1. | Beräumung und fachgerechte Entsorgung des belasteten Bereiches Gem. Mursewiek, Flur 1 Flurstück 90 | 6 530 m ² | 0,8 | 0,9 | 0,1 | 6 530 x 0,1 | 653,0 |

| | |
|--|-------------------------|
| Summe der Biotopwertpunkte der Ersatzmaßnahme | 653,0 Wertpunkte |
|--|-------------------------|

Der innerhalb des Geltungsbereiches geplante Eingriff in die Natur kann somit durch die Aufwertung von Naturräumen an anderer Stelle ersetzt werden. Die 653,0 Wertpunkte der oben beschriebenen Maßnahmen ersetzen die 387,9 Wertpunkte, die in der erweiterten Abrundungsfläche nicht ausgeglichen werden können.

7. Zusammenfassung

Durch die "Klarstellungssatzung mit Abrundung und erweiterter Abrundung" nach § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB werden einzelne Außenbereichsflächen mittels erweiterter Abrundung in den Innenbereich des Ortes Mursewiek einbezogen.

Die erweiterten Abrundungsflächen sind durch eine überwiegende Wohnnutzung des angrenzenden Bereiches geprägt. Die Einbeziehung erfolgt ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben. Für die einbezogenen Flächen ist nach § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB festgesetzt, daß ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.

Die Bebauung der freien Grundstücke im Satzungsbereich ist möglich und dem Ortsbild in dieser Region zuträglich, wobei gerade in diesem schützenswerten Landschaftsbereich sparsam mit Grund und Boden für Bauzwecke umgegangen wurde.

In der Gemeinde Ummanz besteht ein Bedarf an Bauland für Wohngebäude, der zum Teil über die geplanten Grundstücke abgedeckt werden kann.

Die zu den erweiterten Abrundungsflächen getroffenen Festsetzungen ermöglichen eine individuelle, aber der bestehenden Bebauung angepaßte Gestaltung der Grundstücke.

Die Erschließung für den Planbereich ist vorhanden und kann nach konkreten Vorstellungen erweitert und genutzt werden.

Waase, 5. Oktober 1998



[Handwritten signature]
Der Bürgermeister