

Heinrichswalde

Einbeziehungssatzung Nr. 02/19 „Am Floßgraben“ der Gemeinde Heinrichswalde

Begründung

Anlage 1

FFH-Vorprüfungen

Stand: Entwurf

März 2020



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: 0395-36945948
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	7
6.3 Erschließung	7
6.4 Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung und Leitungen	7
6.5 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und.....	7
zur Entwicklung von Natur und Landschaft	7
6.6 Maßnahmen zur Vermeidung	8
6.7 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen	8
7. Nachrichtliche Übernahme	8
7.1 Landesstraße	8
7.2 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts	9
7.3 Fließgewässer	9
8. Hinweise	9
8.1 Bodendenkmale	9
8.2 Gewässerrandstreifen	10
8.3 Lindenreihe	10
8.4 Munitionsfunde	10
8.5 Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde	10
8.6 Untere Immissionsschutzbehörde	11
8.7 Untere Wasserbehörde	11
8.8 E.DIS Netz GmbH	12
8.9 Telekom Deutschland GmbH	12
8.10 EG-Wasserrahmenrichtlinie	12
9. Ausgleichsregelung im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB	13

1. Rechtsgrundlagen

Die Ergänzungssatzung basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- 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,

2. Lage und Umfang des Satzungsgebietes

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst Gemarkung Heinrichswalde, Flur 3, Flurstücke 9/2 (teilweise), 10/3, 10/4 (teilweise), 11/3, 11/4 (teilweise), 12/8 und 12/9 (teilweise). Er befindet sich im Nordwesten des Dorfes östlich des Floßgrabens nördlich der Landesstraße L311.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Nordwesten: durch den Floßgraben (Flurstück 110/3 der Flur 1),
im Nordosten: durch Ackerfläche und Koppel (Flurstücke 9/2, 10/4, 11/4 und 12/4 Flur 3),
im Südosten: durch Wohnbebauung Dorfstraße 127a, Koppel und Landesstraße L311 (Flurstücke 12/4, 12/9, 12/10 und 12/11 der Flur 3) und
im Südwesten: durch die Landesstraße L311, die Dorfstraße (Flurstücke 9/1, 10/1, 11/1 und 12/2 der Flur 3).

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt 0,65 ha.

3. Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich liegt im Nordwesten des Ortes Heinrichswalde und grenzt im Nordwesten an den Floßgraben an. Er ist unbebaut. Prägend ist die Wohnnutzung (Dorfstraße 116, 118, 120, 122, 127 und 127a).

Der Standort grenzt nördlich an die Landesstraße L311 an und wird von ihr erschlossen. Am Nordrand der Dorfstraße steht eine Lindenreihe.

Südlich und östlich des Geltungsbereiches grenzt Wohnbebauung an.

Mit dem wirksam werden der Satzung über die Aufhebung der Satzung über das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Dorfkern West“ der Gemeinde Heinrichswalde mit der Bekanntmachung am 23.01.2020 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof Nummer 01/2020 liegt der Plangeltungsbereich nicht mehr im Sanierungsgebiet.

Seit dem 21.02.2020 ist die 5. Änderungsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Brohmer Berge/Rosenthaler Staffel“ wirksam und der Plangeltungsbereich der Einbeziehungssatzung Nr. 02/2019 „Am Floßgraben“ befindet sich nun außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Das Landschaftsschutzgebiet grenzt im Norden an den Plangeltungsbereich an.

4. Planungsanlass und Planungsziel

Planungsziel der vorliegenden Einbeziehungssatzung 02/19 „Am Floßgraben“ ist die Ausweisung von Bauflächen für Wohnungsbau.

Die Gemeinde Heinrichswalde kann derzeit der Nachfrage nach Wohnungsbaugrundstücken nicht entsprechen.

Mit Vertrag vom 04.04.2019 erfolgte der Verkauf des Grundstückes nordwestlich Dorfstraße 122 Flst. 262/2 für Wohnbebauung nach erfolgter Einsichtnahme in die Einbeziehungssatzung Nr. 1 durch den Käufer. Eine Bauvoranfrage liegt noch nicht vor. Der Bauherr ist mit dem Bereich Liegenschaften im Kontakt zum eventuellen Erwerb der beiden davor liegenden kleinen Flurstücke 9/5 und 171/7 der Gemeinde Heinrichswalde. Die Verfügbarkeit der restlichen Grundstücke der Einbeziehungssatzung Nr. 1 ist der Gemeinde nicht gegeben. Sie befinden sich alle im Privateigentum.

Für den Plangeltungsbereich des Plangebietes der Einbeziehungssatzung 02/2019 gibt es Kaufinteressenten.

Die Gemeinde beabsichtigt nordwestlich des Innenbereiches eine etwa 0,65 ha große Fläche in den im Zusammenhang bebauten Bereich einzubeziehen. Hier können ca. 5 neue (bisher unbebauten) Bauplätze ausgewiesen werden. Durch die vorhandene Erschließung und eine sinnvolle bauliche Nutzung unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortes kann dies planungsrechtlich gesichert werden.

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.

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

Durch die Einbeziehung des 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 an 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 Putzarer See“ aufgrund der geringen Entfernung zum Plangebiet erforderlich. Diese liegt als Anlage der Begründung an.

Sie kommen zu folgendem Ergebnis:

„In obenstehender Tabelle wird das Vorhandensein von Lebensräumen für die Zielarten des SPA ausgeschlossen. Insbesondere dem Kriterium „störungsarm“ kann aufgrund der vorhandenen Bebauung und der L311 nicht entsprochen werden. Beeinträchtigungen über das Plangebiet hinaus, sind aufgrund der geringen Wirkungen des Vorhabens und wegen der festgesetzten 15 m breiten Mähwiese nicht zu erwarten...“

Entsprechend den oben aufgeführten Lebensraumansprüchen des Fischotters könnte diese Art sich im bzw. am Floßgraben, welcher das Plangebiet nördlich tangiert, während nächtlicher Wanderungen auf der Suche nach Nahrung und neuen Revieren aufhalten. Der Floßgraben außerhalb des Plangebietes gehört nicht zum FFH – Gebiet. Der Graben wird vom Wasser- und Bodenverband bewirtschaftet und von möglicher Bebauung nicht betroffen sein. Die Böschungen und der Bewirtschaftungsstreifen müssen in jedem Fall freigehalten werden. Stoffeintragungen werden nicht erlaubt. Daher löst die Planung keinen Konflikt mit dem Transferraum des Fischotters aus.

Kein FFH – Lebensraumtyp befindet sich in Nähe des Vorhabens. Sämtliche im Planbereich auftretenden Wirkungen wie Versiegelungen, Immissionen u. s. w. sind sehr schwach und beeinträchtigen das FFH - Gebiet nicht. ...“

Das Plangebiet ist Ackerfläche. 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 der Fischotter nutzt 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 I 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. Rastende Arten werden nicht beeinträchtigt.

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

Die untere Naturschutzbehörde hat festgestellt, dass eine Hauptprüfung nicht erforderlich ist.

Es ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten, dass die Wohnungsbauvorhaben aufgrund der verwendeten Stoffe (Seveso III) störanfällig sind. Die Planung steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen.

6. Planinhalt und Festsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Zulässigkeiten von Vorhaben im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung Nr. 02/19 „Am Floßgraben“ 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 m zur Flurstücksgrenze der Straße und im Durchschnitt 7 m von den Alleebäumen (Die Bäume stehen nicht genau in Reihe und auch nicht parallel zur Grundstücksgrenze, so dass der Abstand etwas schwankt.)

Die Baufelder haben eine Tiefe von 18 m im Osten und im Westen, wo die Bebaubarkeit durch das Leitungsrecht eingeschränkt wird, von 22 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. Hier liegen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH

6.4 Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung und Leitungen

Die versorgungstechnische Erschließung des Plangebietes ist durch das Vorhandensein der Hauptversorgungsleitungen in der Straße gesichert. Die Gemeinde Heinrichswalde hat eine zentrale Abwasserentsorgung. Die Druckleitung zur Kläranlage verläuft quer durch den Planungsbereich. Über der Abwasserleitung verläuft eine Trinkwasserleitung. Zur Sicherung der Leitungen wird ein Leitungsrecht zugunsten des Wasser- und Abwasser- Verbandes Ueckermünde festgesetzt.

Die Löschwasserversorgung am Standort ist durch vorhandene Löschwasserbrunnen in der Nähe (Nr. 040005 und 040007) sowie den Floßgraben gesichert.

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

Auf einem 14,1 m breiten Streifen am Nordostrand der Bauflächen ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Umwandlung von Acker in extensive Mähwiese:

Umwandlung von Ackerflächen durch spontane Begrünung oder Initialeinsaat in Grünland mit einer dauerhaften naturschutzgerechten Nutzung als Mähwiese

Die Fläche erfüllt die Anforderungen aus den Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (Neufassung 2018): die Fläche war mindestens 5 Jahre als Acker genutzt, das Ackerbiotop hat eine Bodenwertzahl von 20 und die Fläche hat eine Größe von 2.007 m² und überschreitet die Mindestbreite von 10 m.

„Anforderungen für Anerkennung:

- *dauerhaft kein Umbruch und keine Nachsaat*

- *Walzen und Schleppen nicht im Zeitraum vom 1. März bis zum 15. September*
- *dauerhaft kein Einsatz von Düngemitteln oder PSM*
- *Ersteinrichtung durch Selbstbegrünung oder Einsaat von bis zu 50% der Maßnahmegfläche mit regional- und standorttypischem Saatgut („Regiosaatgut“)*
- Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
 - *Entwicklungspflege durch Aushagerungsmahd auf nährstoffreichen und stark gedüngten Flächen im 1.-5. Jahr zweimal jährlich zwischen 1. Juli und 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes*
 - *Bei vermehrtem Auftreten des Jakobs-Kreuzkrautes sollen mit der uNB frühere Madtermine vereinbart und durchgeführt werden*
- Vorgaben zur Unterhaltungspflege:
 - *Mahd nicht vor dem 1. Juli mit Abfuhr des Mähgutes*
 - *je nach Standort höchstens einmal jährlich aber mind. alle 3 Jahre*
 - *Mahdhöhe 10 cm über Geländeoberkante, Mahd mit Messerbalken¹*

6.6 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).

Der Abstand der Baugrenze von den Bäumen wurde von 5 m auf 7 m durchschnittlich erhöht.

6.7 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme wird gemäß § 1a BauGB vollständig den Bauflächen innerhalb des Plangeltungsbereichs zugeordnet.

7. Nachrichtliche Übernahme

7.1 Landesstraße

Der Planbereich wird von der Landesstraße L311 erschlossen. Im Südosten wurden Teilgrundstücke (10/3, 11/3 und 12/8) vermessen, die für das Straßenbegleitgrün der Landesstraße genutzt werden. Mit dem Kauf der Flurstücke gehören diese dann zur Landesstraße. Das Straßenbauamt Neustrelitz weist in seiner Stellungnahme vom 14.05.2019 auf die Lage des Planbereichs innerhalb der Ortsdurchfahrt hin.

„Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung erstreckt sich entlang der L311 von ca. km 9.855 – ca. km 10.0 im Abschnitt 030 linksseitig der Straße innerhalb der Ortsdurchfahrt Heinrichswalde....

Die verkehrliche Erschließung ist über vorhandene Zufahrten 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 (Bäume) zu berücksichtigen.“

¹ Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern: Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) Neufassung 2018

Im Geoportal sind für den entsprechenden Abschnitt aktuell (16.05.2019) keine Verkehrsdaten abrufbar. Im Jahr 2016 waren 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 mindestens über 11 m. Nach DIN 18005 ergeben sich somit 52 dB(A) tags und 43 dB(A) nachts an der Baugrenze für die Wohnhäuser. Dementsprechend werden die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 bei allgemeinen Wohngebieten tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) eingehalten.

In Ermangelung aktueller Werte für die L311 kann man auch den benachbarten Abschnitt der L312 zugrunde legen. Hier ist für die Messstelle 0219, auf dem entsprechenden Straßenabschnitt, 430 Kfz-Verkehr /Tag und 33 Schwerverkehr/Tag angegeben (Abruf am 16.05.2019); also faktisch eine Verdopplung des Verkehrs gegenüber den Werten von 2016 auf der L311. Nach DIN 18005 würden sich dann 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts an der Baugrenze für die Wohnhäuser ergeben.

7.2 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts

Der Planbereich lag im Landschaftsschutzgebiet Nr. L 30b „Brohmer Berge/ Rosenthaler Staffel“ und liegt im Naturpark „Am Stettiner Haff“. Die 5. Änderungsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Brohmer Berge/Rosenthaler Staffel“ vom 31.01.2020 ist seit dem 21.02.2020 wirksam. Nun befindet sich der Plangeltungsbereich der Einbeziehungssatzung Nr. 02/19 „Am Floßgraben“ außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Dieses grenzt im Norden an den Plangeltungsbereich an.

7.3 Fließgewässer

Der Floßgraben begrenzt 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. Entsprechend § 38 Wasserhaushaltsgesetz bestehen am Floßgraben Gewässerrandstreifen von 5 m. Der östliche liegt innerhalb des Plangeltungsbereichs.

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 Werktage 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 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.“*

8.3 Lindenreihe

Die Lindenreihe am Nordrand der Straße ist gesetzlich geschützt. Die Baumreihe ist bei der Festlegung der Zufahrten zu den Grundstücken zu beachten.

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 03.06.2019 hin:

*„Ich verweise hier auf den § 19 Abs.1 und 2 NatSchAG M-V der Folgendes ausführt:
(1) Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten.“*

8.4 Munitionsfunde

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern weist in seiner Stellungnahme vom 25.04.2019 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.“

8.5 Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 03.06.2019 hin:

„Abfall:

- 1. Sofern während der Bauphase Abfälle anfallen, die zu der Umschlagstation Jatznick gebracht werden sollen, hat dies nach Maßgabe der Benutzungsordnung der OVVD zu erfolgen. Die Deponierung nicht verunreinigter mineralischer Bauabfälle ist unzulässig. Verwertbare Baustoffe dürfen nicht mit verwertbaren Bauabfällen vermischt werden. Die verwertbaren Bauabfälle sind bei einer zugelassenen Bauabfallverwertungsanlage anzuliefern. Das Einsammeln und der Transport von Abfällen sind durch die zuständige Behörde genehmigen zu lassen.*
- 2. Gemäß § 4 (1) der Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS) vom 24.10.2016 besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung. Die Anzahl und die Größe der benötigten*

Abfallbehälter sind gemäß § 14 der Satzung beim Landkreis Vorpommern-Greifswald anzumelden.

... 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) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) 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.*

Hinweise Bodenschutz:

- 1. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.“*

8.6 Untere Immissionsschutzbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 03.06.2019 hin:

„Hinsichtlich der Errichtung, der Beschaffenheit und des Betriebes von Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) einzuhalten. Insbesondere ist hiernach die Überwachung der Heizungsanlage durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten.

Bezüglich der eventuellen Errichtung von (Luft-)Wärmepumpen wird auf die Darlegungen des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 28.08.2013 verwiesen.

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm einzuhalten.“

8.7 Untere Wasserbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 03.06.2019 hin:

„Nach § 5 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten. ...

Niederschlagswasser soll nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah versickert, versielet oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein

Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. ...

Nach § 46 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung keiner Erlaubnis, soweit dies in einer Rechtsverordnung nach § 23 Absatz 1 WHG geregelt ist. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann daher erlaubnisfrei über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) versickert werden. Nach dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 muss der relevante Versickerungsbereich im kf-Bereich von $1 \cdot 10^{-3}$ bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s liegen. ...

*Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist mit dem zuständigen Zweckverband Wasser / Abwasser bzw. Rechtsträger der Anlage abzustimmen. ...
Das anfallende Abwasser ist satzungsgemäß dem zuständigen Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung zu übergeben. ...*

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen.“

8.8 E.DIS Netz GmbH

Die E.DIS Netz GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 16.04.2019 hin:
*„Bei Erneuerungs- und Erweiterungsmaßnahmen im Niederspannungsnetz werden innerhalb geschlossener Bebauungen grundsätzlich Kabel verlegt. ...
Auf jeden Fall sollten bei zukünftigen Planungen unsere vorhandenen Leitungstrassen und Stationsstandorte berücksichtigt und gesichert werden.“*

8.9 Telekom Deutschland GmbH

Die Telekom Deutschland GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 29.04.2019 hin:
*„Zur telekommunikationstechnischen Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude ist durch die Deutsche Telekom AG, Technik GmbH evtl. die Verlegung neuer TK-Linien erforderlich.
...
Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Bauausführung über die Lage der vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, T NL Ost, Rs PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, informiert.“*

8.10 EG-Wasserrahmenrichtlinie

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern weist in seiner Stellungnahme vom 20.05.2019 auf die Wasserrahmenrichtlinie hin:
„Die EG-Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL) stellt den Mitgliedsstaaten das Ziel, innerhalb realisierbarer Zeiträume einen „guten Zustand“ der Gewässer herzustellen. Gemäß dieser Richtlinie und den in der Folge erlassenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes M-V hatte die Wasserwirtschaftsverwaltung des Landes bis Ende 2009 Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme zu Erreichung der Umweltziele in den Gewässern Mecklenburg-Vorpommerns im ersten Bewirtschaftungszeitraum von 2010 bis 2015 aufzustellen. Für den zweiten Bewirtschaftungszeitraum von 2016 bis 2021 erfolgte eine Fortschreibung. Mit Veröffentlichung im Amtlichen Anzeiger Nr. 49/2015 vom 14. 12.2015 (AmtsBl. M-V/AAZ.2015 S. 667) wurden die das Land M-V betreffenden Bewirtschaftungspläne und

*Maßnahmeprogramme zur Umsetzung der EG-WRRL für die Flussgebiete Elbe, Oder, Schlei/Trave und Warnow/Peene für behördenverbindlich erklärt (§ 130a Absatz 4 LWaG). Das Projektgebiet befindet sich im Bearbeitungsgebiet der Bewirtschaftungsvorplanung (BVP) Zarow-Landgraben. Entlang der nordwestlichen Verfahrensgrenze verläuft der EG-WRRL-berichtspflichtige Floßgraben (Wasserkörper ZALA-1700). Als ein künstliches Fließgewässer ist der Floßgraben gemäß § 27 WHG so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines ökologischen Potentials und chemischen Zustandes vermieden und das „gute Potential“ bis 2027 erreicht wird. Aufgrund struktureller Defizite, Nährstoffbelastungen und einer mäßigen biologischen Ausstattung befindet sich der Floßgraben derzeit im „mäßigen ökologischen Potential“. Zum Erreichen der o. g. Umweltziele ist für den Floßgraben die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie zur Ermittlung des „guten ökologischen Potentials“ mit Ableitung weiterer entsprechender Maßnahmen vorgesehen. ...
Im Übrigen gelten die Artikel 1 und 4 der EG-WRRL, die jede nachteilige Änderung des Zustandes eines Oberflächengewässers (Verschlechterungsverbot) untersagen, wobei alle Oberflächengewässers zu schützen, zu verbessern und zu sanieren sind, mit dem Ziel, einen guten Zustand der Oberflächengewässer (Verbesserungsgebot) zu erreichen.“*

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).

- a) Bestandsaufnahme
Die Einbeziehungsbereiche werden als Sandacker (ACS) und Intensivgrünland auf Moorstandorten (GIO) 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.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Ausgangsdaten

Kurzbeschreibung

Das Plangebiet ist ca. 0,65 ha groß, davon sind 0,19 ha Maßnahmenfläche.

Abgrenzung von Wirkzonen

Vorhabenfläche

beeinträchtigte Biotope

Wirkzone I

50 m

Wirkzone II 200 m
Geschützte Biotope oder Biotope der Wertstufe 3 sind in oben genannten Wirkzonen nicht vorhanden.

Lagefaktor

Die Vorhabenfläche grenzt an die Landesstraße L311 und Bebauung an und befindet sich somit in einer Entfernung von weniger als 100 m zur nächsten Störquelle. Daraus ergibt sich ein Lagefaktor von 0,75. Das Vorhaben befindet sich in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume aber im LSG. Der dafür laut HzE empfohlene Lagefaktor von 1,25 wird wegen der konkreten Betroffenheit (geringen Entfernung zum Siedlungsbereich und der Landesstraße) um 0,25 reduziert und somit hier nicht erhoben.

Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die zur Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfes erforderlichen Faktoren sind den Hinweisen zur Eingriffsregelung entnommen:

Wertstufe: laut Anlage 3 HzE
Biotopwert des betroffenen Biotoptyps: laut Pkt. 2.1 HzE

Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

Flächen ohne Beeinträchtigung

Hierbei handelt es sich um Flächen, die nicht vom Vorhaben betroffen sind, im vorliegenden Fall die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Tabelle 1: Flächen ohne Eingriff

Biotoptyp	Planung	Fläche (m²)
ACS	Maßnahmen	1.720
ACS	Gewässerrandstreifen	151
OVL	Landesstraße L311	172
		2.043

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)

Die nachfolgende Tabelle zeigt die unmittelbaren Wirkungen des Vorhabens auf. Es kommen die Beeinträchtigungen des gesamten Baugebietes zum Ansatz. Der Biotopwert aus Wertstufe und durchschnittlichem Biotopwert wird mit dem Lagefaktor von 0,75 für eine Entfernung von unter 100 m zu vorhandenen Beeinträchtigungen multipliziert.

Tabelle 2: Unmittelbare Beeinträchtigungen

Bestand	Umwandlung zu	Fläche (m ²) des betroffenen Biotoptyps	Wertstufe lt. Anlage 3 HzE	Biotopewert des betroffenen Biotoptyps (Pkt. 2.2 lt. HzE)	Lagefaktor (Pkt. 2.2 lt. HzE)	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopebeeinträchtigung bzw. Biotopeveränderung m ² EFÄ
ACS	Innenbereich (Wohnbaufläche)	3.988	0	1	0,75	2.991,00
GIO	Innenbereich (Wohnbaufläche)	311	1	1,5	0,75	349,88
		4.299				3.260,88

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen /Beeinträchtigungen)

In der HzE Punkt 2.4 Seite 7 steht: „Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Südwestlich des Planbereichs befindet sich der Galenbecker See. Das Biotop MST 14477 Flachsee; Phragmites-Röhricht; verbuscht; Gehölz ist über 400 m und das Biotop UER02386 Feldgehölz; verbuscht; entwässert über 300 m von Plangebiet entfernt. Ein Kompensationserfordernis für mittelbare Eingriffswirkungen besteht nicht.

Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

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 Teilversiegelung von 9 % gerechnet.

Tabelle 3: Versiegelung und Überbauung

Bestand	Umwandlung zu	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ²	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überdeckung	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
ACS	Wohngebäude	718	0,5	359,00
GIO	Wohngebäude	56	0,5	28,00
ACS	Stellplätze	359	0,2	71,80
GIO	Stellplätze	28	0,2	5,60
		1.161		464,40

Berechnung des Multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Tabelle 4: Zusammenstellung Kompensationsbedarf

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung m ² EFÄ] (Pkt. 2.3 lt. HZE)	+	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung m ² EFÄ] (Pkt. 2.4 lt. HZE)	+	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversteigerung bzw. Überbauung m ² EFÄ] (Pkt. 2.5 lt. HZE)	+	Multifunktionaler Kompensationsbedarf m ² EFÄ
3.260,88		0,00		464,40		3.725,28

Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf
 Es sind keine Kompensationsmindernden Maßnahmen zu berücksichtigen.

Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Durch das Vorhaben werden keine gefährdeten Populationen bedroht. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

Schutzgut Boden

Der Boden im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

Schutzgut Wasser

Das Wasser im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

Schutzgut Klima

Das Klima im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

Ermittlung des Kompensationsumfangs

Es kommen interne Maßnahmen am Siedlungsrand zum Ansatz. Die Maßnahme ist unter 6.5 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aufgeführt.

Tabelle 5: Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsmaßnahmen

Planung	Fläche der Kompensationsmaßnahme [m ²]	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung)	Zusatzbewertung	Entsiegelungszuschlag	Lagezuschlag	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung+ Zusatzbewertung+ Entsiegelungszuschlag+ Lagezuschlag)	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent für (beeinträchtigte) Kompensationsmaßnahme [m ² KFÄ]
Maßnahmenfläche	1.894	3,0	1,0	0,0	0,0	4,00	0,50	3.788,00

Bilanzierung

Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) **3.725 m²**
 Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) **3.788 m²**

Damit kann die Planung als ökologisch ausgeglichen betrachtet werden.

Heinrichswalde, 06.05.2020


 Die Bürgermeisterin



