

lars hertelt |
stadtplanung und architektur

Dipl.-Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
76137 Karlsruhe, Wilhelmstraße 58
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel. 0178 203 4033
info@hertelt-stadtplanung.de

Gemeinde Kluis

Außenbereichssatzung „Pansevitz“

Satzung

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze	3
1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets	3
1.2) Übergeordnete Planungen	4
1.3) Ziel der Planung	4
1.4) Wirkung der Außenbereichssatzung.....	5
1.5) Bedingungen für den Erlass der Außenbereichssatzung	5
1.5) Plangrundlage	6
2) Zustand des Plangebiets	7
2.1) Historie	7
2.2) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets	7
2.3) Schutzobjekte im bzw. in der Nähe zum Plangebiet	8
2.4) Denkmalschutz.....	9
3) Städtebauliche Planung	10
3.1) Räumliche Struktur.....	10
3.2) Entwurf / Erweiterte Zulässigkeitsbestimmung für Vorhaben	10
3.3) Erschließung	11
4) Auswirkungen der Planung	13
4.1) Auswirkungen auf Natur und Landschaft	13
4.5) Zusammenfassung.....	20

1) Grundsätze

1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 14, 15/1 sowie jeweils anteilig die Flurstücke 10, 12/1, 12/2, 13, 15/2, 18/1, 19/1, 19/2, 20/1, 28 der Gemeinde Kluis, Gemarkung Pansevitz, Flur 1. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha.

Das Plangebiet liegt ca. 1.700 m südöstlich der Ortslage Kluis. Es ist zwar seit langer Zeit besiedelt, stellt jedoch auf Grund der geringen Bebauungsdichte bzw. geringen Anzahl an Hauptnutzungen keine Ortslage mit Innenbereichscharakter nach § 34 BauGB dar und ist daher planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Erschlossen wird das Plangebiet von der L301 (Verbindung Kluis-Bergen) über eine längere Stichstraße (ca.1.000m) in Richtung Süden aus.

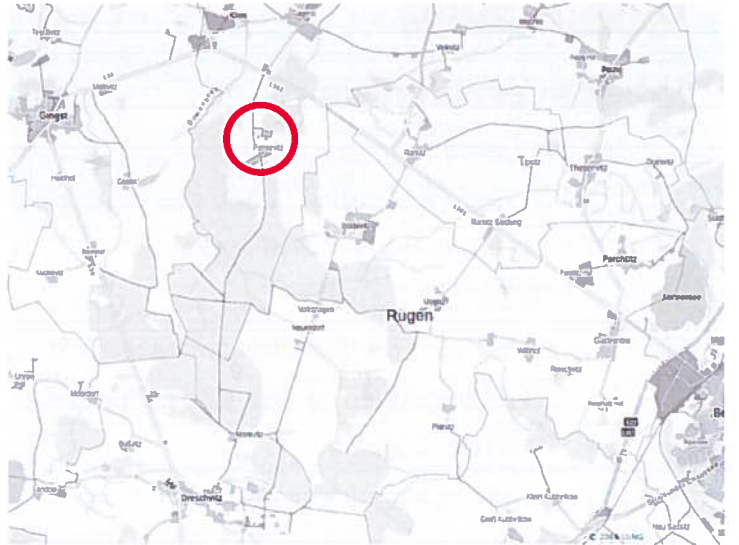


Abbildung 1: Übersichtsdarstellung (www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch ehemals der Gutsanlage zuzuordnende bebaute Flächen sowie die alte Ruine des Herrenhauses mit Parkanlage
- im Süden durch Grünflächen, in deren Anschluss die eigentliche „Ortslage“ Pansevitz liegt und
- im Osten und Westen durch Grün- und Landwirtschaftsflächen.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umfasst aktuell vier zu Wohnzwecken genutzte Gebäude. Das Plangebiet ist nach § 35 BauGB nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Es ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden.



Abbildung 2: Luftbild mit Planumgriff, die Allee im Nordwesten stellt die Haupterschließung / Anbindung an die L301 dar (www.umweltkarten.mv-regierung.de)

1.2) Übergeordnete Planungen

Anforderungen der Raumordnung

Das Plangebiet liegt im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP VP) im Übergang zwischen einer Darstellung als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie einer Weißfläche. In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.

Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen (Programmsatz 4.4.1(7)), da durch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden Beeinträchtigungen der natürlichen Potenziale minimiert werden.

Kluis ist raumordnerisch eine Gemeinde des Nahbereichs zum Mittelzentrum Bergen auf Rügen.

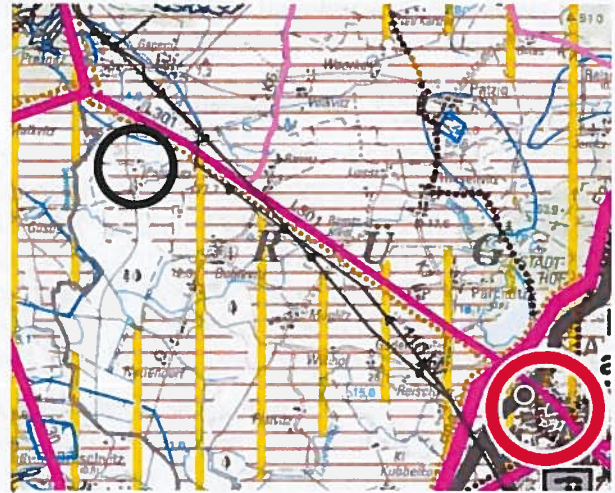


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 mit Bereich des Plangebiets (schwarzer Kreis)

Flächennutzungsplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich teilweise überlagert von der Signatur für eine Denkmalausweisung. Als Nutzungsdarstellung besteht ansonsten eine Ausweisung als landwirtschaftlich genutzte Fläche. Dies gilt im Wesentlichen auch für die umgebenden Flächen. Im Westen des Plangebiets im Bereich des ehemaligen Obstgartens ist eine Waldsignatur dargestellt. Eine Waldfläche besteht tatsächlich jedoch erst weiter westlich.

Eine westlich außerhalb des Planbereichs bestehende Fläche ist ohne Nutzungsausweisung, da die 1994 geplante Sondergebietsfläche (SO Hotel-/Ferienhausanlage) durch die höhere Verwaltungsbehörde im Rahmen der Genehmigung des FNP versagt worden ist.

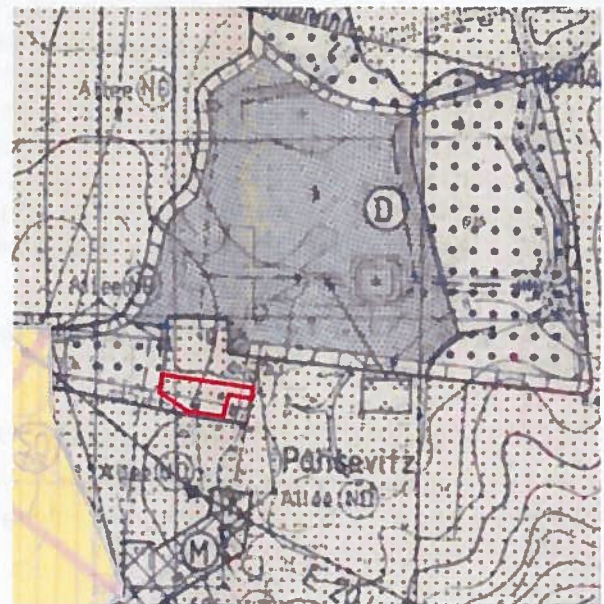


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem FNP mit Planungsumgriff - unmaßstäblich

1.3) Ziel der Planung

Sämtlichen genehmigungspflichtigen Vorhaben (Nutzungsänderung, Umbauten, Ersatzneubauten) im Plangebiet muss derzeit entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung des Flächennutzungsplans widersprechen und dass die Verfestigung einer Splittersiedlung zu befürchten sei. Zulässig zurzeit ist lediglich der Erhalt bestehender, genehmigter Gebäude ohne (Nutzungs-)Änderung (Bestandsschutz). Damit werden sowohl die Errichtung von Anbauten innerhalb der bestehenden baulichen Struktur als auch die Umnutzung bestehender massiver Gebäude zu Wohnzwecken von der Bauordnungsbehörde abgelehnt.

Allgemein sollen mit der Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB für den gesamten Planbereich

die bestehenden Nutzungen für Wohnzwecke bzw. für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe gesichert werden, ohne dass der bestehende Siedlungsbereich in Richtung der offenen Landschaft räumlich zusätzlich ausgeweitet werden kann. Insofern könnten lediglich die bestehenden Lücken zwischen den Bestandsgebäuden mit einer Bebauung nachverdichtet werden.

1.4) Wirkung der Außenbereichssatzung

Dabei begründet die Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB kein unmittelbares Baurecht. Vielmehr bleibt der Status der bestehenden Bebauung als nach § 35 BauGB zu bewertender Außenbereich grundsätzlich bestehen, jedoch erleichtert die Satzung die Zulassung bestimmter sonstiger Außenbereichsvorhaben im Sinne des § 35 (2) BauGB durch die Erweiterung der Zulassungsvoraussetzungen. Die Privilegierung landwirtschaftlicher Betriebe bleibt unberührt. Das Gleiche gilt für die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB. Außenbereichssatzungen haben eine positive, die Zulässigkeit bestimmter ansonsten nicht privilegierter Vorhaben unterstützende Wirkung.

Die Reichweite der Ermächtigung nach § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB, nach der nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden können, wird durch die Funktion der Außenbereichssatzung bestimmt. Diese besteht lediglich darin, die beiden in § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB genannten öffentlichen Belange, die von nicht privilegierten Außenbereichsvorhaben in der Regel beeinträchtigt werden (§ 35 Abs. 2 und 3 BauGB), „auszublenden“. Nur insoweit regelt eine Außenbereichssatzung die Zulässigkeit von Vorhaben und nur insoweit kann in der Satzung Näheres bestimmt werden.

Regelungen auf der Grundlage von § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB müssen sich somit unmittelbar auf die durch die Satzung bewirkte Teilprivilegierung beziehen. Die teilprivilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB sind durch den Gesetzgeber explizit benannt und betreffen im Wesentlichen die Umnutzung und den Umbau vorhandener Bausubstanz. Im Unterschied dazu entscheidet bei der Außenbereichssatzung die einzelne Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit über die erleichterte Zulässigkeit von Bauvorhaben, die Neubauten oder auch Ersatzbauten sein können. In diesem Sinne kann der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken als auch für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. So kann zum Beispiel in einer Außenbereichssatzung näher bestimmt werden, welche Art von Wohngebäuden oder gewerbliche Vorhaben in den Genuss der Teilprivilegierung kommen soll. (s.a. Bay.VGH, Urteil vom 16.Okt. 2003 – 1 N 01.3178).

Die Satzung bedarf keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (vgl. § 246 Abs. 1a BauGB).

1.5) Bedingungen für den Erlass der Außenbereichssatzung

Der Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB setzt voraus, dass bebaute Bereiche vorliegen, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Keine überwiegend landwirtschaftliche Prägung

Die erleichterte Zulassung von Vorhaben im Außenbereich ist nicht zuletzt im Hinblick auf den Schutz des Außenbereichs an enge Voraussetzungen geknüpft. Die Satzung soll in erster Linie eine sinnvolle und städtebaulich geordnete Nutzung einer bestehenden Bebauung im Außenbereich ermöglichen. Ihr Erlass setzt voraus, dass es sich um einen bebauten Bereich handelt, der *nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt* ist. Durch die Einschränkung soll der Außenbereich als Produktionsraum der Landwirtschaft erhalten und vor Konflikten mit heranrückender Wohnnutzung geschützt werden. Ein „bebaute Bereich“ ist nur gegeben, wenn und soweit bereits eine vorhandene Bebauung dazu führt, dass der Außenbereich seine Funktion als Freiraum oder Fläche für privilegierte zulässige Vorhaben zu dienen, nicht mehr oder nur noch mit wesentlichen Einschränkungen erfüllen kann.

Im Rahmen einer Außenbereichssatzung können vorhandene Siedlungsansätze innerhalb des tatsächlich gegebenen baulichen Zusammenhangs verdichtet werden; jedoch ist durch dieses Instrument nicht

die Möglichkeit eingeräumt worden, bestehende Siedlungsansätze in den der Landwirtschaft vorbehaltenen unbebauten Außenbereich hinein zu erweitern (vgl. hierzu OVG NRW 18.11.2004, 7 A 4415/03, ebenso BVerwG vom 13.07.06, 4 C 2.05).

Vorhandensein einer Wohnbebauung von einigem Gewicht

Die im Geltungsbereich bestehenden Wohnbauten können als Siedlungsansatz bzw. als „bebauter Bereich mit einer Wohnbebauung von einigem Gewicht“ bezeichnet werden (vgl. Pkt. 2.2). Inhaltlich setzt dieser Begriff bei kleinen Siedlungsstrukturen an und endet vor dem „Ortsteil“ im Sinne des § 34 BauGB. Seitens der Rechtsprechung wird in diesem Zusammenhang regelmäßig betont, dass die betreffenden Bebauungszusammenhänge nicht dahingehend qualifiziert sein müssen, dass sie unter den Begriff „Ortsteil“ subsumiert werden können, sondern in ihrem Ausmaß weit dahinter zurückbleiben können. Die Außenbereichssatzung ist also einerseits nur dort zulässig, wo die vorhandene Bebauung das für einen Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB notwendige Gewicht noch nicht erreicht hat. Andererseits wird die Untergrenze bei Wohnbebauungen gezogen, die gerade noch einen siedlungsstrukturellen Ansatz aufweisen. Abstrakte Aussagen über die Mindestzahl von Gebäuden sind nicht möglich, vielmehr ist auf die konkrete Situation abzustellen.

Neben den genannten Bedingungen für den Erlass einer Außenbereichssatzung – keine überwiegend landwirtschaftliche Prägung und das Vorhandensein einer Wohnbebauung von einigem Gewicht – nennt Satz 4 des § 35 BauGB explizit drei Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung:

1. Sie muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet und
3. es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

1.5) Plangrundlage

Die Planzeichnung basiert auf einem Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem mit Stand vom Mai 2021.

2) Zustand des Plangebiets

2.1) Historie

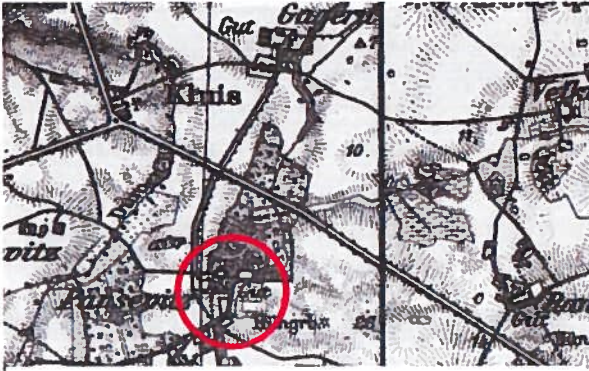


Abbildung 5: Ausschnitt Reichskarte (Großblatt / Einheitsblatt) 1:100.000, 1900 - 1945) (Quelle: www.landkartenarchiv.de).

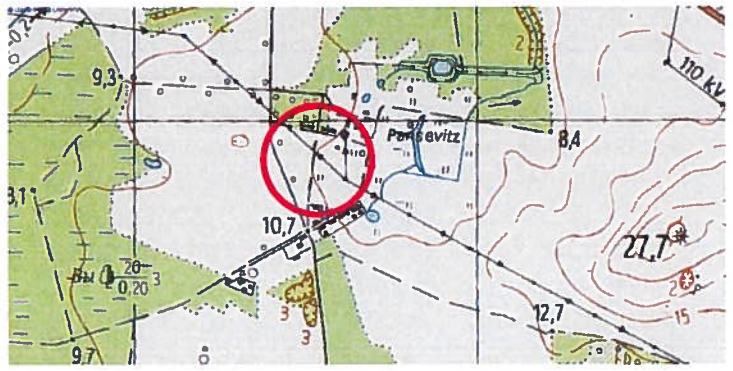


Abbildung 6: Historische Karten 1980 (Quelle: umweltkarten-regierung-mv.de).

Das Plangebiet ist im weitesten Sinn Bestandteil einer erstmalig im 15. Jahrhundert erwähnten und dann durch Um- und Anbauten entwickelten und schließlich barocken Schlossanlage. Von 1945 bis um 1965 diente der Adelssitz als Flüchtlingsunterkunft. Nach dem Leerzug nahm der Gebäudebestand zunehmend ruinöse Formen an, sodass es um 1980 wegen Baufälligkeit aufgegeben wurde und als Steinbruch genutzt wurde. Der Planbereich liegt südlich des ehemaligen Herrenhauses.

2.2) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets

Im Plangebiet befinden sich aktuell vier Wohngebäude, die über einen zentralen Weg erschlossen werden. Nördlich des Plangebiets schließen die baulichen Überreste des Schlosses an, an den wiederum eine denkmalgeschützte Parkanlage und ein Friedwald angrenzen („Gutanlage mit Ruine des Gutshauses, Kavaliershhaus und Park“ mit der laufenden Nummer 00473). Ansonsten ist der Planbereich unmittelbar umgeben von Grünflächen, im weiteren Umfeld liegen Äcker, Waldgebiete und südlich die ehemaligen Arbeiterhäuser, die heute als Wohngebäude genutzt werden.

Es werden Wohn- und Gewerbenutzungen ausgeübt. Im Einzelnen bestehen

- HS-Nr. 3 Wohngebäude
- HS-Nr. 4 Wohngebäude
- HS-Nr. 5 Wohngebäude
- HS-Nr. 6 Wohngebäude gemeinsam mit
- HS-Nr. 6a Wohngebäude.

Die vereinzelt Wohngebäude nördlich des Geltungsbereiches werden auf Grund ihrer isolierten Lage nicht in den Geltungsbereich aufgenommen. Die südlich bestehenden Wohngebäude würden bei Aufnahme in den Geltungsbereich der Satzung eine Baufläche aufspannen, die quantitativ mit einer Außenbereichssatzung nicht mehr zu bewältigen ist. Darüber hinaus ist eine Bebauung in dieser Größenordnung vor allem auch aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht.

ein temporäres Kleingewässer; undiff. Röhricht; Phragmites-Röhricht RUE02216 / Stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation mit 0.0495ha in ca. 440m Entfernung (Nr.3),

ein Feuchtgrünland; aufgelassen; Großröhricht; verbuscht / Röhrichtbestände und Riede RUE02215 mit 0.1820ha in ca. 410m Entfernung (Nr.2) sowie

permanentes Kleingewässer; Teich; Wasserlinsen; Gehölz / Stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation mit 0.1869ha in ca. 250m Entfernung (Nr.4).

Geotope im und angrenzend an das Plangebiet sind nicht bekannt.

2.4) Denkmalschutz

Baudenkmale

Der Geltungsbereich der geplanten Außenbereichssatzung ist nicht vom Denkmalschutz betroffen. Lediglich der Umgebungsschutz des eingetragenen Denkmals „Gutanlage mit Ruine des Gutshauses, Kavaliershaus und Park“ mit der laufenden Nummer 00473, ist ggf. zu berücksichtigen. Die Grenzen des eingetragenen Denkmals verlaufen wie nebenstehend dargestellt:



Abbildung 10: Luftbild mit denkmalgeschütztem Bereich in Orange (Quelle: Stellungnahme des Landkreises zur vorliegenden Planung)

Bodendenkmale

Im Plangebiet sind keine eingetragenen Bodendenkmale vorhanden. Gleichwohl muss aufgrund der Tatsache, dass sich der Geltungsbereich auf das Gebiet des ehemaligen Wirtschaftsteils der Gutsanlage erstreckt, mit dem Fund von Bodendenkmalen gerechnet werden. Es wird auf den § 11 DSchG M-V verwiesen.

3) Städtebauliche Planung

3.1) Räumliche Struktur



Abbildung 11: Luftbild mit Bereichen für die erleichterte Zulässigkeitsvoraussetzung für z.B. zwei Neubaustandorte in zwei Varianten (Quelle Luftbild: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Die Standorte des Gebäudebestandes sind historisch. Auch wenn es sich nicht um denselben Gebäudebestand handelt, so ist eine Bebauung insbesondere nördlich und westlich der erschließenden Straße historisch belegt. Dies gilt jedoch auch für den Gebäudebestand südlich des Weges. Dabei folgen Gebäude keiner strengen Anordnung, einer Baulinie o.ä. Die Abstände zur erschließenden Straße sind nicht einheitlich geregelt, sondern folgen den jeweiligen Bedürfnissen. Auch sind die Gebäudekubaturen und überbauten Grundstücksflächen sehr unterschiedlich. Einheitlich ist die Eingeschossigkeit der Wohngebäude.

3.2) Entwurf / Erweiterte Zulässigkeitsbestimmung für Vorhaben

Angesichts der Außenbereichslage sollen hauptsächlich eine Nutzung im baulichen Bestand sowie geringfügige Umbauten im Bestand zugelassen werden. Zusätzliche Neubauten sind nur in geringem Umfang vorgesehen. Grundsätzlich sind die bestehende Bebauungsstruktur und die sie bildenden bestehenden Gebäude weiterhin als Außenbereich zu bewerten und Vorhaben wie z.B. ein Wiederaufbau nach Zerstörung durch Brand oder Neuerrichtung eines mit Mängeln behafteten Gebäudes im Geltungsbereich der Satzung daher entsprechend § 35 (4) BauGB zu beurteilen.

Neue Vorhaben sollen den aktuell genutzten Siedlungsbereich ergänzen, ohne dass die neue Bebauung in den angrenzenden unbebauten Bereich hineinragen. Die Lage der zusätzlich überbaubaren Grundstücksfläche füllen bestehende Lücken in der Bestandsstruktur bzw. erlauben die Umnutzung eines Bestandsgebäudes.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden kann und der äußeren Gestaltung haben sich die Baukörper in die Eigenart der näheren überwiegend eingeschossigen Umgebung einzufügen. Das gilt auch für weitere Parameter wie Geschossigkeit, Art der Nutzung, Dachneigung, die sich entsprechend dem Bestand einordnen müssen.

Im eingeschränkten planerischen Festsetzungskanon der Außenbereichssatzung wird der Geltungsbereich eng um den Bestand festgelegt, um so eine kompakte Siedlungsbebauung zu erzielen.

Die überbaute Grundstücksfläche reicht im Bestand laut Auszug aus dem Allgemeinen Liegenschaftskataster von 98qm (Fl.-St. 13) bis 161qm (Fl.-St. 20/1). Dabei sind im Kataster keine Terrassen oder Erweiterungsbauten bzw. Anbauten dargestellt. Dies würde auf dem Flurstück Fl.-St. 20/1 zu einer Grundfläche von deutlich über 200qm führen. Es ist davon auszugehen, dass eine zukünftige Bebauung sich ebenfalls in diesem Rahmen „bewegt“. Als neue Standorte kommen in Betracht die Flurstücke 19/2 und 13, wobei hier keine Bauverpflichtung besteht. An den Standorten könnten jeweils ein Hauptgebäude zwischen zwei Bestandsgebäuden errichtet werden. Das Ausweiten über den Bestand ist

nicht gegeben (Lückenfüllung).

Die den Wohnnutzungen zuzuordnenden Nebenanlagen liegen teilweise außerhalb des Geltungsbereichs. Eine Flächenausweisung für diese auch innerhalb des Geltungsbereichs entfällt, da es sich bei den verbleibenden, nicht überbaubaren Flächen um Bereiche handelt, die eng an den Hauptgebäuden liegen und die zur Nutzung dieser beitragen (bebauungsakzessorische Flächen). Hauptnutzungen sind hier weiterhin nicht möglich.

3.3) Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die bestehende Zufahrt an der L 301. Ein Ausbau ist angesichts des nur geringen Entwicklungspotenzials nicht notwendig.

Medientechnische Erschließung

Die Pflicht zur Trinkwasserversorgung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen (ZWAR) und ist mit ihm zu regeln. Die Versorgung mit Trinkwasser ist im Ortsteil Pansevitz im Sinne § 43 Abs. 1 S. 1 LWaG M-V gesichert und erfolgt über öffentliche Anlagen des ZWAR. Entsprechende Anschlussmöglichkeiten bestehen auch für einige weitere Bauvorhaben in diesem Plangebiet.

Bedingt durch die relativ geringe Dimensionierung der örtlichen Trinkwasserversorgungsleitungen ist im Zuge der weiterführenden Planung zu prüfen, ob der zusätzliche Wasserbedarf für alle im Satzungsgebiet geplanten Bauvorhaben mit dem vorhandenen Leitungsnetz noch gedeckt werden kann. Ansonsten werden zusätzlich Maßnahmen zur Dimensionserhöhung der Bestandsleitungen erforderlich.

Im Bereich des Plangebiets sind keine öffentlichen Schmutzwasserentsorgungsanlagen vorhanden und ist vom ZWAR derzeit auch nicht geplant, entsprechende Anlagen zu bauen. Die Abwasserentsorgung für Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt dezentral mittels vollbiologischen Kleinkläranlagen.

Es besteht nach § 55 (1) WHG die Möglichkeit der Errichtung und des Betriebes grundstücksbezogener, dezentraler Anlagen zur Schmutzwasserentsorgung. Das Wohl der Allgemeinheit darf nicht beeinträchtigt werden. Die Schmutzwasserentsorgung ist durch die Behandlung mittels vollbiologischen Grundstückskläranlagen, die den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen, sowie durch das schadlose Ableiten des behandelten Schmutzwassers in ein Gewässer/ Grundwasser zu sichern. Die Abwasserbeseitigung gilt nur dann als dauernd gesichert, wenn zum Zeitpunkt der Baugenehmigung die wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten des in einer Kleinkläranlage behandelten Abwassers in ein Gewässer vorliegt oder von der Wasserbehörde zugesichert ist. Zuständige Genehmigungsbehörde dafür ist die untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen.

Eine bedarfsgerechte ausreichende Löschwasserversorgung nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 kann nicht über die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen sichergestellt werden. Hier sind grundstückswise Vorkehrungen und gesonderte Maßnahmen zu treffen.

Pansevitz ist bezüglich der öffentlichen Niederschlagswasserentsorgung nicht öffentlich erschlossen.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen kann auf dem Grundstück verwertet oder naturnah versickert werden, wenn die Bodenbeschaffenheit und die Grundstücksgröße es zulassen. Das bedeutet, dass die Möglichkeit für die geplante Niederschlagswasserversickerung grundsätzlich gegeben sein muss (Untergrundverhältnisse, Grundwasserstände, Grundstücksgröße, Versiegelungsgrad, Topographie (z. B. Senke oder Hanglage) usw. sind zu beachten und ggf. baugrundtechnisch zu untersuchen.) Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße ist mit dem Bauantrag mit entsprechendem Gutachten zu erbringen. Wenn mit entsprechendem Gutachten nachgewiesen wurde, dass die erforderlichen örtlichen Voraussetzungen zur Versickerung/ Verrieselung auf den Grundstücken gegeben sind, entfällt gemäß § 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG M-V die Pflicht zur Beseitigung des Niederschlagswassers durch den ZWAR. Dazu ist dann derjenige verpflichtet, bei dem das Niederschlagswasser anfällt.

Falls die Versickerung/ Verrieselung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken als Vorzugslösung nicht möglich ist, wäre zu prüfen, ob der Bau entsprechender zentraler Niederschlagswasserentsorgungsanlagen mit Einleitung in ein natürliches Gewässer möglich ist, die nach Fertigstellung vom ZWAR übernommen und betrieben werden. Erfolgt die Versickerung des Niederschlagswassers mittels Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA Arbeitsblatt A- 138 (Ausgabe April 2005), handelt es sich hierbei um eine Gewässerbenutzung, welche der behördlichen Erlaubnis bedarf. Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis hierfür ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern- Rügen zu stellen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung gilt nur dann als dauernd gesichert, wenn zum Zeitpunkt der Baugenehmigung die wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten des von befestigten und versiegelten Flächen anfallenden NW in ein Gewässer (einschließlich Grundwasser) vorliegt oder von der Wasserbehörde zugesichert ist.

Die hier in Rede stehenden Grundstücke sind nur z.T. in der Niederschlagswasserversickerungssatzung des ZWAR erfasst. Die Festlegungen zur Niederschlagswasserbeseitigung müssen somit für die dort nicht erfassten Flurstücke durch den Zweckverband erfolgen. Auf den anderen kann das Niederschlagswasser erlaubnisfrei versickert bzw. verwertet werden. Die Wasserbehörde hat dabei beratende Funktion hinsichtlich einer fach- und sachgerechten Beurteilung der Versickerungsbedingungen und der Herstellung der erforderlichen Anlagen. Für Niederschlagswasser, das auf den Grundstücken verwertet oder versickert wird, entfällt gem. § 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG M-V die Pflicht zur Beseitigung durch den ZWAR. Zur Beseitigung dieses Abwassers ist derjenige verpflichtet, bei dem das Abwasser anfällt.

Die Niederschlagswasserbeseitigung kann mit dem o. g. Erlaubnisantrag für eine Kleinkläranlage bei der unteren Wasserbehörde zusammen beantragt werden.

Eine Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie ist ausreichend gesichert, zusätzliche Anschlussmöglichkeiten im Rahmen von Lückenbebauungen oder Umnutzungen von Gebäuden sind realisierbar.

Im Planungsbereich befinden sich erdverlegte Telekommunikationslinien der Telekom. Der Breitbandausbau in der Ortslage erfolgte bereits. Entsprechende Anschlussmöglichkeiten bestehen auch für zukünftige Bauvorhaben im Plangebiet.

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie des Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen (Abfallsatzung) vom 17. Dezember 2015, in der Fassung vom 9. Oktober 2017, durch den Landkreises Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen durch hierfür beauftragte private Entsorger. Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippern. Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden. Mit der Außenbereichssatzung entsteht kein Baurecht, vielmehr ist zur Erlangung der Baugenehmigung ein Bauantrag zu stellen, mit dem der Nachweis der Entsorgungsmöglichkeit nachgewiesen wird.

4) Auswirkungen der Planung

4.1) Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Für Satzungsverfahren nach § 35 BauGB ist im Gegensatz zu sonstigen Bauleitplanungen keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden, erforderlich. Ebenso ergibt sich für die möglichen Vorhaben keine UVP-Pflicht. Allerdings sind die allgemeinen umweltbezogenen Belange in das Satzungsverfahren einzustellen.

Voraussetzung für den Erlass einer Außenbereichssatzung ist ferner der Nachweis der Verträglichkeit mit den Schutzziele der nahegelegenen Natura 2000-Gebiete. Natura 2000-Gebiete befinden sich in einer Entfernung von mindestens 1.700 m. Das Plangebiet liegt außerhalb des relevanten Wirkbereichs.

Mit der BauGB-Novelle 2017 muss bei der Aufstellung einer Außenbereichssatzung zudem der Nachweis geführt werden, dass keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. (s.a. § 35 (6) Satz 4 Pkt. 3). Beachtliche Störfallbetriebe sind im umliegenden Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Eine Darstellung der Umweltsituation hinsichtlich der Schutzgüter Klima, Wasser, Boden, Tiere und Pflanzen sowie Kulturgüter erfolgt daher verbal-argumentativ auf Grundlage einer Bestandserfassung vor Ort sowie durch Auswertung der Datenbestände des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, die im Umweltkartenportal M-V (<http://www.umweltkarten.mv-regierung.de>) öffentlich zur Verfügung gestellt werden. Ein Landschaftsplan existiert in der Gemeinde Kluis nicht.

Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand)

Tabelle1: Schutzgüter und ihr Zustand im Plangebiet

Schutzgut	Bestand
Boden	Geologie: Geschiebemergel der Hochflächen; Mosaik aus weichselzeitlichem Geschiebemergel und glazifluviatilen Sanden Bodengesellschaft: Tieflehm-/ Lehm- Parabraunerde/ Fahlerde/ Pseudogley (Staogley); Grundmoränen, z.T. mit starkem Stauwassereinfluss, eben bis flachkuppig Böden sind durch Siedlungs- und Landwirtschaftsnutzung stark überformt
Fläche	siedlungsgeprägte und bebaute Fläche, zusammengesetzt aus Gehölz-, Rasen- und Ziergartenabschnitten, sowie Grünlandflächen mit regelmäßiger Mahd; keine Neubeanspruchung von bisherigen Naturflächen
Wasser	Gewässer: keine offenen Stand- oder Küstengewässer im Plangebiet sowie im Umkreis von 200 m, Fließgewässer in Form von Gräben (Teichzu- lauf, Ackerentwässerung) angrenzend an das Plangebiet vorhanden; <i>Pansevitzer Graben</i> ca. 450 m nördlich vom Plangebiet Schutz-/ Risikogebiete: kein Überschwemmungs-, Küstenschutz- oder Hochwasserrisikogebiet, kein Trinkwasserschutzgebiet Grundwasser: Grundwasserkörper <i>Mittelrügen</i> (DE_GB_DEMV_WP_KO_9); Geschützteit des Grundwassers: hoch; Mächtigkeit bindiger Deckschichten > 10 m; Grundwasserleiter bedeckt (weichselzeitlicher Geschiebemergel – NH2) über glazifluviatilen Sanden des Weichsel-Komplexes – NLH2)
WRRL	kein WRRL-berichtspflichtiges Gewässer innerhalb des Plangebietes vor- handen; nächstes berichtspflichtiges Gewässer – <i>Pansevitzer Graben</i> (RUEG-1200) – befindet sich ca. 450 m nördlich; kein direkter Einfluss auf

	<p>das Gewässer auf Grund von dazwischenliegenden Siedlungs-, Landwirtschafts- und Forstflächen</p> <p>örtlicher Grundwasserkörper <i>Mittelrügen (DE_GB_DEMV_WP_KO_9)</i>, guter mengenmäßiger und schlechter chemischer Zustand</p>
Klima/ Luft	Die bestehenden Grün- und Siedlungsflächen nehmen im Siedlungszusammenhang keine regulierende Funktion im Sinne von Kaltluftentstehungsgebieten ein.
Folgen des Klimawandels	keine erhöhte Anfälligkeit für Folgen des Klimawandels (Starkregenereignisse, Überschwemmungen) vorhanden keine Verstärkung der Effekte der Folgen des Klimawandels durch Bestand gegeben
Wärme/ Strahlung	Das gut durchlüftete und von Acker- und Wiesenflächen gesäumte Plangebiet neigt nicht zu Hitzeanstauungen und Strahlungsbelastungen.
Pflanzen/ Tiere/ Biologische Vielfalt	<p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines kleinen Siedlungssplitters, der aus der ehemaligen Wohn- und Wirtschaftsnutzung rund um das Herrenhaus Pansewitz hervorgegangen ist. Es liegt eingebettet in Acker- und Waldflächen. Der Vegetationsbestand setzt sich überwiegend aus Zierrasenflächen und Hausgärten mit Obstbäumen, Blumenrabatten und Ziergehölzen sowie einer geringen gartenbaulichen Nutzung zusammen. Die Grundstücke sind durch Koniferenhecken (<i>Thuja spec.</i>) zu den Verkehrswegen hin abgegrenzt. Zentral befindet sich zudem ein Teilbereich einer artenarmen Grünlandfläche, welche regelmäßig gemäht wird.</p> <p>Zu den vorhandenen Biotoptypen siehe Abbildung 11.</p> <p>Das Plangebiet besteht aus einzelnen bewohnten Grundstücken mit typischen Haus- und Ziergärten sowie unbebauten Bereichen mit angrenzenden Ackerflächen im Süden.</p> <p>Fledermäuse: Vorkommen von Fledermäusen können auf Grund der bestehenden Gebäude- und Gehölzstruktur im Plangebiet und im direkten Umfeld nicht vollständig ausgeschlossen werden. Eine temporäre Nutzung als Sommerquartier, Nahrungshabitat oder als Leitstruktur zu Orientierungszwecken ist daher möglich.</p> <p>Vögel: Der vorhandene Gehölzbestand bietet vor allem Gehölzbrütern einen ansprechenden Lebensraum. Durch den Gebäudebestand sind zudem Gebäudebrüter der dörflichen Habitats nicht auszuschließen. Im Allgemeinen ist – auf Grund der Bestandsnutzung – mit Generalisten und Kulturfolgern zu rechnen. Vorkommen von Rastvögeln sind weder innerhalb des Plangebietes noch im direkten Umfeld zu erwarten.</p> <p>Reptilien: Streng geschützte Reptilienarten sind auf den intensiv genutzten Siedlungs-, Rasen- und Grünlandflächen sowie in den Siedlungsgehölzen nicht zu erwarten.</p> <p>Amphibien: Vorkommen streng geschützter Amphibien sind auf Grund der östlich an das Plangebiet angrenzenden Gewässerstrukturen (Gräben, Teiche im Park) nicht auszuschließen. Potenzielle Nahrungs-, Fortpflanzungs- und Überwinterungshabitats sind im unmittelbaren Umfeld vorhanden. Die intensivgenutzten Siedlungsbereiche sind jedoch nicht als Habitate geeignet.</p>
Landschaft	<p>Landschaftszone: <i>Vorpommersches Flachland</i>, Großlandschaft: <i>Flach- und Hügelland von Inner-Rügen und Halbinsel Zudar</i>, Landschaftseinheit: <i>Flach- und Hügelland von Inner-Rügen und Halbinsel Zudar</i></p> <p>Landschaftsbildraum: <i>Gingster Heide</i> (Nr. II 6 – 36); Bewertung: <i>hoch bis sehr hoch</i></p> <p>Das Landschaftsbild besticht durch großflächige Agrarflächen, die durch einen Wechsel aus dorffähnlichen Siedlungsstrukturen, Landes- und Kreisstraßen, verkehrswegebegleitenden Gehölzstrukturen und Waldflächen</p>

	unterbrochen werden. Die dörfliche Bebauung ist meist maximal zweigeschossig, landwirtschaftliche Lager- und Produktionsstätten (Silos, Hallen) oder Dorfkirchen ragen vereinzelt darüber heraus. Das Plangebiet stellt Teile der ehemaligen Wohn- und Wirtschaftsflächen dar, welche dem mittlerweile ruinösen Herrenhaus Pansewitz, unmittelbar nördlich davon, zuzuordnen sind. Wertvolle Sichtbeziehungen, z.B. auf die Ruine des Herrenhauses, sind an der Stelle des Plangebiets nicht gegeben bzw. werden bereits durch die Bestandsbebauung geprägt.
Mensch/ Menschliche Gesundheit/ Bevölkerung	Erholung: Die Ruine des Herrenhauses Pansewitz, der Landschaftspark Pansewitz sowie der Friedwald sind als touristische und seelsorgerische Stätten zu benennen und dienen somit der geistigen und körperlichen Erholung sowie der Bildung. Im Plangebiet befindet sich ein kleines Café auf einem der privaten Grundstücke. Weitere, öffentlich zugängliche erholungsrelevante Strukturen sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Infrastrukturkosten: günstige Erschließung durch direkte Anbindung an bestehende Siedlungsflächen erhöhte Distanz zu Freiräumen: nein Hitzestress für Risikobevölkerungsgruppen (Kleinkinder, Menschen über 75, Vorbelastete): nein
Störfall	keine Störfallbetriebe im Sinne der Zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) innerhalb des Plangebiets oder der näheren Umgebung
Kultur und Sachgüter/ Historisches Erbe	Das Plangebiet liegt gemäß Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Rügen innerhalb der denkmalgeschützten Parkanlage Friedwald. Nach Rücksprache mit Hr. Dr. Sommer-Scheffler, Untere Denkmalbehörde, im November 2020 wurde seitens des Landkreises erklärt, dass der Geltungsbereich nicht zur denkmalgeschützten Parkanlage gehört. Es ergibt sich somit keine unmittelbare Betroffenheit des Gartendenkmals. Weitere Kulturgüter oder Denkmale sind nicht vorhanden.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung soll der Siedlungsbereich des Weilers Pansewitz gefestigt und zudem die Möglichkeit der Arrondierung der siedlungsgeprägten Freiflächen in die Ortskulisse hinein ermöglicht werden. Daraus hervorgehend wird die Stärkung der bestehenden Wohnnutzung durch Ergänzung bzw. Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsbereich angestrebt.

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Tabelle 2 Schutzgüter und die zu erwartenden Auswirkungen nach Durchführung

Schutzgut	voraussichtliche erhebliche Auswirkungen
Boden	Im Siedlungsgebiet sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Fläche oder Wasser ableitbar.
Fläche	
Wasser	
WRRL	Stand- und Küstengewässer sind nicht betroffen, eine Beeinträchtigung des nördlich verlaufenden <i>Pansewitzer Grabens</i> (RUEG-1200) ist auf Grund der Entfernung (ca. 450 m) und der dazwischen befindlichen Siedlungs-, Landwirtschafts- und Forstflächen auszuschließen. Für den Grundwasserkörper <i>Mittelrügen</i> (DE_GB_DEMV_WP_KO_9) ist auf Grund der bestehenden Siedlungsprägung keine negative Beeinträchtigung zu erwarten.

Klima/ Luft	Im bereits vorgeprägten Siedlungsgebiet sind vom Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima oder Luft ableitbar.
Folgen des Klimawandels	Mit möglichen Extremwetterereignissen einhergehende projektbezogene Umweltrisiken auf andere Schutzgüter sind nicht zu erwarten. Ebenso wenig führt die Planung zu einer erheblichen Erhöhung der Anfälligkeit des Plangebiets für die aus den Folgen des Klimawandels resultierenden Effekte.
Wärme/ Strahlung	Eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung nicht einhergehen. Ebenso wenig erhöht sich die Anfälligkeit des Plangebiets für erhebliche Wärme- oder Strahlungsemissionen durch die Umsetzung der Planung.
Pflanzen/ Tiere/ Biologische Vielfalt	Zur Steuerung der Entwicklung wurde auf die Ausweisung von Baufeldern (Baugrenzen) verzichtet. Als überbaubare Grundstückflächen kommen zwei Lücken innerhalb der Bestandsbebauung in Betracht. Im Falle von zukünftig angestrebten Bebauungen sind kleinräumige Änderungen der Artenzusammensetzung und –vielfalt nicht auszuschließen. Im bereits bebauten Siedlungsgebiet wird es im Rahmen der Außenbereichssatzung zu keinen grundsätzlichen Nutzungsänderungen kommen. Die derzeit als Grünland genutzte Fläche wird zu Wohnzwecken in Nutzung genommen. Die umsetzungsbedingte Nutzungsintensivierung (Erweiterung der Wohnnutzung) führt zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf die Flora, Fauna oder die biologische Vielfalt. Vielmehr besteht die Möglichkeit durch die Anpflanzung von Ziergehölzen und anderen Pflanzen die Artenvielfalt auf der derzeitigen Grünlandfläche sowie auf dem bestehenden artenarmen Zierrasen zu erhöhen und somit auch der Fauna eine höhere Habitatvielfalt anzubieten.
Landschaft	Durch die Lage im Siedlungsgebiet sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes ableitbar.
Mensch/ Menschliche Gesundheit/ Bevölkerung	Im Siedlungsgebiet sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die Planung oder dessen spätere Umsetzung ableitbar. Die potenziell realisierbare, zukünftige Nutzung entspricht der Umgebungscharakteristik.
Störfall	Die Planung und deren potenzielle spätere Umsetzung sind weder dazu geeignet, erhebliche Beeinträchtigungen an Störfallbetrieben hervorzurufen, noch sind die im Rahmen der Planung potenziell zu errichtenden Gebäude und deren Folgenutzungen im besonderen Maße anfällig gegenüber Schädigungen, die von Störfallbetrieben ausgehen könnten (in Relation zur tatsächlichen umliegenden Bebauung/ Nutzung).
Kultur und Sachgüter/ Historisches Erbe	Die Ruine des Herrenhauses sowie der Landschaftspark selbst sind nicht vom Vorhaben betroffen. Sie werden durch die vorhandene, teils moderne Bestandsbebauung optisch vom Plangebiet abgegrenzt. Unter Beibehaltung der vorhandenen Gebäudehöhen ist eine Beeinträchtigung der Ruine des Herrenhauses sowie des Landschaftsparks vollständig auszuschließen. Beeinträchtigungen weiterer Kultur- und Sachgüter sowie besonders wertvollen historischen Erbes durch das Vorhaben sind ebenfalls ausgeschlossen.

Einzelbaumbestand

Nr.	Baumart	StU in cm*	Kronen Ø in m	Bemerkung
1	<i>Betula pendula</i>	118	6	-

Nr.	Baumart	StU in cm*	Kronen Ø in m	Bemerkung
2	<i>Acer campestre</i>	210	12	Totholz, Schnittstellen, Alleebaum entsprechend der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen
3	<i>Acer campestre</i>	185	11	(außerhalb des Geltungsbereichs) offenes Kernholz, große Höhlung/ Stamm hohl, Krone eingeschränkt, Alleebaum entsprechend der Stellungnahme der UNB des LK VR
4	<i>Acer campestre</i>	212	14	(außerhalb des Geltungsbereichs) Totholz, Schnittstellen, Überwallungen, Alleebaum entsprechend der Stellungnahme der UNB des LK VR
5	<i>Acer campestre</i>	145	13	(außerhalb des Geltungsbereichs) Totholz, Alleebaum entsprechend der Stellungnahme der UNB des LK VR
6	<i>Acer campestre</i>	135*	10	Totholz
7	<i>Acer platanoides</i>	120*, 90*, 80 *	11	mehrstämmig, Totholz, Wurzelraum mit Blöcken überdeckt
8	<i>Acer platanoides</i>	150*	9	Totholz, Wurzelraum mit Blöcken überdeckt, Zwiesel auf 1,8 m Höhe
9	<i>Acer platanoides</i>	150*	10	Totholz, Wurzelraum mit Blöcken überdeckt
10	<i>Acer platanoides</i>	23, 34, 35, 42	9	mehrstämmig, neben altem Weidenstumpf (ca. 1,5 m hoch)
11	<i>Salix spec.</i>	235	9	ausgewachsene alte Kopfweide, Zwiesel auf 1,2 m Höhe
12	<i>Prunus spec. (Zierkirsche)</i>	150*	8	mehrstämmig, breite Basis

Kartiert am: 01.04.2022 von N. Schlorf; Witterung: mäßig bis stark bewölkt, windig, 3-5°C

* Stammumfang auf Grund von schwerer Zugänglichkeit oder Privatgrundstück geschätzt

Biotoptypenbestand

Nachfolgend ist der Biotoptypen- und Einzelbaumbestand innerhalb des Geltungsbereiches schematisch dargestellt.

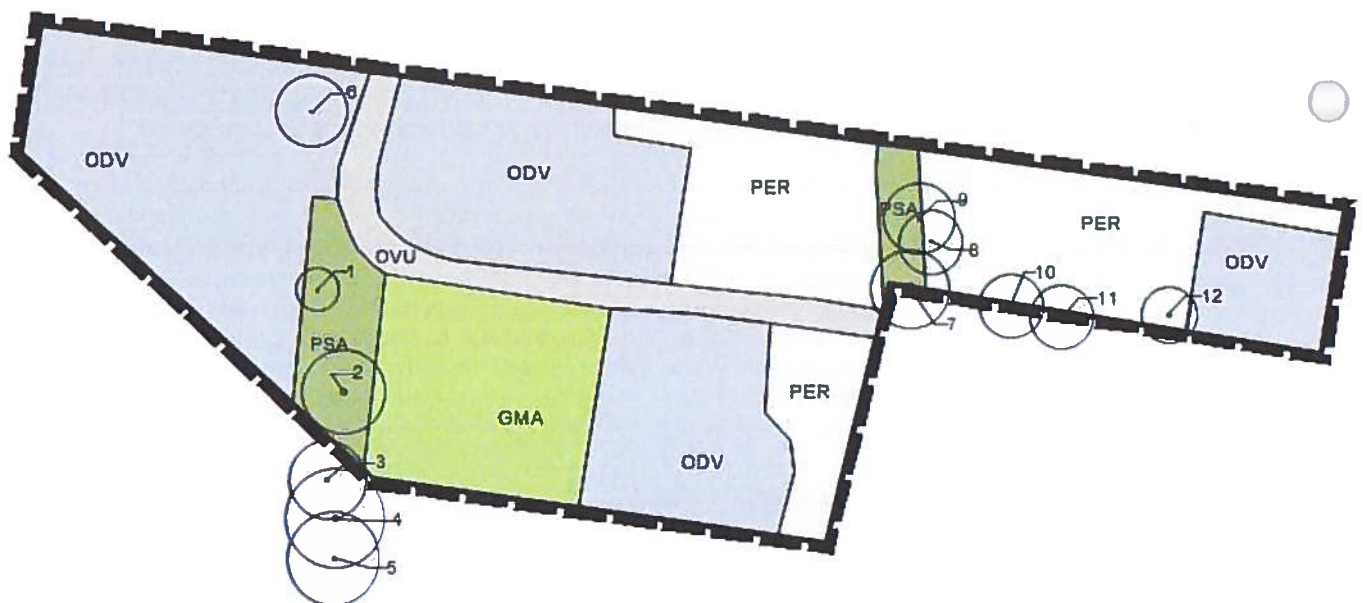


Abbildung 12: Biotoptypenbestand innerhalb des Geltungsbereiches

Legende der Biotoptypen

- GMA Artenarmes Frischgrünland (9.2.3)
- PER Artenarmer Zierrasen (13.3.2)
- PSA Sonstige Grünanlage mit Altbäumen (13.10.1)
- ODV Verstädtertes Dorfgebiet (14.5.2)
- OVU Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt (14.7.3)

4.2) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

Eingriff und Ausgleich

Eingriffe in Natur und Landschaft sind bei Außenbereichssatzungen gemäß § 14 - 17 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz, Artikel 1 G. v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542; Geltung ab 01.03.2010) und § 12 NatSchAG M-V (Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S.66)) zu vermeiden, zu mindern und, soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Ein vollständiger, naturschutzfachlich erforderlicher Ausgleich von Eingriffen in den Bestand von Natur und Landschaft ist im Rahmen der Erstellung einer Außenbereichssatzung nicht zu erbringen, sondern erfolgt erst im Rahmen der Baugenehmigung unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde. Auf Grund des überwiegend deklaratorischen Charakters der Außenbereichssatzung kann auch über die verursachten Eingriffe sowie die zu erwartende Neuversiegelung zu diesem Zeitpunkt keine Aussage getroffen werden.

Die Außenbereichssatzung dient unter anderem der Vorbereitung einer möglichen Bebauung der Flurstücke 13 und 19/2. Für dieses Flurstücke wurden im Ergebnis der Biotoptypenkartierung und der Luftbildanalyse, die Biotoptypen *Artenarmer Zierrasen* (PER, 13) und *Artenarmes Frischgrünland* (GMA, 19/2) ausgewiesen. Bei einer Innutzungnahme des Flurstücks 19/2 kommt es zu einer vollständigen Biotoptypenbeseitigung, da der Zielbiotoptyp nicht dem derzeitigen Biotoptyp entspricht. Bei einer Innutzungnahme des Flurstücks 13 würde es mindestens zu einer anteiligen Biotoptypbeseitigung kommen, da der Zielbiotoptyp höchstens anteilig dem derzeitigen Biotoptyp entspricht. Zur Vereinfachung der Rechnung wird vorerst dennoch von einem vollständigen Verlust des Biotoptyps ausgegangen. Beeinträchtigungen weiterer Biotoptypen sind im Rahmen der Bebauung der jeweiligen Grundstücke zu ermitteln.

Gemäß der *Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE), Neufassung 2018* (HzE 2018) sind die Eingriffsflächenäquivalente für eine Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung nach folgender Formel zu berechnen:

Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	x	Biotopwert [Ø] des betroffenen Biotoptyps	x	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
---	---	---	---	------------	---	--

Der Biotopwert ergibt sich nach HzE 2018 aus der naturschutzfachlichen Wertstufe der jeweils betroffenen Biotoptypen, die vom Vorhaben in Anspruch genommen werden. Die naturschutzfachliche Wertstufe entspricht dem jeweils höheren Wert der zwei Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ (auf Grundlage der Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands; BfN 2006). Den betroffenen Biotoptypen werden die Wertstufen 0 (PER) bzw. 2 (GMA) zugeordnet, was einem Biotopwert von 1-Versiegelungsgrad (PER) bzw. 3 (GMA) entspricht.

Ergänzend wird ein Lagefaktor ermittelt, der die Lage des Vorhabengebietes hinsichtlich des Abstandes zu bereits vorhandenen Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen berücksichtigt. Da sich ringsum bereits Wohnbebauung befindet (Abstand ≤100m), wird von einem Lagefaktor von 0,75 ausgegangen.

Die betroffene Fläche beträgt 1.767,8 m², entsprechend ergibt sich folgende überschlägige Rechnung:

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des	Fläche [m ²]	Wertstufe	Biotopwert [Ø]	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m ² EFÄ]
-----------	-------------------------	--------------------------	-----------	----------------	------------	---

	Landes M-V					
Artenarmes Frischgrünland (GMA)	9.2.3	904,8	2	3	0,75	2.035,8
Artenarmer Zierrasen (PER)	13.3.2	863,0	0	1	0,75	647,3
Gesamt:		1.767,8				2.683,1

Neben Biotopveränderungen und -beseitigungen sind auch Funktionsbeeinträchtigungen von bisher ungestörten, hochwertigen Biotoptypen (Wertstufe 3 oder höher) sowie von gesetzlich geschützten Biotopen rechnerisch zu ermitteln und in die Gesamtbilanzierung einzustellen. Die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen gehören nicht der Wertstufe 3 oder höher an, zudem liegen sie im Wirkungsbereich der Bestandsbebauung. Gesetzlich geschützte Biotope sind ebenfalls nicht vorhanden, sodass insgesamt auf eine Betrachtung von Funktionsbeeinträchtigungen verzichtet werden kann.

Zusätzlich zur Biotopbeseitigung und zur Funktionsbeeinträchtigung ist ein potenziell zu erwartender Versiegelungswert in die Bilanzierung einzustellen. Da die Außenbereichssatzung keine Aussagen über eine zukünftige Neuversiegelung enthält (keine Angaben zum Maß der baulichen Nutzung) wird lediglich die nachfolgende Vorabrechnung aufgestellt, die zur finalen Ermittlung des tatsächlichen, aus der Versiegelung entstehenden, Bedarfs an Eingriffsflächenäquivalenten [m² EFÄ] herangezogen werden kann:

Bei einer Vollversiegelung wird ein Versiegelungszuschlag von 0,5 veranschlagt, bei einer Teilversiegelung ein Zuschlag von 0,2. Für je 50,0 m² Vollversiegelungsfläche wären somit je 25 m² EFÄ zu erbringen, bei je 50,0 m² Teilversiegelungsfläche wären je 10 m² EFÄ zu erbringen. Diese Rechnung gilt unabhängig vom jeweiligen Biotoptypen. Bei der Umsetzung zukünftiger Bauvorhaben sind die entsprechenden Werte der Versiegelungsflächen additiv in die Rechnung einzupflegen, um den notwendigen Bedarf an EFÄ zu ermitteln.

Die notwendigen Kompensationen können durch die Umsetzung von Kompensationsmaßnahme, z.B. in Form von Einzelbaumpflanzungen, oder aber durch Einzahlung in ein anerkanntes Ökopunktekonto innerhalb der Landschaftszone *Vorpommersches Flachland* erfolgen.

Für die Kompensation mittels Pflanzung von Einzelbäumen gilt folgender Rechenansatz:

Gemäß HzE 2018 wird für die Pflanzung eines Baumes (Maßnahme 6.22) eine Bezugsfläche für Aufwertungen von 25 m² angenommen. Der Kompensationswert beträgt 1. Entsprechend kann pro die Anpflanzung eines Einzelbaumes ein Wert von 25 KFÄ nachgewiesen werden.

Die Anforderungen zur Anerkennung der Baumpflanzung als Kompensationsmaßnahme sind der HzE 2018 zu entnehmen.

Anerkannte Ökokonten werden auf der offiziellen Seite des Landes M-V (www.kompensationsflaechen-mv.de) veröffentlicht.

Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Das Plangebiet ist vollständig anthropogen überprägt. Es befinden sich keine unberührten Naturflächen oder naturnahe Fläche im Plangebiet. Durch die Umnutzung bereits vorgeprägter und anthropogen genutzter Flächen kann die Inanspruchnahme von bisher gänzlich unberührten oder naturnahen Flächen vermieden werden. Damit wird dem Gebot des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

Weitere Minderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nicht darstellbar.

Eingriffe in den Einzelbaumbestand

Der Baumbestand im Geltungsbereich unterliegt dem Schutz nach § 18 NatSchAG M-V. Dem entsprechend sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt jedoch u.a. nicht für Bäume in

Hausgärten mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen, Obstbäume mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie sowie Pappeln im Innenbereich.

Der in der Umsetzung dieser Satzung nicht auszuschließende Verlust an Einzelbäumen ist bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Einzelbaumverlusten werden gemäß § 18 NatSchAG M-V bzw. Baumschutzkompensationserlass des Landes Mecklenburg- Vorpommern ausgeglichen und wie folgt bewertet:

Stammumfang in cm	Kompensation im Verhältnis
100 - 150	1:1
> 150 - 250	1:2
> 250	1:3

4.3) Wechselwirkungen

Die angestrebte Außenbereichssatzung verstärkt die bestehenden Wechselwirkungen zwischen Mensch und Umwelt nicht. Nachfolgende Bebauungen haben einen geringfügigen Einfluss auf das Wechselwirkungsgefüge, insgesamt sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen absehbar.

4.4) Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets sowie in direkter Umgebung sind keine internationalen oder nationalen Schutzgebiete vorhanden. Gesetzlich geschützte Biotope befinden sich ebenfalls erst in größerem Abstand zum Plangebiet und werden durch andere Nutzungen von diesem abgeschirmt.

Eine erheblich Beeinträchtigung von Schutzgebieten ist somit nicht gegeben.

4.5) Zusammenfassung

Die Außenbereichssatzung „Pansevitz“ der Gemeinde Kluis ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung nicht zu erkennen.

Auf Grund der bereits bestehenden Bebauung und des geringen Planumgriffs wird das Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen erkennbar.

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden/ Wasser/ Klima	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Mensch	positive Entwicklung
Landschaft/ Landschaftsbild	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	geringe Erheblichkeit.

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

Gemeinde Kluis, Februar 2023



Handwritten signature in blue ink.