

Heinrichswalde

Einbeziehungssatzung Nr. 01/16 Heinrichswalde West der Gemeinde Heinrichswalde

Begründung

Anlage 1	FFH-Vorprüfung
----------	----------------

Stand:

Mai 2017



Auftraggeber:

Gemeinde Heinrichswalde
Die Bürgermeisterin
über Amt Torgelow-Ferdinandshof
Bahnhofstraße 2
17358 Torgelow

Planverfasser:

Gudrun Trautmann
Architektin für Stadtplanung
Walwanusstraße 26
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395-5824051
Fax: 0395-5824051
GT.Stadtplanung@gmx.de

Inhalt

1. Rechtsgrundlagen.....	3
2. Lage und Umfang des Satzungsgebietes.....	4
3. Beschreibung des Plangebietes.....	4
4. Planungsanlass und Planungsziel.....	5
5. Gegenwärtiges Planungsrecht und Bindungen für die Planung.....	5
6. Planinhalt und Festsetzungen.....	6
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	6
6.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenze.....	6
6.3 Erschließung.....	6
6.4 Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung.....	7
6.5 Grünfläche.....	7
6.6 Flächen für die Landwirtschaft.....	7
6.7 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	7
6.8 Maßnahmen zur Vermeidung.....	8
7. Nachrichtliche Übernahme.....	8
7.1 Landesstraße.....	8
7.2 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts.....	9
7.3 Fließgewässer.....	9
7.4 Festpunkte der geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg- Vorpommern.....	10
8. Hinweise.....	10
8.1 Bodendenkmale.....	10
8.2 Festpunkte.....	10
8.3 Gewässerrandstreifen.....	11
8.4 Kampfmittelbelastung.....	11
8.5 Abfallwirtschaft/Altlasten.....	11
8.6 Wasserwirtschaft.....	12
8.7 Telekom.....	12
8.8 E.DIS AG.....	12
9. Ausgleichsregelung im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB.....	12

1. Rechtsgrundlagen

Die Ergänzungssatzung basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung –

BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,

Änderung der Rechtsgrundlage

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt wurde das BauGB am 04. Mai 2017 geändert. Gemäß § 233 BauGB wird das Verfahren nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

2. Lage und Umfang des Satzungsgebietes

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die Flurstücke 3 (teilweise), 4/1 (teilweise), 4/4, 4/5, 4/6, 4/7, 4/8, 5/2, 6/2, 7/2, 7/3, 70/1, 70/13 (teilweise), 110/1 (teilweise), 150/1, 150/3, 150/4 (teilweise), 151/3, 151/4, 151/5, 151/6, 152/2, 152/3, 153/1 der Flur 1 und 9/5, 171/7, 262/2, 263 (teilweise), 264 (teilweise) und 265 (teilweise) der Flur 3 der Gemarkung Heinrichswalde. Er befindet sich im Nordwesten des Dorfes am Floßgraben beidseits der Landesstraße L311.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	durch Gehölze, Wiesen die Landesstraße L 311 und eine ehemalige Stallanlage (Flurstücke 4/1, 7/1, 70/13 und 149/2 der Flur 1),
im Osten:	durch die Landesstraße L 311, private Gärten und Ackerfläche (Flurstücke 4/1, 70/6, 70/13, 110/2, 139/2, 150/4, 153/4, 153/5 Flur 1 und 9/4, 171/4 und 171/6 Flur 3),
im Süden:	durch einen Weg und den Floßgraben sowie Wohnbebauung Dorfstraße 122 (Flurstück 110/1 Flur 1 und Flurstück 262/3 Flur 3) und
im Westen:	durch Ackerflächen, Wiesen, einen privaten Garten und Gehölze (Flurstücke 3, 4/3, 5/1, 6/1, 7/1 der Flur 1 und Flurstücke 262/4, 263, 264 und 265 der Flur 3).

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt 3,0 ha.

3. Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich liegt im Nordwesten des Ortes Heinrichswalde. Er ist zu 65 % bereits bebaut. Prägend ist die Wohnnutzung (Dorfstraße 124, 126, 129, 130 und 131). Andere Nutzungen wurden aufgegeben (Schmiede, Kegelbahn [Dorfstraße 128] und Pferdestall). Auch das Wohnhaus am Nordrand (Dorfstraße 132) steht leer. Südlich der ehemaligen Schmiede wurde um die Wendezeit ein Pferdestall abgebrochen. Vor ein paar Jahren wurde als letztes die Fundamentplatte aufgenommen. Das Grundstück ist seit dem ungenutzt.

Der Standort grenzt beidseitig an die Landesstraße L311 an und wird von ihr erschlossen. Nordöstlich befindet sich eine ehemalige Stallanlage. Für diesen Bereich gibt es einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/12 „Photovoltaikanlage Heinrichswalde“. Südlich des Geltungsbereiches grenzt Wohnbebauung an (Dorfstraße 122).

Die Flurstücke 9/5, 171/7 und 262/2 der Flur 3, der Süden des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung Nr. 01/16 Heinrichswalde West befinden sich innerhalb des Sanierungsgebietes Dorfkern-West der Gemeinde Heinrichswalde.

Das FFH-Gebiet „Galenbecker See“ (DE 2348-301), das SPA-Gebiet „Großes Landgrabental, Galenbecker See und Putzärer See“ sowie das Naturschutzgebiet Nr. 49 „Erweiterung Galenbecker See“ grenzen an das Plangebiet an bzw. liegen teilweise innerhalb des Gebietes. Der Planbereich grenzt an das Landschaftsschutzgebiet Nr. L 30b „Brohmer Berge/Rosenthaler Staffel“ und liegt im Naturpark „Am Stettiner Haff“.

4. Planungsanlass und Planungsziel

Planungsziel der vorliegenden Einbeziehungssatzung Heinrichswalde West ist die Ausweisung von Bauflächen für Wohnungsbau.

Die Gemeinde Heinrichswalde kann derzeit der Nachfrage nach Wohnungsbaugrundstücken nicht entsprechen. Es gibt zwei Anfragen für den Planbereich.

Die Gemeinde beabsichtigt nordwestlich des Innenbereiches eine etwa 3 ha große Fläche in den im Zusammenhang bebauten Bereich einzubeziehen. Durch die Ausweisung von ca. 9 neuen (bisher unbebauten) Bauplätzen, die vorhandene Erschließung und eine sinnvolle bauliche Nutzung unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortes kann dies planungsrechtlich gesichert werden. Die Satzung zieht auch bereits bebaute Grundstücke in den Innenbereich mit ein.

Um den nun geplanten Bauabsichten gerecht werden zu können, ist es notwendig, für den geplanten Standort im Außenbereich Baurecht über eine Einbeziehungssatzung zu schaffen.

5. Gegenwärtiges Planungsrecht und Bindungen für die Planung

Die Gemeinde Heinrichswalde hat keinen Flächennutzungsplan.

Im Nordosten des Ortes gibt es einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/12 „Photovoltaikanlage Heinrichswalde“. Der Geltungsbereich grenzt im Nordosten an den Planbereich an.

Südöstlich des Planbereiches befindet sich der im Zusammenhang bebaute Teil des Dorfes Heinrichswalde.

Die Flurstücke 9/5, 171/7 und 262/2 der Flur 3, der Süden des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung Nr. 01/16 Heinrichswalde West, befindet sich innerhalb des Sanierungsgebietes Dorfkern-West der Gemeinde Heinrichswalde.

Durch die Einbeziehung des Bereiches nordwestlichen Planbereiches in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil erfährt der vorhandene Siedlungsbereich eine sinnvolle und maßvolle Ergänzung.

Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 ist, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Dies ist der Fall, da der Bereich durch die vorhandene Bebauung beidseits der Landesstraße hinreichend geprägt wird. Die benachbarte Bebauung sind Wohngebäude. Mit der Satzung wird Baurecht für weitere Bebauung eines allgemeinen Wohngebietes geschaffen.

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.

Nach § 34 Abs. 5 Nr. 3 ist eine weitere Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1

Abs. 6 Nr. 7b BauGB bestehen, also keine Schutzgebiete tangiert oder beeinträchtigt werden.

Zusammen mit den Schutzgebieten nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, den FFH-Gebieten, bilden die besonderen Vogelschutzgebiete das europäische Schutzgebietsnetz Natura 2000.

Für die Satzung werden FFH-Vorprüfungen für das FFH-Gebiet DE 2348-301 „Galenbecker See“ und das SPA-Gebiet DE 2347-401 „Großes Landgrabental, Galenbecker und Putzärer See“ erforderlich. Diese liegen als Anlage der Begründung an.

Sie kommen zu folgendem Ergebnis:

„Das Plangebiet ist teils bebaut, teils wird es zur Bebauung vorgehalten und entsprechend gepflegt. Das Plangebiet weist wenige Gehölze und eine geringe Brutplatzfunktion auf. Es ist davon auszugehen, dass das Gelände aufgrund der bestehenden Beunruhigung als Bruthabitat, Rastplatz, Nahrungshabitat und Lebensraum für die o. g. Arten ungeeignet ist. Auch Fischotter und Schlammpeitzger nutzen den Floßgraben sowie sein Umfeld und nicht die zur Bebauung vorgesehenen Flächen. Die Planung verursacht nur geringe Immissionen. Daher erreichen die Wirkungen des Vorhabens die Funktionen der Natura – Gebiete (z. B. als Rastgebiet für Zugvögel und Lebensraum für alle weiteren oben aufgeführten Arten) nicht. Lebensraumtypen nach Anhang 1 und Lebensräume von Arten nach Anhang II der FFH – Richtlinie sowie Lebensräume von Vogelarten nach Art. 4 (2) der Vogelschutz-Richtlinie werden durch das Vorhaben nicht berührt und beeinträchtigt.

Die Erhaltungsziele der Natura – Gebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt. Die Erhaltung eines kohärenten europäischen ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete ist nicht gefährdet.“

In der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 14.10.2016 wird von der unteren Naturschutzbehörde bestätigt, dass erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind und somit eine Hauptprüfung nicht erforderlich ist.

6. Planinhalt und Festsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Zulässigkeiten von Vorhaben im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung Nr. 01/16 Heinrichswalde West regeln sich nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB. Die Zulässigkeiten werden so geregelt, dass sich die Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Daher werden keine Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Die prägende Bebauung wird als allgemeines Wohngebiet eingestuft. Alle Nachbargebäude sind Wohngebäude.

Die Gebäude sind bis auf eine Ausnahme eingeschossig.

6.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenze

In der Ergänzungssatzung wird mit Hilfe der Baugrenze die Lage und Größe der überbaubaren Grundstücksfläche definiert. Die vordere Baugrenze befindet sich im Abstand von 5-14 m zur Flurstücksgrenze der Straße.

Die Baufelder haben eine Tiefe von 18 m.

6.3 Erschließung

Wegen der Wirkung der Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB, Flächen zum unbeplanten Innenbereich zu erklären, ist für Vorhaben die gesicherte Erschließung Voraussetzung für das Verfahren.

Die Landesstraße L311 erschließt den Standort verkehrlich.

Im Planbereich verlaufen parallel zum Floßgraben Wanderwege, der Radwanderweg „Rund um Galenbeck“ und der Moorwanderweg, der auch zur Aussichtskanzel am Galenbecker See führt.

6.4 Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Die versorgungstechnische Erschließung des Plangebietes ist durch das Vorhandensein der Hauptversorgungsleitungen in der Straße gesichert. Die Gemeinde Heinrichswalde hat eine zentrale Abwasserentsorgung.

Im Plangeltungsbereich befindet sich eine kleine Fläche für Versorgungsanlagen mit einer Trafostation und einer Pumpstation der Abwasseranlage. Der Wasser- und Abwasser-Verband Ueckermünde weist in seiner Stellungnahme vom 28.11.2016 hin:

„Trinkwasser

Die wasserseitige Erschließung der geplanten straßenbegleitenden Bebauung kann über die vorhandene Trinkwasserleitung PE 90 abgesichert werden.

Abwasser

Im Zuge der Baumaßnahme „Abwasserentsorgung Heinrichswalde“ wurde bis zum Flurstück 4/7 die öffentliche Schmutzentwässerungsleitung verlegt.

Alle anderen Grundstücke müssen die Abwasserentsorgung individuell lösen.“

Auf dem Flurstück 4/8 befindet sich der „Feuerlöschbrunnen“ Nr. 040007, der die Löschwasserversorgung für den Planbereich sichert.

Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Uecker-Randow (Abfallsatzung - AbfS).

6.5 Grünfläche

Das Flurstück 263 südöstlich des Floßgrabens wurde als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen festgesetzt. Das Flurstück liegt im Gewässerrandstreifen nach § 38 Wasserhaushaltsgesetz.

6.6 Flächen für die Landwirtschaft

Die Flächen am Floßgraben im SPA-Gebiet „Großes Landgrabental, Galenbecker und Putzarrer See“ sollen auch künftig nicht bebaut werden. Hier wurde auf dem Flurstück 3 Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt, so dass die Fläche im Außenbereich verbleibt.

Das Gleiche gilt für die Randbereiche der Flurstücke 4/6, 4/8 und 7/2 die im Naturschutzgebiet „Erweiterung Galenbecker See“ und SPA liegen.

6.7 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf einem 12,9 m bzw. 11,1 m breiten Streifen westlich der Bauflächen auf den Flurstücken 4/7 der Flur 1 und 262/2 der Flur 3 sind Streuobstwiesen anzulegen. Das Grünland ist extensiv zu nutzen (Verzicht auf intensive Düngung und den Einsatz von Pestiziden). Es ist zu beweiden oder maximal 2-mal pro Jahr zu mähen. Aus Rücksicht auf den Artenschutz und um die bodenbrütenden Vögel nicht zu gefährden, sollte die erste Mahd nicht vor Juni beginnen. Im Abstand von mindestens 10 m x 10 m werden Obstbäume gepflanzt, insgesamt 10

Stück (davon 7 Stück auf dem Flurstück 4/7 und 3 Stück auf dem Flurstück 262/2; alte Obstbaumsorten), Hochstämme mit Verbißschutz. Die Anlage der Obststreuwiesen (Pflanzung der Bäume) erfolgt in der Vegetationsphase, die der Genehmigung der Satzung folgt. Zu den Abnahmen ist die untere Naturschutzbehörde mit einzuladen. Eine Abnahmeniederschrift ist anzufertigen.

1. Abnahme nach Fertigstellung
2. Zwischenabnahme vor Ablauf der Anwachsgarantie
3. Abnahme vor Ablauf der 2-jährigen Entwicklungspflege.

Die Pflanzung ist auf Dauer zu erhalten und fachgerecht entsprechend den DIN-Vorschriften zu pflanzen und zu pflegen. Ausfallende Gehölze sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Bewässerung muss über mindestens 5 Jahre in Abhängigkeit vom natürlichen Wasserdargebot gesichert werden (besonders in den Trockenperioden).

Auf den Flurstücken 4/4 und 152/3 der Flur 1 sind jeweils 3 Bäume (Solitäräume oder Obsthochstamm) zu pflanzen. Auf den Flurstücken 4/7 der Flur 1 und 262/2 Flur3 ist je 6 m Grundstücksbreite je 1 Baum (wie zuvor genannt) außerhalb der Maßnahmefläche zu pflanzen (entspricht 17 Bäumen auf dem Flurstück 4/7 und 9 Bäume auf dem Flurstück 262/2). Die Pflanzung auf den Baugrundstücken erfolgt jeweils in der Herbstpflanzperiode, die der Fertigstellung der Bebauung folgt. Zu den Abnahmen ist die untere Naturschutzbehörde mit einzuladen. Eine Abnahmeniederschrift ist anzufertigen.

4. Abnahme nach Fertigstellung
5. Zwischenabnahme vor Ablauf der Anwachsgarantie
6. Abnahme vor Ablauf der 2-jährigen Entwicklungspflege.

Die Pflanzung ist auf Dauer zu erhalten und fachgerecht entsprechend den DIN-Vorschriften zu pflanzen und zu pflegen. Ausfallende Gehölze sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Bewässerung muss über mindestens 5 Jahre in Abhängigkeit vom natürlichen Wasserdargebot gesichert werden (besonders in den Trockenperioden).

6.8 Maßnahmen zur Vermeidung

Für die Ausweisung von Bauland wurde ein Bereich in der Ortslage Heinrichswalde und entlang einer vorhandenen Straße gewählt, so dass zusätzliche Flächen für die Erschließung in der freien Landschaft nicht beansprucht werden (Vermeidung).

7. Nachrichtliche Übernahme

7.1 Landesstraße

Der Planbereich wird von der Landesstraße L311 erschlossen.

„Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung erstreckt sich entlang der L 311 von ca. km 9.455- ca. km 9.905 im Abschnitt 030 teilweise beidseitig der Straße innerhalb der Ortsdurchfahrt Heinrichswalde, wobei die Ortsdurchfahrt erst bei km 9.466 beginnt, so dass sich der Geltungsbereich geringfügig an der freien Strecke der Landesstraße befindet.“¹ Da der Abstand zwischen Grenze des Geltungsbereiches im Norden und der Baugrenze über 26 m beträgt, liegen alle geplanten Bauflächen für Wohngebäude innerhalb der Ortsdurchfahrt.

„Die verkehrliche Erschließung ist über vorhandene Zufahrten bzw. öffentliche Wege vorzusehen.

In Ausnahmefällen ist abhängig von der zukünftigen Nutzung die Errichtung zusätzlicher Zufahrten bzw. die Verlegung vorhandener Zufahrten innerhalb der Ortsdurchfahrt zulässig.

Die Lage der Zufahrten und deren Ausbau sind dann mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen. Dabei sind die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen.“²

¹ Stellungnahme des Straßenbauamtes Neustrelitz vom 05.10.2016

² Stellungnahme des Straßenbauamtes Neustrelitz vom 05.10.2016

Im GeoPortal.MV werden für die Messstelle 0236, auf dem entsprechenden Straßenabschnitt, 219 Kfz-Verkehr /Tag und 11 Schwerverkehr/Tag angegeben. Der Abstand der vorderen Baugrenze zur Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens beträgt überall über 8 m. Nach DIN 18005 ergeben sich somit 53 dB(A) tags und 42 dB(A) nachts an der Baugrenze für die Wohnhäuser. Somit werden die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 bei allgemeinen Wohngebieten tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) eingehalten.

7.2 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts

Das SPA-Gebiet DE 2347-401 „Großes Landgrabental, Galenbecker und Putzärer See“ befindet sich im Bereich des Floßgrabens und am Nordrand teilweise im Planbereich.

Das Naturschutzgebiet Nr. 49 „Erweiterung Galenbecker See“ tangiert den Planbereich im Westen und Norden.

Der Planbereich grenzt an das Landschaftsschutzgebiet Nr. L 30b „Brohmer Berge/ Rosenthaler Staffel“ und liegt im Naturpark „Am Stettiner Haff“.

7.3 Fließgewässer

Der Floßgraben durchquert den Planbereich. Er ist ein Gewässer 2. Ordnung, das dem Wasser- und Bodenverband „Landgraben“ gewidmet ist. Bei der Fließgewässerstrukturgütekartierung des Landes M-V wurde der Abschnitt in die Güteklasse 4 (unbefriedigend) eingestuft.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern weist in seiner Stellungnahme vom 07.10.2016 hin:

„Im Plangebiet befindet sich ein Fließgewässer, das hinsichtlich seiner Einzugsgebietsgröße und Beschaffenheit bei der Umsetzung der europäischen Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL) Beachtung verlangt. Relevant sind Fließgewässer mit Einzugsgebieten >10 km². Es wird der EG-WRRL-berichtspflichtige Floßgraben (Wasserkörper ZALA-1700) tangiert. Gemäß Fließgewässerstrukturgütekartierung (Bioplan 2015) wird der im Plangebiet befindliche Gewässerabschnitt des Floßgrabens derzeit mit den Zustandsklassen 4 (unbefriedigend) bis 5 (schlecht) bewertet. Aufgrund hydromorphologischer Defizite wie Fehlen naturnaher Gewässerstrukturen, unterbrochene ökologische Durchgängigkeit (Rohrleitungen, Querbauwerke) sowie den daraus resultierenden Defiziten in der biologischen Qualitätskomponente erreicht der Floßgraben derzeit nur das „mäßige ökologische Potential“. Im Ergebnis der Bewirtschaftungsvorplanung (BVP) wurde für den Floßgraben als „künstliches“ Fließgewässer das Bewirtschaftungsziel „gutes ökologisches Potential / guter chemischer Zustand“ ausgewiesen.

*Zur Erreichung der v. g. Zielstellung am Floßgraben im zweiten WRRL-Bewirtschaftungszeitraum bis 2021 wurden am Gewässer zahlreiche Maßnahmen ausgewiesen wie u. a. Herstellen der ökologischen Durchgängigkeit, Erhalt bzw. Einrichtung von dauerhaften und ausreichend breiten beidseitigen Gewässerrandstreifen, Herstellung standorttypischer Ufervegetation durch Initialbepflanzungen der Uferrandbereiche. **Für den betreffenden die Ortslage Heinrichswalde querenden Gewässerabschnitt wurden allerdings noch keine konkreten Maßnahmen festgelegt.** Im Bewirtschaftungszeitraum 2016-2021 ist die Erstellung einer Machbarkeitsstudie zur Ermittlung des „guten ökologischen Potentials“ und die Ableitung der erforderlichen Maßnahmen zur Erreichung des Bewirtschaftungszieles vorgesehen.*

Zwingende Voraussetzung für die Erreichung des „guten ökologischen Potentials“ an den Fließgewässern ist die Einrichtung eines Schutz- und Entwicklungsraumes an den Gewässern (LUNG 2014, siehe auch Landesraumentwicklungsprogramm M-V vom Juni 2016). In diesem Gewässerentwicklungsraum (mindestens 5 m) können sich eigendynamisch Strukturen und Lebensräume für eine vielfältige Fauna Flora entwickeln. Durch Initialpflanzung des Uferrandbereiches (vorwiegend Südseite der Gewässer) mit standorttypischen Gehölzen wird eine Beschattungswirkung für das Gewässer erreicht, der Krautaufwuchs damit gemin-

dert und die Gewässerunterhaltung reduziert. Der Stoffeintrag aus anliegenden Ackerflächen durch Direkteintrag, Abschwemmungen oder Erosion wird durch eine Abgrenzung des Fließgewässers zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung mittels Gehölzstreifen reduziert. Initialbepflanzungen der Gewässerrandbereiche tragen zur Verbesserung des Biotopverbundes und Zur Aufwertung des Landschafts- und Ortsbildes bei.“

Entsprechend § 38 Wasserhaushaltsgesetz bestehen am Floßgraben Gewässerrandstreifen von 5 m.

7.4 Festpunkte der geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

Im Planbereich am Trafogebäude befindet sich der Höhenfestpunkt 234803200 des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die Punktvermarkung erfolgte mittels Mauerbolzen, horizontal eingebracht (mit Inschrift). Er befindet sich 0,52 unter der Sockeloberkante. Die Höhe beträgt 11,781 m (System DE_DHHN92_NH).

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformationsgesetz – GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt:

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.

8. Hinweise

8.1 Bodendenkmale

Werden bei Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder Bergung des Denkmals dies erfordert.

8.2 Festpunkte

Das Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern weist in seiner Stellungnahme vom 12.09.2016 hin:

- „• *Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.*
- *Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.*

Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldstrafe bis zu 5 000 Euro geahndet werden.“

8.3 Gewässerrandstreifen

Entsprechend § 38 Wasserhaushaltsgesetz dient der Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Das StALU VP weist in seiner Stellungnahme von 07.10.2016 darauf hin, dass: *„Initialbepflanzungen der Gewässerrandbereiche sind grundsätzlich nicht auszuschließen, müssen jedoch immer in Abstimmung mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband erfolgen.“*

8.4 Kampfmittelbelastung

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern weist in seiner Stellungnahme vom 12.10.2016 darauf hin, 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.“

8.5 Abfallwirtschaft/Altlasten

Das Landkreis Vorpommern-Greifswald weist als untere Abfall- und Bodenschutzbehörde in seiner Gesamtstellungnahme vom 14.10.2016 hin:

„Abfall

- 1. Gemäß § 7 (1) der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Uecker-Randow vom 10.12.2001 besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung. Die Anzahl und die Größe der benötigten Abfallbehälter sind gemäß § 9 der Satzung beim Landkreis Vorpommern-Greifswald anzumelden.*
- 2. Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. ...*

Bodenschutz

- 1. Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u. a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Pasewalk) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.*
- 2. Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der zuletzt gültigen Fassung, und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVObI. M-V S. 759), zu berücksichtigen.
Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und*

schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

- 3. Treten während der Baumaßnahmen Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten. Dabei sind insbesondere die Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) zu berücksichtigen. ...*

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planbereich keine Altlastverdachtsflächen (Alt-ablagerungen, Altstandorte) bekannt.“

8.6 Wasserwirtschaft

Das Landkreis Vorpommern-Greifswald weist als untere Wasserbehörde in seiner Gesamtstellungnahme vom 14.10.2016 hin:

„Vor Baubeginn ist mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband zu klären, ob sich evtl. Rohrleitungen (Gewässer II. Ordnung) auf dem Grundstück befinden. Diese dürfen nicht überbaut werden. ...

Gemäß § 81 LWaG MV gilt als Uferbereich die an die Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von 5 Metern jeweils landseits der Böschungsoberkante.

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 ist zu informieren.“

8.7 Telekom

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Diese liegen größtenteils im öffentlichen Raum. Im Norden Flurstücke 6/2 und 7/2 wurden Sie teilweise auf den privaten Grundstücken verlegt.

Die Telekom Deutschland GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 19.09.2016 hin:

„Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.“

8.8 E.DIS AG

Im Planbereich befinden sich Mittelspannungs- und Niederspannungsstromkabel und Gashochdruckleitungen der E.DIS AG.

Das Unternehmen weist in seiner Stellungnahme vom 19.09.2016 hin:

„Zu konkreten Vorhaben setzen Sie sich bitte mindestens 14 Tage vor Baubeginn mit uns in Verbindung. Wir werden Ihnen die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand zusenden. ...

Für den Anschluss von Neukunden werden unsere Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend der angemeldeten Leistung und der jeweils geforderten Versorgungssicherheit ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls neue Tranformatorenstationen errichtet.“

9. Ausgleichsregelung im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

Für das Satzungsverfahren nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist im Gegensatz zu den Bauleitplanungen keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich.

Für Ergänzungssatzungen sind § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden (sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen).

Die Flurstücke 4/5, 4/6, 4/8, 5/2, 6/2, 7/2, 7/3, 150/1, 150/4, 151/4, 151/6 und 153/1 der Flur 1 sind bereits bebaut. Die Flurstücke 4/4 und 152/3 sind teilweise bebaut.

a) Bestandsaufnahme

Die Einbeziehungsbereiche (bisher unbebaute Bereiche) werden als Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM), Brachfläche der Dorfgebiete (OBD), lockeres Einzelhausgebiet (OEL) und strukturarme Kleingartenanlage (PKA) eingestuft.

b) Prognose über die Entwicklung

Durch den Einbeziehungsbereich sind keine Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu erwarten (siehe auch FFH-Vorprüfungen). Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und das Klima entstehen durch die geplante Bebauung. Sie sind durch die Geringfügigkeit und den Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung nicht erheblich und werden ausgeglichen.

c) Vermeidung und Ausgleich

Der Planbereich ergänzt die vorhandene Bebauung.

Für die Schaffung neuen Baurechts (Einbeziehungsbereich) ist der Eingriff zu bewerten und der Kompensationsbedarf zu ermitteln.

Ausgangsdaten

Freiraum-Beeinträchtigungsgrad

Der Freiraum-Beeinträchtigungsgrad ergibt sich aus Tabelle 4 der Anlage 10 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (S. 97). Der Eingriffsbereich befindet sich in einem Abstand von bis zu 50 m von vorhandenen Störquellen (Straßen, Wohngebäude). Es handelt sich damit um den Freiraum-Beeinträchtigungsgrad „1“.

Betroffene Biotoptypen

Tabelle 1

Intensivgrünland	2.317 m ²
Brachflächen der Dorfgebiete	5.172 m ²
Lockeres Einzelhausgebiet	762 m ²
Strukturarme Kleingartenanlage	716 m ²

Versiegelungsgrad

Der Versiegelungsgrad der prägenden Bebauung in der Umgebung beträgt im Durchschnitt 18 %. Da nach § 19 BauNVO die Grundfläche um bis zu 50 % überschritten werden darf, wird mit einer Versiegelung von 27 % gerechnet.

Kompensationsbedarf

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Tabelle 2

	Flächen- verbrauch (m ²)	Wertstufe	(Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung) x Freiraum- Beeinträchtigungs- grad	Flächenäquivalent (m ²) für Kompensa- tion (Produkt aus Spalten 2 und 4)
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5
Intensivgrünland auf Mine- ralstandorten (GIM; 9.3.2)	$1.703 \times 0,27 = 460$	1	$(1 + 0,5) \times 0,75 = 1,125$	518
Brachflächen der Dorfgebiete (OBD; 14.11.2)	$3.814 \times 0,27 = 1.030$	1	$(1 + 0,5) \times 0,75 = 1,125$	1.159
Lockeres Einzelhausgebiet (OEL; 14.4.2)	$(762 \times 0,27) - 38 = 168$	0	$(0,3 + 0,5) \times 0,75 = 0,6$	101
Strukturarme Kleingartenan- lage (PKA; 13.7.1)	$(716 \times 0,27) - 25 = 168$	0	$(0,3 + 0,5) \times 0,75 = 0,6$	101
Gesamt:				1.879

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Tabelle 3

	Flächen- verbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis x Freiraum- Beeinträchtigungs- grad	Flächenäquivalent (m ²) für Kompensa- tion (Produkt aus Spalten 2 und 4)
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5
Intensivgrünland auf Mine- ralstandorten (GIM; 9.3.2)	1.703 – 460 = 1.243	1	1 x 0,75 = 0,75	932
Intensivgrünland auf Mine- ralstandorten (GIM; 9.3.2)	614	1	1 x 0,75 = 0,75	460
Brachflächen der Dorfgebie- te (OBD; 14.11.2)	3.814 – 1.030 = 2.784	1	1 x 0,75 = 0,75	2.088
Brachflächen der Dorfgebie- te (OBD; 14.11.2)	1.358	1	1 x 0,75 = 0,75	1.018
Lockeres Einzelhausgebiet (OEL; 14.4.2)	762 - 38 – 168 = 556	0	0,3 x 0,75 = 0,225	125
Strukturarme Kleingartenan- lage (PKA; 13.7.1)	716 – 25 - 168 = 523	0	0,3 x 0,75 = 0,225	118
gesamt:				4.741

Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen) und die Berücksichtigung von qualifi-
zierten landschaftlichen Freiräumen, faunistischen und abiotischen Sonderfunktionen sowie
Sonderfunktionen des Landschaftsbildes entfallen.

Zusammenstellung des Kompensationsbedarfs

Tabelle 4

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)	1.879 m ²
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	4.741 m ²
Summe	6.620 m ²

Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Tabelle 5

Kompensationsmaßnahmen	Fläche (m ²)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent (m ²) (Produkt aus Spalten 2, 4, 5)
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6
Streuobstwiese	614 + 1.358 = 1.972	2	3	0,8	4.733
Anpflanzung von Solitär- bäumen (32 Stück)	800	2	3	0,8	1.920
Summe	2.772				6.653

Bilanzierung

Tabelle 6

Ist-Zustand	Planung
Kompensationsflächenäquivalent (in m ²) 6.620	Kompensationsflächenäquivalent (in m ²) 6.653

Damit kann die Planung als ökologisch ausgeglichen betrachtet werden.

Heinrichswalde, 13.07.2017

C. Kaulke

Die Bürgermeisterin



Siegel