

Gemeinde Löbnitz

Begründung zur

**Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
für den Ortsteil Löbnitz, für
den Bereich „Barther Straße“**

April 2025

Architektur + Stadtplanung
Stadtplanungsbüro Beims
Schwerin

Inhalt

1	PLANUNGSGEGENSTAND UND ALLGEMEINE GRUNDLAGEN	3
1.1	PLANUNGSERFORDERNIS/-ZIEL.....	3
1.2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	3
1.2.1	<i>Rechtsgrundlagen</i>	3
1.2.2	<i>Planunterlage</i>	4
2	BESCHREIBUNG DES SATZUNGSGEBIETES.....	4
2.1	RÄUMLICHE EINBINDUNG	4
2.2	GELTUNGSBEREICH DER SATZUNG.....	4
2.3	STÄDTEBAULICHE SITUATION UND BESTAND	5
3	PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION	5
3.1	ZIELE UND GRUNDSÄTZE DER RAUMORDNUNG	5
3.2	VERFAHREN	5
3.3	VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE AUFSTELLUNG DER SATZUNG	6
4	PLANERISCHE ASPEKTE	7
4.1	VERKEHR / VER- UND ENTSORGUNG	7
4.1.1	<i>Verkehrliche Erschließung</i>	7
4.1.2	<i>Ver- und Entsorgung</i>	7
4.2	BELANGE VON NATUR, LANDSCHAFT UND UMWELT	8
5	HINWEISE	9

Anlage: Belange von Natur, Landschaft und Umwelt, Bürogemeinschaft Umwelt & Planung, 23.11.2022.

1 Planungsgegenstand und allgemeine Grundlagen

1.1 Planungserfordernis/-ziel

Die Gemeinde Löbnitz beabsichtigt mit der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die planungsrechtliche Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Löbnitz.

Das Satzungsgebiet bildet eine Lücke innerhalb einer vorhandenen Bebauungsstruktur entlang der Barther Straße, die nunmehr städtebaulich sinnvoll geschlossen werden soll.

Den vorhandenen, benachbarten Strukturen können hierbei die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale zwecks künftiger Bebauung der derzeitigen Außenbereichsfläche/-grundstücke im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche entnommen werden.

Im Satzungsgebiet kann u. a. Bauland für den örtlichen Eigenbedarf der Gemeinde offeriert werden.

Nach Rechtskraft der Satzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben alsdann nach § 34 Abs. 1 BauGB bewertet.

1.2 Planungsgrundlagen

1.2.1 Rechtsgrundlagen

Der Satzung liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88),
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2542),
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz – LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181),
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBK. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467),
- Hauptsatzung der Gemeinde Löbnitz vom 31. Juli 2019 und
- die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Löbnitz vom 14. Mai 2003.

1.2.2 Planunterlage

Als Planunterlage dient eine Flurkarte/ALKIS der Koordinierungsstelle für Geoinformationswesen (KGeo) des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, bezogen über das „GeoPortal.MV“ und „GAIA-MVprofessional“.

2 Beschreibung des Satzungsgebietes

2.1 Räumliche Einbindung

Die Gemeinde Löbnitz liegt im westlichen Teil des Landkreises Vorpommern-Rügen entlang der Bundesstraße B 105, zwischen den Städten Ribnitz-Damgarten und Stralsund.

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich im nordwestlichen Teil des Ortsteils Löbnitz.

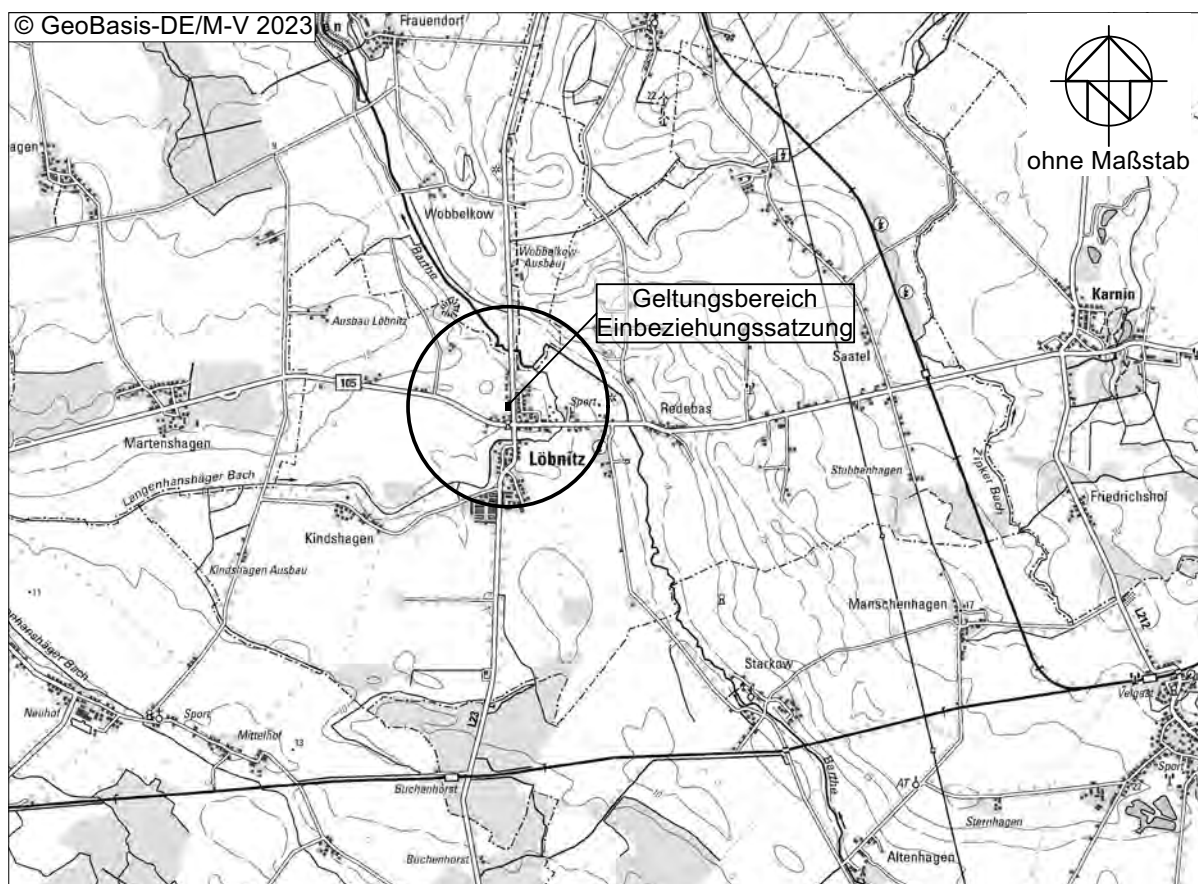


Abb. Lage des Satzungsgebietes

2.2 Geltungsbereich der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden und Süden: durch Grundstücke mit vorhandener Bebauung
- im Osten: durch die Landesstraße L 23 / Barther Straße
- im Westen: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 0,49 ha und umfasst die Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstücke vollständig	Flurstücke teilweise
Löbnitz	1	22/19, 22/20, 28/1	22/21, 28/4, 34

Der Geltungsbereich der Satzung macht im westlichen Bereich einen „Knick“ Richtung Osten, da in diesem Bereich die westliche Grenze des Flurstückes 34 verläuft und der weiter westliche Teil des Flurstückes 32 nicht Teil der Satzung sein soll.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Bestand und Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches

Die Flurstücke 22/19, 22/20, 22/21(tlw.), 28/1 und 28/4 (tlw.), werden derzeit als Intensivgrünland genutzt.

Am südlichen Rand des Grünlandes verläuft eine Baumreihe und es sind zusätzlich Einzelbäume vorhanden.

Die im Satzungsgebiet liegende Teilfläche des Flurstückes 34 dient als Garten bzw. Weidefläche für die südlich angrenzende Hofanlage.

Bestand und Nutzungen in der näheren Umgebung

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist durch eine eingeschossige Bebauung entlang der Barther Straße geprägt. Die nördlich und südlich angrenzende Bebauung verläuft größtenteils in einer Flucht parallel zur Barther Straße.

Es überwiegt die Wohnnutzung.

Östlich der Barther Straße stoßen die hinteren Grundstücksteile der Bebauung an der Waldstraße an den Straßenraum der Barther Straße. Bäume und Hecken säumen hier den Straßenraum.

3 Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010) zählt die Gemeinde Löbnitz zum Nahbereich des Grundzentrums Barth. Gemäß der Karte des RREP VP liegt das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Im Planverfahren sind die Belange der Landwirtschaftsräume (3.1.4 (1) RREP VP) zu berücksichtigen.

Die Satzung orientiert sich gem. Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 27.03.2024 an der Bebauung und bildet mit dem Einbeziehungsbereich aus raumordnerischer Sicht eine Verdichtung der vorhandenen Siedlungsstrukturen. Das Vorhaben entspricht der landesplanerischen Zielsetzung einer auf die Innenentwicklung ausgerichteten Orts- und Siedlungsentwicklung gemäß 4.1 (5) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V, 2016).

3.2 Verfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Löbnitz hat in ihrer Sitzung am 18.10.2021 den Beschluss gefasst, eine Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Löbnitz, für den Bereich „Barther Straße“ aufzustellen.

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung erfolgte gem. § 34 Abs. 6 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB. Die Satzung wird mithin ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Nach den Bestimmungen des § 34 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB ist das Vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB entsprechend anzuwenden.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wurde abgesehen. Die Veröffentlichung des Planentwurfes mit Begründung und die Beteiligung der durch die Planung berührten Behörden / Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

3.3 Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung

§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ermöglicht es, dass einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden können, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Der Begriff des Außenbereichs ist im BauGB nicht definiert, sondern ist durch eine Negativabgrenzung von im Zusammenhang bebauten Ortsteil gekennzeichnet. Der hier vorliegende Lückenbereich scheidet als klassische (kleinere) Baulücke aus.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, dass

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- 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
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter besteht.

Als einzubeziehende Außenbereichsflächen kommen im vorliegende Fall Flächen in Betracht, die in städtebaulicher Weiterführung einer bestehenden Siedlungsstruktur entlang der Barther Straße zu werten sind und eine größere Lücke im vorhandenen Siedlungsgefüge bilden. Das Siedlungsgefüge entlang der Barther Straße besitzt hier eine hinreichende Vorprägung als Beurteilungsmaßstab für die ergänzende Bebauung. Den vorhandenen, benachbarten Strukturen können alsdann die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale zwecks Bebauung der derzeitigen Außenbereichsfläche/-grundstücke im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche entnommen werden.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden mit der Einbeziehungssatzung nicht begründet. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen letztlich gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht negativ beeinträchtigt werden.

4 Planerische Aspekte

4.1 Verkehr / Ver- und Entsorgung

4.1.1 Verkehrliche Erschließung

Innere und äußere Erschließung

Innerhalb der Einbeziehungssatzung sind keine verkehrlichen Erschließungsmaßnahmen im Sinne einer inneren Teilgebietsererschließung erforderlich, da der Bereich der Satzung bereits durch die östlich angrenzende Landstraße L23 / Barther Straße erschlossen ist. Eine Anbindung von Baugrundstücken kann somit gewährleistet werden.

Im Bereich des Straßenraumes der Barther Straße ist eine Bushaltestelle vorhanden. Grundstückszufahrten werden insofern nur am nördlichen oder südlichen Ende der Bushaltestelle vollziehbar.

Ruhender Verkehr

Private Stellplätze sind grundsätzlich auf den Baugrundstücken unterzubringen.

4.1.2 Ver- und Entsorgung

Allgemeines

Die Ver- und Entsorgung ist durch den Anschluss an vorhandene Netze und Leitungen auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sowie satzungsrechtlichen Vorgaben der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger und Gemeinde sicherzustellen.

Das Bauvorhaben selbst sowie deren Erschließung ist Gegenstand nachgelagerter Baugenehmigungsverfahren. Erschließungsrelevante Belange werden hierbei zu berücksichtigen sein.

Leitungsbestände

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden Leitungsbestände übermittelt. Demzufolge verlaufen Leitungen der Telekom, der e-dis und der HanseGas direkt an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches. Sofern diese private Grundstücksteile tangieren, wären sie seitens der Leitungsträger dinglich abzusichern.

Müllabfuhr

Abfallbehälter sind auf den Baugrundstücken unterzubringen. Die gegenwärtig geltende Satzung über die Abfallwirtschaft im Kreis Vorpommern-Rügen ist zu berücksichtigen.

Im Sinne der Straßenrandentsorgung werden die Behälter an den Abfuhrtagen zur nächsten mit Müllfahrzeugen befahrbaren Straße (hier: Barther Straße) zur Abholung bereitgestellt.

Brandschutz / Löschwasserversorgung

Die Gemeinde ist verpflichtet die Löschwasserversorgung (Grundsatz) in ihrem Gebiet sicherzustellen.

Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.

Die Löschwasserversorgung ist Teil der zu sichernden Erschließung. Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³ ist in der weiteren Planung zu beachten und auf der Erschließungsebene umzusetzen.

Die Wasser und Abwasser GmbH -Boddenland- weist in diesem Zusammenhang auf folgendes hin: „Die Löschwasserversorgung kann nur im Rahmen der Kapazitäten des vorhandenen

Trinkwassernetzes erfolgen. Vorhandene Hydranten können zur Erstbrandbekämpfung eingesetzt werden. Eine Bereitstellungspflicht von Löschwasser seitens der Wasser und Abwasser GmbH-Boddenland- besteht nicht.“

Trink- und Abwasser

Das Plangebiet befindet sich im Versorgungsgebiet der Wasser und Abwasser GmbH -Boddenland-. Diese ist für die örtliche Trinkwasserver- sowie Abwasserentsorgung verantwortlich.

Die Erschließung mit Trinkwasser kann über die Barther Straße her erfolgen.

Das anfallende Schmutzwasser ist dem Abwasserbeseitigungspflichtigen entsprechend der Satzung zu übergeben.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird, wie bisher auch, auf den Flächen versickern bzw. ist zu Versickerung zu bringen. Eine Versickerung auf den Grundstücken ist grundsätzlich möglich, da sich die künftige Bebauung in die benachbarten Strukturen einfügen muss und damit ausreichende Grundstücksflächen zwecks Versickerung verbleiben.

4.2 Belange von Natur, Landschaft und Umwelt

Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen erfordert ergänzende Abwägungen zum Umweltschutz (hier § 1a Abs. 2 und 3 BauGB) sowie einer Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 9 Abs. 1a BauGB.

Im Rahmen der Einbeziehung von Außenbereichsflächen ist ein Bericht über die Belange von Natur, Landschaft und Umwelt einschließlich einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und einer artenschutzrechtlichen Begutachtung erarbeitet worden, der dieser Begründung anliegt und auf den an dieser Stelle sogleich verwiesen wird.

Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Die Eingriffsermittlung geht von einer möglichen Überbaubarkeit (hier Grundflächen aller baulichen Anlagen) von insgesamt rd. 699 m² aus.

Die zu erwartenden Eingriffe sind durch die Beteiligung an dem Ökokontos VR-039 Naturwald Lendershagen mit einem Eingriffsflächenäquivalent von insgesamt 1.136 m² auszugleichen. Der Ausgleich wird den zu erwartenden Eingriffen zugeordnet.

Der Unteren Naturschutzbehörde ist im Zuge der nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren der Nachweis zu erbringen, dass die Kompensation vom jeweiligen Eingriffsverursacher erbracht wird.

Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

Hinsichtlich von Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen wird auf die dargelegten Maßnahmen S 1, S 2 und V 1 gem. Punkt 3.1 (Seite 15) des Berichts über die Belange von Natur, Landschaft und Umwelt verwiesen.

Baumerhaltung

Die Satzung enthält Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Baumgruppen, welche gemäß § 3 der Baumschutzsatzung der Gemeinde Löbnitz geschützt sind.

Sie werden somit auch planungsrechtlich abgesichert / gewürdigt, mit der daraus resultierenden Bedeutung, dass sie vor unberechtigter Fällung oder Beschädigung zu schützen sind.

Die zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu sichern und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Im Kronen- und Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,50 m) dürfen keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und andere schädigende bauliche Maßnahmen erfolgen.

Der Gehölzschutz nach NatSchAG M-V sowie die Normen zum Baumschutz gelten im Übrigen ungeachtet des Planungsrechts als eigenständige Rechts- und Normenvorschriften und sind entsprechend fachrechtlich verbindlich bzw. anzuwenden.

Artenschutz

Hinsichtlich artenschutzrechtlicher Maßnahmen wird auf die Maßnahme V_{AFB}1 gem. der Anlage 2 des Berichts über die Belange von Natur, Landschaft und Umwelt hingewiesen.

Der Erschließungsbeginn (Entfernung der Vegetationsdecke, Baufeldfreimachung) ist nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres zulässig.

Zahlreiche Brutvögel fangen bereits frühzeitig mit dem Brutgeschehen an und können aufgrund der Habitatausstattung auch nicht von vorneherein ausgeschlossen werden. Als mögliche Arten, die auch regelmäßig in Siedlungen bzw. siedlungsnahem Umfeld vorkommen, wären beispielsweise folgende Arten mit frühem Brutbeginn (Anfang Februar) zu nennen: Ringeltaube, Amsel, Waldkauz, Waldohreule und Buntspecht. Insofern wäre eine Besatzkontrolle bereits im Februar zielführend.

Auf § 44 BNatSchG und § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG wird hingewiesen.

Immissionsschutz

Unmittelbar entlang des Satzungsgebietes verläuft die stark frequentierte Landesstraße L 23 von der B 105 in Richtung Barth.

Im Anbetracht der benachbarten Nutzungsstrukturen ist hier vom Schutzstatus eines allgemeinen Wohngebietes auszugehen.

Der konkrete Schallschutz ist im Rahmen der nachgelagerten Baugenehmigungen zu berücksichtigen. Hierbei kommt u. a. die DIN 4109 zur Anwendung. Diese Norm regelt den Schallschutz im Hochbau und legt Mindestanforderungen für den Schutz vor Lärm in Wohn- und Arbeitsräumen fest.

5 Hinweise

Innerhalb des Satzungsgebietes sind keine Baudenkmale vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt. Es sind auch keine belasteten Böden / Altlasten bekannt.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Löbnitz am gebilligt.

Löbnitz, den

.....
(Bürgermeister)