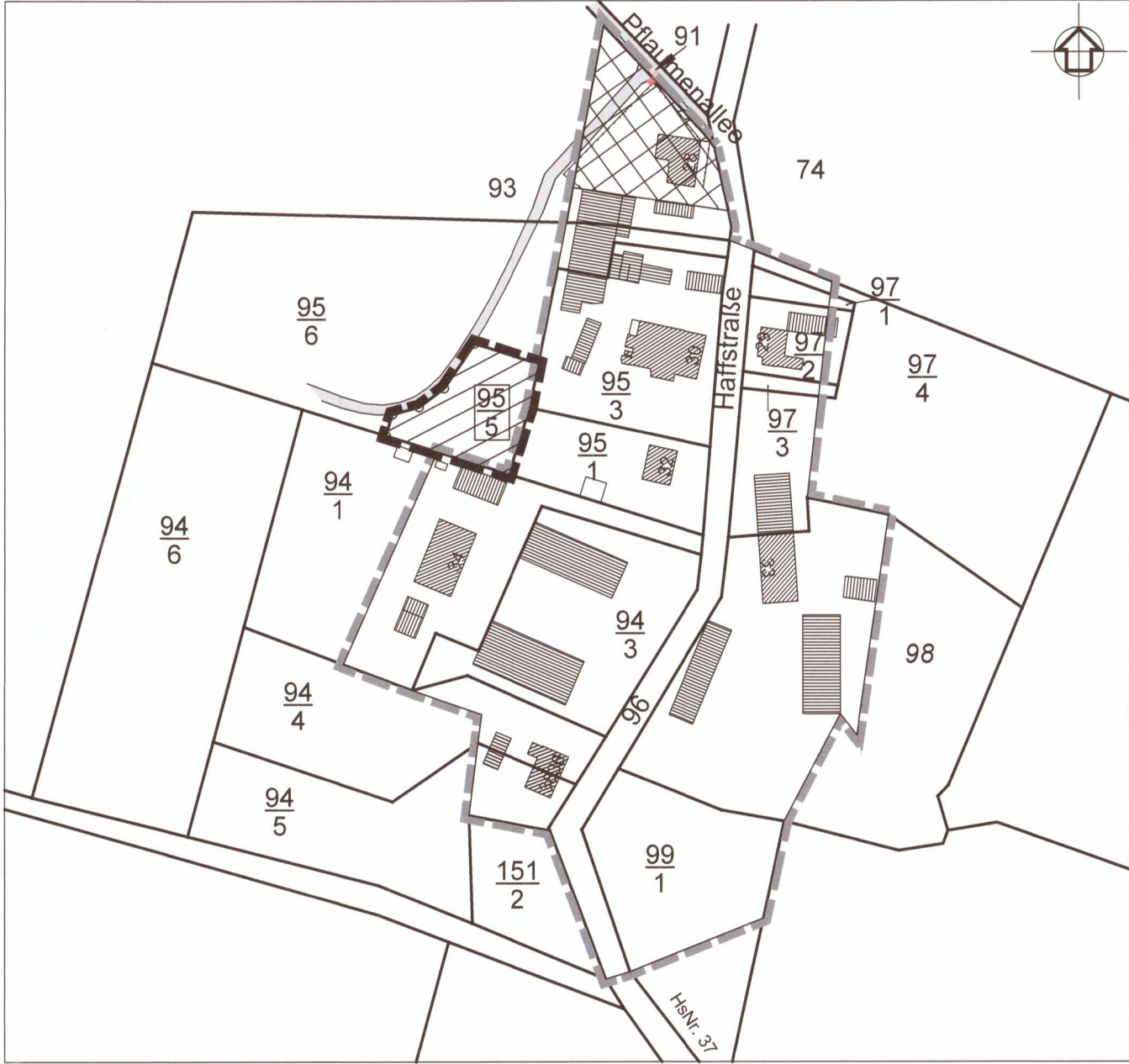


Satzung der Gemeinde Dargen über die
4. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen
für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Dargen, Dargen Hof, Katschow, Görke, Bossin, Neverow, Prätenow und Kachlin
für Flurstück 95/5, Flur 1, Gemarkung Dargen in Dargen Hof

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

auf der Grundlage eines aktuellen Flurkartenauszuges von 05-2019

Maßstab 1 : 2000



B E G R Ü N D U N G

gemäß § 34 Abs. 5 BauGB

SATZUNG DER GEMEINDE DARGEN

über die

**4. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen
für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Dargen, Dargen Hof,
Katschow, Görke, Bossin, Neverow, Prätenow und Kachlin
für Flurstück 95/5, Flur 1, Gemarkung Dargen in Dargen Hof**



SATZUNGSFASSUNG VON 06-2020



[Handwritten signature]

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Begründung der Planaufstellung	3
2. Rechtsgrundlagen	4
3. Flächennutzungsplan und übergeordnete Planungen	5 - 6
4. Inhalt der 4. Planergänzung	7 - 12
4.1 Geltungsbereich	7
4.2 Planzeichnung (Teil A)	7 - 8
4.3 Text (Teil B)	8 - 12
4.4 Kapazitäten	12
4.5 Erschließung	13 - 17
5. Auswirkungen der 4. Planergänzung und Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung	18 - 19
6. Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	19 - 21

1. Begründung der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung der 4. Planergänzung ist der Antrag einer jungen Familie (im Folgenden als Vorhabenträger bezeichnet) zur Ermöglichung der Errichtung eines Wohngebäudes mit einer Wohneinheit im Ergänzungsgebiet. Der Vorhabenträger beabsichtigt das Flurstück 95/5 vom derzeitigen Grundstückseigentümer zu erwerben.

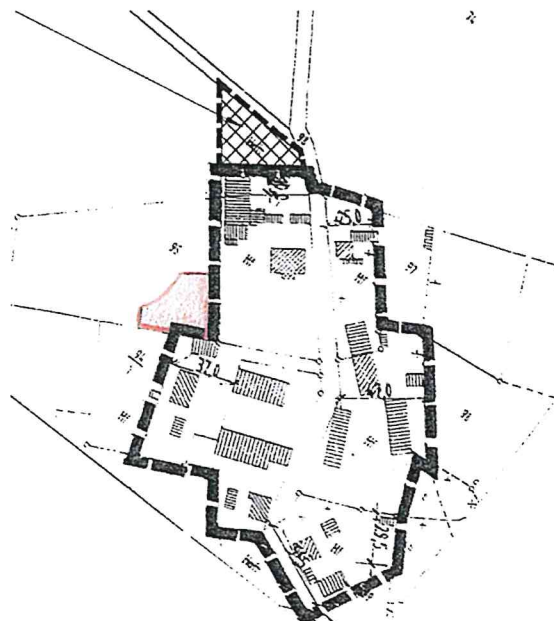
Der beantragte Baustandort liegt derzeit noch außerhalb der rechtskräftigen Innenbereichssatzung i. d. F. der 3. Ergänzung.

Daher befindet sich das Grundstück im Außenbereich und ist entsprechend der angestrebten Nutzung nach § 35 BauGB Abs. 2 zu beurteilen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die spätere Genehmigung des Bauantrages ist daher zunächst eine 4. Ergänzung der Innenbereichssatzung erforderlich.

Die Gemeinde Dargen befürwortet die Planergänzung, da sich mit Umsetzung der Planung eine junge Familie in der Gemeinde Dargen ansiedeln kann. Das Ergänzungsgebiet führt zur Abrundung des vorhandenen Bebauungszusammenhanges des Ortsteils Dargen Hof.

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



Auszug aus der rechtskräftigen Innenbereichssatzung i. d. F. der 3. Ergänzung mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 4. Ergänzung (rot schraffierte Fläche)

2. Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung der 4. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Dargen, Dargen Hof, Katschow, Görke, Bossin, Neverow, Prätenow und Kachlin für Flurstück 95/5, Flur 1, Gemarkung Dargen in Dargen Hof:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 09.04.2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322)

3. Flächennutzungsplan und übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Dargen verfügt noch nicht über einen Flächennutzungsplan. Im Zuge der künftigen Aufstellung eines Flächennutzungsplanes wird die ausgewiesene Ergänzungsfläche in der Wohnbauflächenausweisung berücksichtigt und die 1 geplante Wohneinheit in die gemeindliche Gesamtbilanzierung eingestellt.

Übergeordnete Planungen

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

- Die Gemeinde Dargen ist dem Grundzentrum Heringsdorf und dem Mittelzentrum Wolgast zugeordnet.

Die Gemeinde Dargen nimmt somit selbst keine zentralörtliche Funktion wahr und kann daher nur im Rahmen ihrer Eigenentwicklung bedarfsorientiert Bauflächen ausweisen.

„Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. (Z)

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

Mit der vorliegenden Planung wird bedarfsorientiert eine Baufläche für eine Wohneinheit zur Verfügung gestellt.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit Stellungnahme vom 14.04.2020 erklärt, dass das Vorhaben aufgrund der siedlungsstrukturellen Lage sowie der Kleinteiligkeit keine Raumbedeutsamkeit entfaltet.

- Das Planergänzungsgebiet ist als Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen.
- Das Gemeindegebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft gemäß Punkt 3.1.4 (1) RREP VP.
Gemäß § 1a (2) BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung einer landwirtschaftlichen genutzten Fläche zu begründen.
Die Ergänzungsfläche wird derzeit landwirtschaftlich nicht intensiv genutzt.

Die Notwendigkeit der Umwandlung wird damit begründet, dass im Geltungsbereich der Innenbereichsatzung für den Ortsteil Dargen Hof keine Bauflächen bzw. Verdichtungsflächen zur Umsetzung des Vorhabens zur Verfügung stehen.

Daher soll eine kleine Ergänzungsfläche, unmittelbar angrenzend an die vorhandene Ortsstruktur und begrenzt durch einen Weg, entwickelt werden.

Die mit der Realisierung des Vorhabens einhergehenden Versiegelungen werden auf ein Mindestmaß begrenzt. Festsetzungen gemäß Text (Teil B) I. „2. Festsetzungen zum Naturschutz“ stellen eine homogene Einbindung der geplanten Bebauung in das Landschaftsbild sicher.

- Das Ergänzungsgebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege.

Die Schutzgebietsflächen des EU-Vogelschutzgebietes „Süd-Usedom“ (DE 2050-404) reichen kleinteilig in den Geltungsbereich der Ergänzungsfläche hinein. Die Ergänzungsflächen haben aufgrund der Nähe zu Siedlungsflächen keine funktionale Bedeutung als Rast- und Nahrungshabitat für rastende und überwinternde Vogelarten. Diese Bedeutung übernehmen die sich westlich befindenden Ackerflächen.

Die Ergänzungsfläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Die Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ wurde durch die untere Naturschutzbehörde mit Bescheid vom 20.05.2020 erteilt.

- Das Planergänzungsgebiet befindet sich außerhalb von Vorbehaltsgebieten und Vorranggebieten
 - Trinkwassersicherung
 - Rohstoffsicherungsowie außerhalb von Eignungsräumen für Windenergieanlagen.

Küsten- und Hochwasserschutz

Für den Ortsteil Dargen Hof ist eine Überflutungsgefährdung aufgrund der Höhenlage entsprechend der topografischen Karte ausschließlich oberhalb des BHW und der Entfernung zum Stettiner Haff nicht gegeben.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern wird zu den Entwurfsunterlagen beteiligt.

4. Inhalt der 4. Planergänzung

4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Dargen, Dargen Hof, Katschow, Görke, Bossin, Neverow, Prätenow und Kachlin umfasst folgendes Grundstück:

Gemarkung	Dargen
Flur	1
Flurstück	95/5
Fläche	rd. 1.139 m ²

Die Ergänzungsfläche wird im Osten und Süden durch die derzeitige Geltungsbereichsgrenze der Innenbereichssatzung sowie im Norden und Westen durch einen Landwirtschaftsweg begrenzt.

4.2 Planzeichnung (Teil A)

- Kartenmaterial

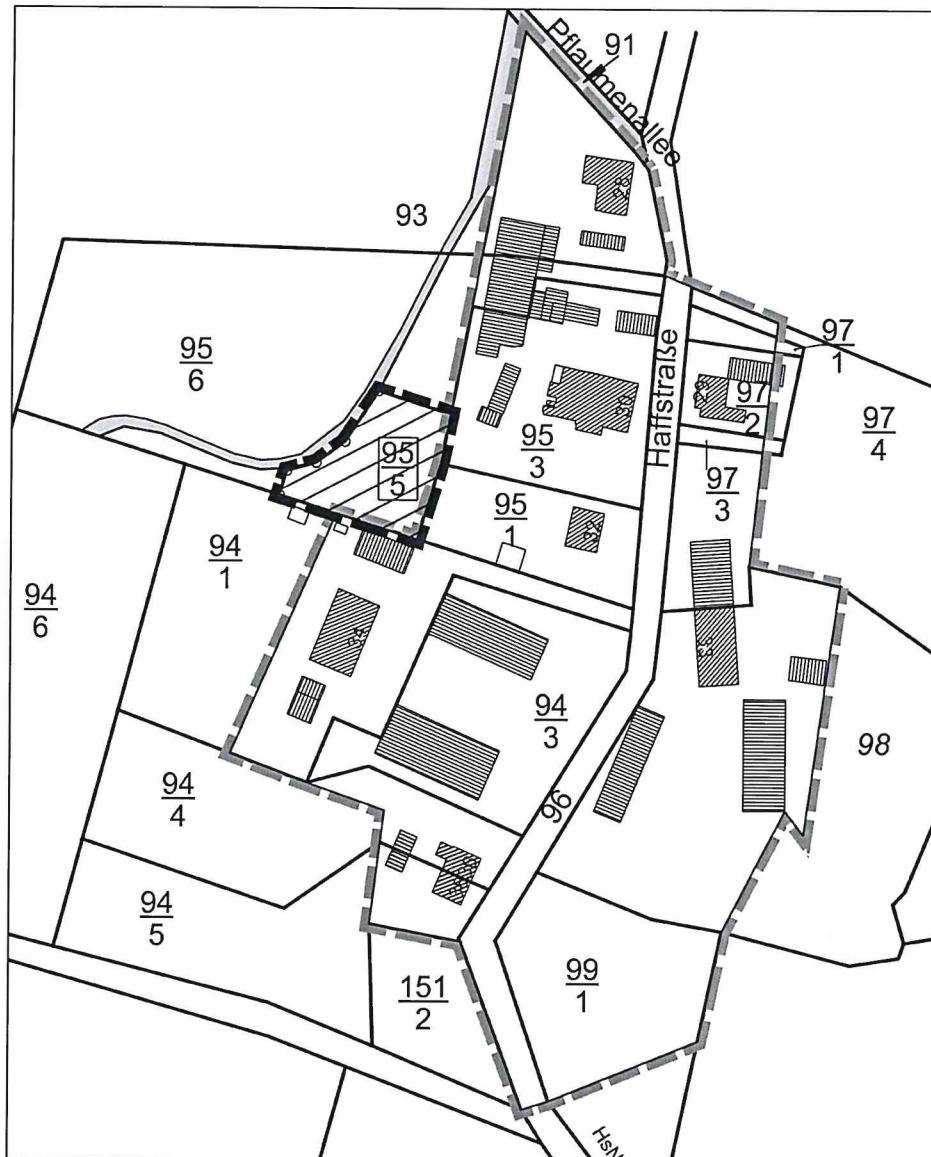
Die zur Erstellung der Ursprungssatzung verwendeten Katasterunterlagen sind veraltet. Daher wird ein Auszug aus der Planzeichnung der 3. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den Ortsteil Dargen Hof lediglich nachrichtlich auf der Planzeichnung im Maßstab 1: 2.000 dargestellt und mit einer informellen Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 4. Planergänzung versehen.

Für die 4. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den Ortsteil Dargen Hof wurde für den Ortsteil Dargen Hof eine gesonderte Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:1.000 erstellt, die auf aktuellen Katasterunterlagen von 06-2019 basiert.

- Geltungsbereich
(§ 9 (7) BauGB)

Der Geltungsbereich der 4. Ergänzung der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen wurde mit dem Planzeichen 15.13 der PlanZV dargestellt.

Der Geltungsbereich der Ursprungssatzung in der Fassung der 3. Ergänzung wurde nachrichtlich mit dem Planzeichen 15.13 der PlanZV in grau gekennzeichnet.



4.3 Text (Teil B)

Für den Geltungsbereich der 4. Planergänzung wurde ein Text (Teil B) erstellt, die auf die Anforderungen der einbezogenen Fläche abgestellt ist und sich gleichzeitig an den Regelungen der Ursprungssatzung orientiert.

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung auf der Ergänzungsfläche gemäß § 9 (1) 1 BauGB

Auf der Ergänzungsfläche sind Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss zugelassen.

Begründung der Festsetzung:

Die Bebauung im Ortsteil Dargen Hof ist vornehmlich durch eingeschossige Bebauung mit Satteldächern gekennzeichnet.

Die Festsetzungen zur Eingeschossigkeit in Korrespondenz mit Bestimmung einer Minstdachneigung von 25° gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1.2 wurden entsprechend der Zweckbestimmung der Ergänzungsfläche für den individuellen Wohnungsbau festgesetzt. Dies dient der Einfügung der Ergänzungsbebauung in das Orts- und Landschaftsbild.

2. Festsetzungen zum Naturschutz gemäß § 9 (1) 20, 25 BauGB

(1)

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

In Abhängigkeit von der Flächenversiegelung ist pro 100 m² versiegelter Fläche die Pflanzung von mindestens

20 m ²	Strauchpflanzung (2 x verpflanzte Qualität)
1 Stck.	Baum (2x verpflanzte, Stammumfang 12 - 14)

aus vorwiegend einheimischen und standorttypischen Gehölzen vorzunehmen.

(2)

Die baulich nicht genutzten Flächen des privaten Grundstückes sind als Vor-, Wohn- oder Nutzgarten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. (Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

(3)

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

(4)

Bei der Einordnung der Gebäude ist der angrenzend vorhandene Gehölzbestand zu berücksichtigen. Die Gebäude sind außerhalb des annehmbaren Wurzelbereiches der Bäume (Kronentraufe zzgl. 1,50 m) anzuordnen.

Begründung der Festsetzungen:

Die Festsetzungen zum Naturschutz berücksichtigen das Gebot zum Erhalt der Naturgüter sowie der Minimierung und des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Die Ergänzungsfläche weist gepflegte und genutzte Wiesenflächen auf, die aus naturschutzfachlicher Sicht von untergeordneter naturschutzfachlicher Bedeutung sind.

Auf den östlichen und südlichen Grundstücken befindet sich randständig zum Ergänzungsgebiet Gehölzbestand aus Haselnuss sowie Obstbäumen.

Besonders markant sind einzelne Eichen auf den abgrenzenden Privatgrundstücken, die teilweise mit ihren Kronen in das Ergänzungsgebiet hineinreichen. Die Bäume unterliegen dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V. Schädigungen der Bäume sowie Bautätigkeiten im Wurzelbereich der Bäume sind auszuschließen und damit den Belangen des gesetzlichen Gehölzschutzes Rechnung zu tragen.

Das Ergänzungsgebiet liegt im durch Kreisverordnung vom 19.01.1996 unter Schutz gestellten Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandsgürtel“ (veröffentlicht im Peene - Echo mit Amtlichem Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern vom 05. Februar 1996). Durch die Gemeinde wurde am 26.02.2020 ein begründeter Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von den Verboten der LSG-Verordnung gestellt.

Die Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandsgürtel“ wurde durch die untere Naturschutzbehörde mit Bescheid vom 20.05.2020 erteilt.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (1) LBauO M-V i. V. m. § 9 (4) BauGB)

1.1 Fassade

(1)

Für die Fassadenoberfläche des Wohngebäudes sind nur zulässig:

- Putz,
- Giebelverbretterungen im Dachgeschoss,
- Sichtmauerwerk und
- Glaskonstruktionen.

(2)

Für untergeordnete Flächen, Nebenanlagen, Carports, Garagen und Nebengebäude sind auch andere handelsübliche Materialien zulässig.

1.2 Dachform und Dachneigung

Für das Wohngebäude ist nur ein gleichgeneigtes, symmetrisches Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von mindestens 25 ° zulässig.

Begründung der Festsetzungen:

Die Bebauung im Ortsteil Dargen Hof ist vornehmlich durch eingeschossige Bebauung mit Satteldächern gekennzeichnet.

Mit der Regelung einer Minstdachneigung von 25° i. V. m. der Festsetzung von maximal einem Vollgeschoss gemäß Text (Teil B) I. Punkt 1 wird sichergestellt, die sich die künftige Bebauung auf der Ergänzungsfläche in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt.

2. Ordnungswidrigkeiten gemäß § 84 LBauO M-V

(1)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. der Punkte 1.1 und 1.2 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

(2)

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Begründung der Festsetzung:

Die Festsetzung stellt die rechtliche Grundlage zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten bei Nichteinhaltung der Vorschrift zur Dachneigung dar.

Hinweise

1. Belange des Denkmalschutzes gemäß § 9 (6) BauGB

Baudenkmalpflege

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

Bodendenkmalpflege

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

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

(1)

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

(2)

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

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

(3)

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

Begründung der Hinweise:

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind auf der Ergänzungsfläche keine Bodendenkmale bekannt.

Da jedoch jederzeit Funde möglich sind, werden Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmalen aufgenommen.

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

2. Schutzgebiete von nationaler und internationaler Bedeutung gemäß § 9 (6) BauGB

(1)

Das Plangebiet reicht geringfügig in das EU-Vogelschutzgebiet „Süd-Usedom“ (DE 2050-404).

Erhebliche Auswirkungen auf die maßgeblichen Bestandteile des Vogelschutzgebietes sowie auf die Schutzgebiets- und Erhaltungsziele sind aufgrund der im Ergänzungsgebiet vorgefundenen Habitatstrukturen nicht zu erwarten.

(2)

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“.

Die Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ wurde durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Greifswald mit Bescheid vom 20.05.2020 erteilt.

Durch den Vorhabenträger sind die darin enthaltenden Auflagen zur Einhaltung der Festsetzungen der Satzungsergänzung zu beachten.

Begründung der Hinweise:

Die Hinweise wurden auf dem Plan angeordnet, da die Herstellung des Einvernehmens mit den zuständigen Naturschutzbehörden und die Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet unabdingbare Voraussetzungen für den Abschluss des Ergänzungsverfahrens darstellen.

4.4 Kapazitäten

Mit der 4. Ergänzung der Satzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von 1 Wohneinheit eröffnet.

4.5 Erschließung

Die Erschließung der Ergänzungsfläche ist von der Haffstraße über das öffentliche Wegeflurstück 91 und rückwärtig über die privaten Flurstücke 93 und 95/6 (vormals Flurstück 95/4) in der Trasse des derzeitigen Landwirtschaftsweges vorgesehen.

Die Gemeinde Dargen hat mit Schreiben vom 08.02.2020 erklärt, dass „das Flurstück 91, Flur 1, Gemarkung Dargen als öffentliche Verkehrsfläche zu betrachten ist, die seit Jahrzehnten (auch schon vor 1990) für den öffentlichen Straßenverkehr genutzt wird. Die Gemeinde Dargen ist Miteigentümerin an dem Flurstück 91, das im Grundbuch als Straßenfläche geführt wird.“

Der Grundstückseigentümer der Flurstücke 93 und 95/6, gleichzeitig Verkäufer des Flurstückes 95/5, hat mit Schreiben vom 08.02.2020 gegenüber dem Vorhabenträger erklärt, dass „ab Zeitpunkt des Kaufes des Flurstückes 95/5 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über den auf den Flurstücken 93 und 95/6 vorhandenen Weg zugunsten des Flurstückes 95/5 eingeräumt wird.“

Kopien der Schreiben vom 08.02.2020 werden dem Landkreis Vorpommern - Greifswald mit den Entwurfsunterlagen zur Kenntnis gegeben.

Medien

Im Rahmen der Beteiligung zu den Entwurfsunterlagen wurden die Träger der Ver- und Entsorgung zum Stand der Erschließung abgefragt und die Freiwillige Feuerwehr Dargen hinsichtlich der Löschwasserbereitstellung gehört.

• Trinkwasser

Der Ortsteil Dargen Hof ist trinkwasserseitig erschlossen.

Die Wasserversorgung erfolgt vom Wasserwerk Garz über das zentrale Netz, welches durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ betrieben wird.

Mit Stellungnahme vom 02.06.2020 hat der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ der trinkwasserseitigen Erschließung unter Einhaltung folgender Voraussetzungen/Anschlussbedingungen zugestimmt:

„Auf Grund der Entfernung des Grundstückes zum Anschlusspunkt an die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage äußerte der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung -Insel Usedom- Bedenken hinsichtlich des Trinkwasseraustausches im Leitungssystem und empfahl die Erschließung über andere private Grundstücke zu organisieren. Dem Bauwilligen wurde jedoch die Sicherung eines Leitungsrechtes auf den vorliegenden Grundstücken verwehrt. Daher soll die Erschließung über die Grundstücke Flur 1; Flurstücke 91 und 93 erfolgen.

Die Gemeinde Dargen hat erklärt, dass das Flurstück 91, Flur 1, Gemarkung Dargen als öffentliche Verkehrsfläche zu betrachten ist, die seit Jahrzehnten (auch schon vor 1990) für den öffentlichen Straßenverkehr genutzt wird. Die Gemeinde Dargen ist Miteigentümerin an dem Flurstück 91, das im Grundbuch als Straßenfläche geführt wird. Da es sich bei dem Grundstück Flur

1, Flurstück 91 nicht um ein gemeindeeigenes Straßengrundstück handelt, ist der Zweckverband ohne Nachweis eines Leitungsrechtes nicht berechtigt, eine Trinkwasserversorgungsleitung im Wegegrundstück herzustellen.

Der ZV ist dennoch an einer sachgerechten Lösung auch im Interesse des Grundstückseigentümers interessiert. Daher ist der ZV Insel Usedom bereit, unabhängig von dem Nachweis eines bestehenden Leitungs- bzw. Notwegrechtes im Sinne von § 917 BGB einen Grundstücksanschluss zu erstellen. Der Grundstücksanschluss beginnt mit dem Abzweig an der auf dem Flurstück 74 befindlichen Trinkwasserversorgungsleitung und endet unmittelbar an der Grundstücksgrenze des Flurstückes 91 von der Haffstraße aus gesehen. Zur Herstellung des Trinkwassergrundstücksanschlusses wird mit dem Grundstückseigentümer eine Kostenübernahmevereinbarung abgeschlossen.

Weiterhin hat der „Grundstückseigentümer (Flurstück 95/5)“ folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Der Grundstückseigentümer (Flurstück 95/5) holt die Genehmigung zur Anbindung an der auf der Ackerfläche Flur 1; Flurstück 74 befindlichen Trinkwasserversorgungsleitung vom Grundstückseigentümer ein.
- Der Grundstückseigentümer (Flurstück 95/5) trägt die Kosten zur Herstellung des Grundstücksanschlusses von der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage auf dem Grundstück Flur 1; Flurstück 74 bis an die Grundstücksgrenze des Grundstückes Flur 1; Flurstück 91.
- Der Grundstückseigentümer (Flurstück 95/5) organisiert auf eigene Kosten unmittelbar an der Grundstücksgrenze zum Wegegrundstück (Flurstück 91) einen geeigneten Messeinrichtungsschacht zur Unterbringung der Messeinrichtung des Zweckverbandes. Gemäß DIN EN 1717 ist direkt hinter der Messeinrichtung des Zweckverbandes (hier im Messeinrichtungsschacht) eine Rückflusssicherung zu setzen.

Verantwortlich für die Herstellung der Trinkwasserhausanschlussleitung auf den Flurstücken 91 u. 93 und Herstellung des Messeinrichtungsschachtes ist der Grundstückseigentümer (Flurstück 95/5). Dieser bleibt auch Eigentümer der zuvor genannten Anlagen.

Kommt es innerhalb eines Jahres nicht zur Anbindung der Hausanschlussanlage des Grundstückseigentümers (Flurstück 95/5) an den bereitgestellten Trinkwassergrundstücksanschluss (Benutzungszwang) bzw. wird die Benutzung durch einen Eigentümer der zur Leitungsverlegung benutzten Grundstücke untersagt, ist der ZV berechtigt, auf Kosten des Grundstückseigentümers (Flurstück 95/5) den Anschluss wieder zurückzubauen.

Werden die zuvor genannten Voraussetzungen erfüllt, stimmt der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung -Insel Usedom dem Entwurf zu.“

Die Zustimmung des Grundstückseigentümers des Flurstückes 74 zur Anbindung der Trinkwasserversorgungsleitung liegt vor.

Der Vorhabenträger hat sich gegenüber dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ zur Übernahme aller Kosten für den Trinkwasseranschluss bereiterklärt. Eine entsprechende Kostentragungsvereinbarung wird derzeit vom Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ vorbereitet.

Bei einem Vororttermin wurde der Standort für den auf Flurstück 91 geplanten Messeinrichtungsschacht zur Unterbringung der Messeinrichtung des Zweckverbandes festgelegt.

Der Grundstückseigentümer des Flurstückes 93 hat dem Verkauf der noch katasterlich in Bearbeitung befindlichen Heraussmessung einer Fläche von 2 m² zur Herstellung des Messeinrichtungsschachtes an den Vorhabenträger zugestimmt.

Der Standort des Messeinrichtungsschachtes wurde nachrichtlich in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

• **Abwasserbeseitigung**

Der Ortsteil Dargen Hof ist abwasserseitig noch nicht erschlossen. Eine Realisierung der abwasserseitigen Erschließung wird durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ im Rahmen der Aufstellung eines Abwasserbeseitigungskonzeptes geprüft.

Da eine zentrale Ortsentwässerung nicht vorhanden ist, beabsichtigt der Vorhabenträger die Abwasserbeseitigung separat über eine vollbiologische Kleinkläranlage abzusichern.

Für den Bau der geplanten Abwasseranlage ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald rechtzeitig vor Baubeginn, gesondert eine wasserrechtliche Erlaubnis/Genehmigung zu beantragen. Die Zustimmung des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ ist dem Antrag beizufügen.

Hinweise des Landkreises Vorpommern - Greifswald, Sachgebiet Wasserwirtschaft

(Stellungnahme vom 26.03.2020)

„Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen und Hinweise zu:

Auflagen

1. Nach § 49 (1) des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz -WHG) vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.

2. Sollten bei den Erdarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen und beschädigt werden, so sind sie in jedem Falle wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie zum Zeitpunkt der Bauarbeiten trocken gefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband „Insel Usedom-Peenestrom“ ist zu informieren.
3. Die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung unterliegen dem zuständigen Trink- und Abwasserzweckverband. Die Leitungsführung ist mit dem Verband abzustimmen.
4. Das anfallende Abwasser ist satzungsgemäß dem zuständigen Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung zur fachgerechten Entsorgung zu übergeben.

Hinweise

1. Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.
2. Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.
3. Nach § 46 (2) WHG bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung keiner Erlaubnis. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann daher erlaubnisfrei über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Grundwasserstand (MHGW) versickert werden.
4. Sind Versickerungsanlagen, wie Mulden oder ähnliches geplant, sind diese so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden.
5. An den Vorhabenstandorten sind keine Oberflächengewässer zweiter Ordnung, Trinkwasserschutzgebiete oder Wasserfassungen bekannt.“

• Löschwasserversorgung

Die Freiwillige Feuerwehr Dargen hat mit Stellungnahme vom 07.06.2020 mitgeteilt, dass keine Einwände zum Bebauen des Grundstückes bestehen. Die Löschwasserversorgung ist über einen Löschwasserteich und Hydranten gesichert.

Hinweise des Landkreises Vorpommern - Greifswald, Sachgebiet Bauordnung
(Stellungnahme vom 26.03.2020)

„Die bauordnungsrechtlichen Belange, insbesondere § 4 Abs. (1) LBauO M-V sowie die Vorschriften über Abstandsflächen und des vorbeugenden Brandschutzes, sind bei der Ausarbeitung eines Entwurfes zu beachten.

Die Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ (in der zurzeit gültigen Fassung) auszuführen und zu unterhalten.“

- **Telekommunikation**

Gemäß Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 02.04.2020 befinden sich im Plangebiet *keine Telekommunikationslinien der Telekom.*

„Sollte die Herstellung einer Hauszuführung für die Anbindung des geplanten Neubaus an das Telekommunikationsnetz gewünscht sein, muss der Antrag separat über den Bauherrens Serviceerfolgen.

Der Erschließungsträger/Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass im Rahmen der Erschließung eine passive Netzinfrastruktur (z.B. ein Leerrohr DN 100) mitverlegt wird.“

- **Elektroenergieversorgung**

Die E.DIS Netz GmbH hat mit Stellungnahme vom 28.05.2020 informiert, dass die elektroseitige Erschließung des Plangebietes durch Erweiterung des Ortsnetzes abgesichert werden kann.

Durch den Vorhabenträger ist rechtzeitig vor Baubeginn der Leistungsbedarf bei der E.DIS Netz GmbH anzumelden.

- **Gasversorgung**

Die Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH hat mit Stellungnahme vom 02.03.2020 mitgeteilt, dass sich im Plangebiet kein Anlagenbestand der durch die GDMcom vertretenen Versorger befindet.

„Auflage:

Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.“

Entsprechend Stellungnahme der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH vom 12.03.2020 befinden sich im Plangebiet keine Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH.

In den kommenden Jahren ist jedoch eine Erschließung durch die Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH geplant. Bis zum Zeitpunkt der gasseitigen Erschließung des Ortsteils Dargen Hof plant der Vorhabenträger die Versorgung über einen Flüssiggasbehälter sicherzustellen.

- **Wasser- und Bodenverband Insel Usedom - Peenestrom**

Die Belange des Wasser- und Bodenverbandes Insel Usedom - Peenestrom werden gemäß Stellungnahme vom 19.03.2020 durch die Maßnahme nicht berührt.

Die Einleitung von Schmutzwasser in ein Gewässer 2. Ordnung kann ausgeschlossen werden.

5. Auswirkungen der 4. Planergänzung und Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung

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

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) genannten Schutzgüter bestehen.

Diese Voraussetzungen werden aus folgenden Gründen durch die vorliegende 4. Planergänzung erfüllt:

- Das Ergänzungsgebiet ist gegenüber dem in der Ursprungssatzung festgelegten Geltungsbereich flächenmäßig untergeordnet und durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche hinreichend geprägt.
Die Grundzüge der Ursprungsplanung werden nicht berührt.
- Die im Text (Teil B) der Satzung getroffenen Festsetzungen stellen sicher, dass sich die auf der Ergänzungsfläche zulässigen baulichen Anlagen in das Ortsbild einfügen.
- Vorhaben, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen, sind nicht geplant. Ein Umweltbericht gemäß § 2 ff. BauGB ist nicht erforderlich.
- Durch die Planergänzung können keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (z. B. FFH- Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes begründet werden.
(Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB)

Die Gemeindegebietsflächen um den bebauten Ortsteil Dargen Hof sind als Schutzgebietsflächen des EU-Vogelschutzgebietes „Süd-Usedom“ (DE 2050-404) ausgewiesen. Kleinteilig reicht das Schutzgebiet in den westlichen Teil der Ergänzungsfläche hinein. Durch die 4. Planergänzung können keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke des Europäischen Vogelschutzgebietes, speziell der maßgeblichen Bestandteile des Schutzgebietes, begründet werden, da das Ergänzungsgebiet hauptsächlich von siedlungstypischen Vegetationen gekennzeichnet ist und unmittelbar an Ortsbebauungen anschließt.

Die Ergänzungsfläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Die Ausnahmegenehmigung vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ wurde durch die untere Naturschutzbehörde mit Bescheid vom 20.05.2020 erteilt.

Die 4. Ergänzung der Satzung bedarf keiner Genehmigung und kann somit nach Satzungsbeschluss und Ausfertigung der Satzungsfassung von Plan und Begründung ortsüblich bekanntgemacht werden.

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

6.0 Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Bundesbehörden

- **Bergamt Stralsund**

(Stellungnahme vom 10.03.2020)

Zitat:

„Die Planung berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund.

Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.

Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.“

- **Hauptzollamt Stralsund**

(Stellungnahme vom 19.03.2020)

Zitat:

„Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB merke ich folgendes an:

1

Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht keine Einwendungen gegen den Entwurf.

2

*Darüber hinaus gebe ich folgende **Hinweise**:*

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin.

Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).“

Landesbehörden

- **Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst**
(Stellungnahme vom 31.03.2020)

Zitat:

„Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig. Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe **örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt**.

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.“

Die örtlich zuständige Kommunalbehörde (Landkreis Vorpommern - Greifswald) wurde im Verfahren beteiligt. Vom Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz wurden keine Hinweise vorgebracht. Dem Vorhabenträger wird empfohlen rechtzeitig vor Bauausführung ein konkretes Auskunftersuchen zu beantragen.

- **Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern**
(Stellungnahme vom 18.03.2020)

Zitat:

„Das Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen **Immissionsschutzes** geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich einer solchen Anlage.“

Die aus Sicht des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern zu vertretenden Belange der **Abteilungen Naturschutz, Wasser und Boden sowie Abfallrecht** werden durch die Planung nicht berührt.

Landkreis Vorpommern - Greifswald

(Gesamtstellungnahme vom 23.03.2020/26.03.2020/19.05.2020)

• **Sachbereich Abfallwirtschaft**

Zitat:

„Die untere Abfallbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen zu:

Die neue Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), in Kraft seit 1. Januar 2020, ist einzuhalten.

Vom Grundstück ist eine gesicherte Müllentsorgung zu gewährleisten.“

Hinsichtlich der Müllentsorgung verpflichtet sich der Vorhabenträger an den Abholdaten des Entsorgungsunternehmens die Hausmüllbehälter an der Haffstraße zu deponieren.

• **Sachbereich Bodenschutz**

Zitat:

„Die untere Bodenschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen zu:

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlasten bekannt.

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.“

• **Sachgebiet Verkehrsstelle**

Zitat:

„Seitens des Straßenverkehrsamtes bestehen zum o.g. Vorhaben (entsprechend eingereichter Unterlagen) grundsätzlich keine Einwände wenn:

- *bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.*
- *bereits bei der Planung als auch bei der Anbindung an bestehende Verkehrsflächen die rechtlichen Voraussetzungen für die Beschilderung der zu schaffenden bzw. zu verändernden Verkehrsflächen entsprechend berücksichtigt werden. Dies betrifft z.B. verkehrsberuhigte Bereiche bzw. Tempo 30-Zonen.*
- *durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen.“*

Dargen im Juni 2020



Der Bürgermeister