

- Entwurf -

Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Anklamer Fähre der Gemeinde Bargischow

Auftraggeber: Amt Anklam-Land
Rebelower Damm 2
17392 Spantekow

Auftragnehmer: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH
August-Bebel-Straße 29
17389 Anklam

Bearbeiter: Juliane Motz
(M. Sc.)

Mitarbeit: Susan Pietler

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1 – Entwurf –

Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Anklamer Fähre der Gemeinde Bargischow

- 1 Rechtsgrundlagen**
- 2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**
 - 2.1 Ziel und Zweck der Planung
 - 2.2 Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Anklamer Fähre
 - 2.3 Angaben zum Planverfahren
- 3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe**
 - 3.1 Einordnung
 - 3.2 Vorhandene Situation
 - 3.3 Geltungsbereich und Größe
 - 3.4 Naturräumliche Gliederung
 - 3.5 Planunterlage
- 4 Wohnbaulandreserven im Gemeindegebiet/Eigenentwicklung**
- 5 Planinhalte**
 - 5.1 Nutzung
 - 5.2 Planungsrechtliche Festlegungen
 - 5.3 Grünordnerische Festlegungen
- 6 Angaben zur technischen Erschließung**
 - 6.1 Verkehrserschließung
 - 6.2 Ver- und Entsorgung
- 7 Sonstige Angaben**
 - 7.1 Angaben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 - 7.2 Belange des Naturschutzes
 - 7.3 Flächenversiegelungen

Anlage 1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

TEIL 1 – Entwurf zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Anklamer Fähre der Gemeinde Bargischo

1 Rechtsgrundlagen

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Anklamer Fähre der Gemeinde Bargischo wird auf der Grundlage der nachfolgend aufgeführten Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2021 (BGBl. I Nr. 176);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14 Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (GVOBl. MV S. 934, 939);
- 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 09. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).

2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Für den Ortsteil Anklamer Fähre der Gemeinde Bargischo soll eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Anklamer Fähre der Gemeinde Bargischo aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich befindet sich derzeit im Außenbereich. Folglich besteht für die vorhandene und geplante Wohnbebauung nach § 35 BauGB kein Baurecht.

Für den Ortsteil Anklamer Fähre der Gemeinde Bargischo gibt es bislang keine gültige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfasst zum Großteil die vorhandene Ortsstruktur des Ortsteils Anklamer Fähre.

Um die vorhandene Bebauung zu sichern und die geplanten Wohnbebauungen realisieren zu können, ist die Schaffung von Baurecht erforderlich. Dazu ist die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Anklamer Fähre der Gemeinde Bargischo vorzunehmen.

Der mit der Erstellung der Klarstellungssatzung des Ortsteils Anklamer Fähre nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 ausgewiesene Geltungsbereich eröffnet Bebauungsmöglichkeiten zum Großteil für Wohnbebauung.

Die Gemeinde Bargischo verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Ergänzungsflächen als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Bisher sind die bebauten Flächen dem Außenbereich zugeordnet. Es ist erforderlich, im Wege der Berichtigung den Flächennutzungsplan anzupassen.

Die vorgesehene Aufstellung der Satzung steht der künftigen städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen, da es sich um eine Sicherung der vorhandenen Bebauung und um die Neuausweisung von Wohnbauflächen handelt.

Durch die Gemeinde Bargischo wurde am 20.11.2023 der Aufstellungsbeschluss für die Erarbeitung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Anklamer Fähre der Gemeinde Bargischo gefasst.

Zur Bestimmung des Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung hat sich die Gemeinde mit der Ortsstruktur auseinandergesetzt. Dieser Bereich ist historisch bereits über einen längeren Zeitraum entstanden. Die Gegebenheiten haben die Flächengröße eines zusammenhängenden Siedlungskörpers entstehen lassen. Die Gebäude mit Nebenanlagen, Höfen, Wirtschaftsflächen bilden ein harmonisches Ensemble in einem räumlichen Zusammenhang.

Die folgenden Planungsziele sollen mit der Erarbeitung Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Anklamer Fähre der Gemeinde Bargischo erreicht werden:

- Sicherung einer städtebaulichen Entwicklung in dem Ortsteil Anklamer Fähre,
- Sicherung der bereits vorhandenen Bebauung,
- Schaffung von Baurecht für die geplanten Wohngebäude einschließlich zugehöriger Nebenanlagen und
- Einhaltung der naturschutzrechtlichen Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege im Zusammenhang mit der vorgesehenen Nutzung.

Mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Anklamer Fähre der Gemeinde Bargischo wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Ortsteils Anklamer Fähre gesichert.

Die Satzungsaufstellung bedarf keiner Genehmigung durch die zuständige Verwaltungsbehörde. Die ausgefertigte Satzungsfassung wird ortsüblich bekanntgemacht und tritt mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft.

2.2 Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Anklamer Fähre der Gemeinde Bargischow

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Anklamer Fähre der Gemeinde Bargischow wird gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB analog dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Demnach darf die Aufstellung der Abrundungssatzung kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder dem jeweiligen Ländergesetz vorbereiten.

Weiterhin dürfen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass durch die Änderung Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten beeinträchtigt werden.

Gemäß der Anlage 1 des UVPG und der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern besteht für das geplante Vorhaben keine UVP-Pflicht.

Der räumliche Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Anklamer Fähre der Gemeinde Bargischow befindet sich nicht in Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, so dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter bestehen.

Folglich liegen die Voraussetzungen vor, die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Anklamer Fähre der Gemeinde Bargischow im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchführen zu können.

2.3 Angaben zum Planverfahren

Das Planverfahren wird nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) durchgeführt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird abgesehen.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben.

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe

3.1 Einordnung

Die Gemeinde Bargischow liegt im Osten des Landes Mecklenburg-Vorpommern, im Landkreis Vorpommern-Greifswald.

Die Gemeinde Bargischow liegt südöstlich der Hansestadt Anklam in etwa 5 Kilometer Entfernung. Nördlich befindet sich die Peene und östlich das Achterwasser.

Der Ortsteil Anklamer Fähre ist eine Halbinsel im Mündungsgebiet der Peene an einer Meeresenge zwischen dem Stettiner Haff und dem Peenestrom.

Die Anklamer Fähre, auch „Alte Fähre“, „Olden Vier“ oder „Anklamer Fehr“ genannt, wurde erstmals im Jahre 1285 urkundlich erwähnt. Der Ortsteil zählte zu den ältesten Besitzungen der Stadt Anklam.

Bis zum 1. Januar 2005 gehörte die Gemeinde zum Amt Dürcherow, seitdem wird die Gemeinde Bargischow vom Amt Anklam-Land mit Sitz in der Gemeinde Spantekow verwaltet.

Zur Gemeinde Bargischow gehören die Ortsteile Bargischow, Gnevezin, Woserow und Anklamer Fähre.

3.2 Vorhandene Situation

Die Gemeinde Bargischow wird seit dem 1. Januar 2005 vom Amt Anklam-Land mit Sitz in der Gemeinde Spantekow verwaltet.

Der Ortsteil Anklamer Fähre dient überwiegend als Wohnstandort. Die vorhandene Bebauung im Ort wird durch die Wohnfunktion geprägt.

Siedlungstypologisch stellt sich der Ortsteil Anklamer Fähre als Rundling dar.

Die historische Struktur ist baulich durch kleine Wochenendhäuser im Westen der Halbinsel erweitert worden.

Der Großteil der Gebäude, sowohl Haupt- als auch Nebengebäude, sind mit reetgedeckten Dächern und Dachziegeln in den Farbtönen rot bis braun versehen.

Die Außenfassaden der Hauptgebäude sind verputzt oder geklinkert, vereinzelt auch im Fachwerkhäusstil. Die Nebenanlagen sind verputzt oder hölzern verkleidet.

Ein Schilfdachdecker ist im Ortsteil Anklamer Fähre ansässig.

Die Ortschaft wird verkehrstechnisch durch die Kreisstraße 48 erschlossen.

Die vorhandene Bebauung ist überwiegend eingeschossig, zumeist ist ein ausgebautes Dachgeschoss vorhanden. Es gibt aber auch zweigeschossige Gebäude, dazu zählen vor allem die Neubauten an der nördlichen Spitze des Ortsteils. Beide Gebäude stechen durch ihre Bauweise hervor, darunter eine Stadtvilla und ein modernes Wohnhaus mit einem versetzten Pultdach.

Die Grundstücke im Ortsteil Anklamer Fähre fallen kleiner aus, als in den benachbarten Ortsteilen der Gemeinde Bargischow.

Der Ortsteil Anklamer Fähre wird von dem Achterwasser umgeben.

3.3 Geltungsbereich und Größe

Der räumliche Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfasst die folgenden Flurstücke:

Gemeinde	Bargischow
Gemarkung	Anklamer Fähre
Flur	2
Flurstücke	85/5 (tw.), 95/1, 96/1, 97/1, 98/1, 99/1, 100/2, 100/3, 101/1, 102/1, 103/1, 104/1, 104/2, 105/2, 105/3, 105/4, 105/5, 106/1, 107/1, 108/1, 111/2, 111/3, 113/11 (tw.), 113/12 (tw.), 113/13 (tw.), 113/14 (tw.), 113/15 (tw.), 113/16 (tw.), 113/17 (tw.), 113/18 (tw.), 113/19 (tw.), 113/20 (tw.), 113/22 (tw.), 115/1, 115/2, 115/3, 115/4, 115/6 und 115/7
Flur	4
Flurstücke	1/1, 1/2, 1/6, 1/8 und 1/9

Das Gebiet der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Anklamer Fähre der Gemeinde Bargischow ist ca. 34.150 m² groß.

3.4 Naturräumliche Gliederung

Das Landschaftsbild ist durch landwirtschaftliche Nutzung und durch Feldgehölze geprägt. Große Bäume und ein Vegetationsbereich als Abschluss zur Feldmark kennzeichnen den Ortsteil Anklamer Fähre.

Der Ort befindet sich in der naturräumlichen Landschaftszone des nordöstlichen Flachlandes und ist der Großlandschaft „Vorpommersche Lehmplatten“ und der Landschaftseinheit „Lehmplatten“ südlich der Peene zuzuordnen.

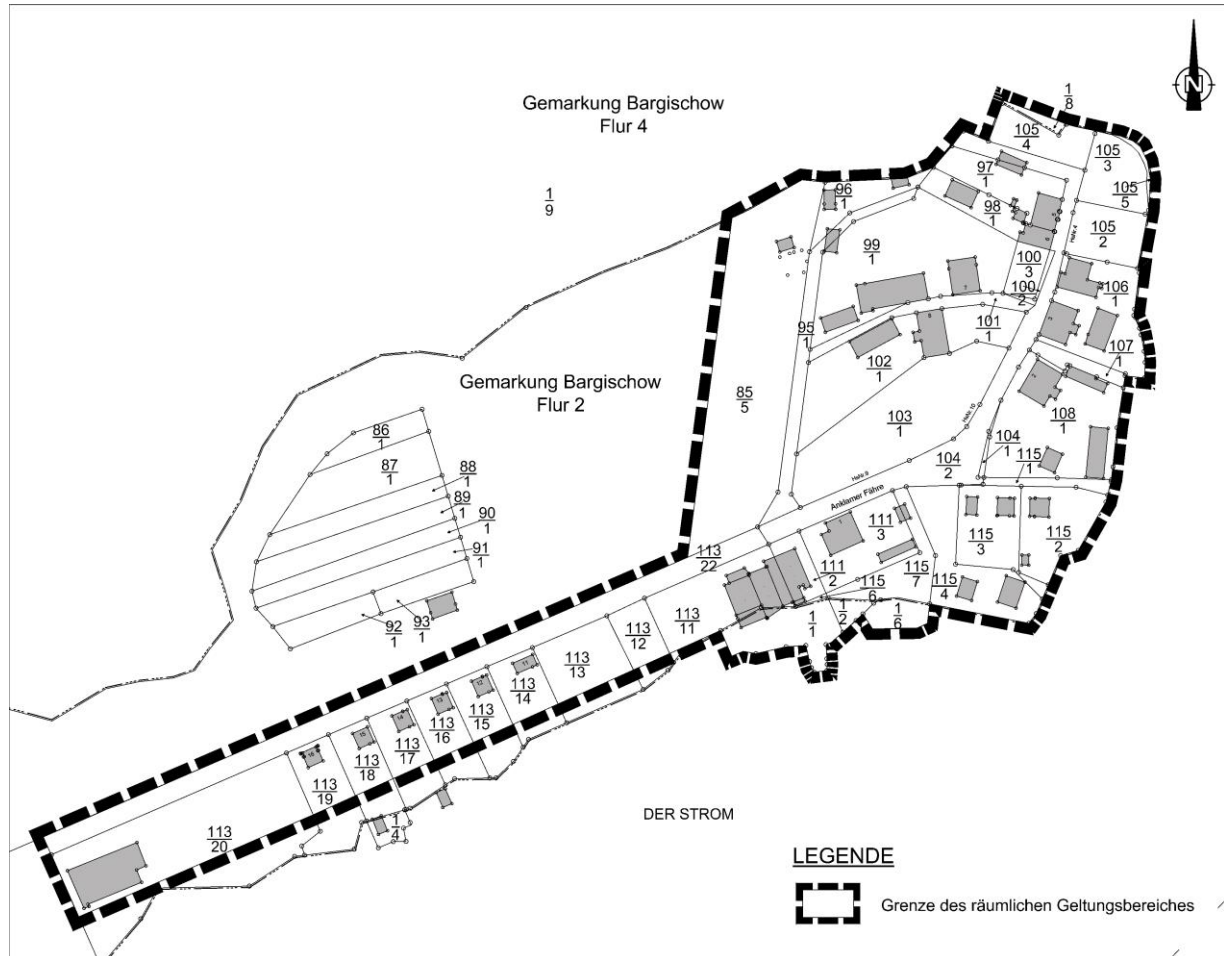
Die Besonderheit der Halbinsel kennzeichnet die Ortslage.

3.5 Planungsunterlage

Die Erarbeitung der Unterlagen der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erfolgt auf der Grundlage der vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald übergebenen Flurkarte.

Eine Vermessung innerhalb des Plangebietes wurde nicht vorgenommen.

Die rechtsverbindliche Flurkarte liegt digital für den Ortsteil Anklamer Fähre vor. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.



4 Wohnbaulandreserven im Gemeindegebiet/ Eigenentwicklung

Nach Programmsatz 4.1 (6) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Alle in der Satzung dargestellten Ergänzungsflächen stehen im direkten baulichen Zusammenhang mit den umliegenden Nutzungen/Bebauungen, hier Wohnen und Gärten. Typisch für das Ortsbild sind Hauptgebäude an den Erschließungsstraßen. Nebengebäude sowie Freiflächen/Gartenland sind zu den hausabgewandten Hofbereichen angeordnet. Für die in der Satzung dargestellten Ergänzungsflächen dient dieses Schema als Orientierung.

Der Gebietscharakter der Ortslage Anklamer Fähre entspricht etwa einem allgemeinen Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO). Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt durch die Art der Nutzungen, die geordnete Erschließungssituation und die Dichte der Bebauung.

Die Ortslage wirkt kompakt. Dieser Eindruck des Siedlungszusammenhangs wird durch eine Bebauung in Folge dieser Satzung erhalten bzw. weitergeführt.

Die Gemeinde hat ihre Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf der sich aus der Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Satzung, neue Grundstücke für die Wohnnutzung im unmittelbaren Zusammenhang zum bebauten Siedlungsbereich aufzunehmen.

Alle Baugrundstücke sind erschlossen.

Wie bereits ausgeführt, ist in Anklamer Fähre durch die Bautätigkeit der letzten Jahre erkennbar, dass der Ort nachgefragt wird. Dabei handelt es sich um dauerhaftes Wohnen, für Familien.

Auf allen Grundstücken würden sich die baulichen Ergänzungen aufgrund der jahrelang gewachsenen Nutzung und Veränderung der Nachbarschaften in den Innenbereich eingliedern und somit den Ortszusammenhang „abrunden“.

5 Planinhalte

5.1 Nutzung

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Anklamer Fähre der Gemeinde Bargischow wurde in Zusammenarbeit mit dem Amt Anklam-Land und der Gemeindevertretung Bargischow erarbeitet.

Mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Anklamer Fähre der Gemeinde Bargischow wird die vorhandene Bebauung planungsrechtlich gesichert und Baurecht für geplante Bebauungen geschaffen.

Der Charakter als Wohnsiedlung bleibt durch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erhalten.

Der Ortsteil Anklamer Fähre dient der Wohnnutzung.

Der Ortsteil Anklamer Fähre ist ein Ortsteil der Gemeinde Bargischow. Die Gemeinde hat ein begründetes Interesse an der Erhaltung und weiteren Entwicklung des Ortsteils im Gemeindegebiet. Mit einer Sicherung der vorhandenen Wohnbebauung sowie der Schaffung von Baurecht für weitere Wohnbebauungen erfolgt eine Aufwertung des Ortsteils Anklamer Fähre.

Mit der vorliegenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Anklamer Fähre der Gemeinde Bargischow werden die Voraussetzungen für eine Bebauung mit Wohngebäuden zum Dauerwohnen geschaffen. Die bereits bestehende Siedlung wird gefestigt.

Die Bebauung im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Sicherung der vorhandenen Bebauungen und die Ausweisung neuer Baustandorte unterstützen eine Siedlungsentwicklung in dem Ortsteil Anklamer Fähre der Gemeinde Bargischow.

5.2 Planungsrechtliche Festlegungen

Für den Ortsteil Anklamer Fähre der Gemeinde Bargischow gibt es bislang keine gültige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Um die vorhandene Bebauung zu sichern und die geplante Wohnbebauung realisieren zu können, ist die Schaffung von Baurecht erforderlich. Dazu wird die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Anklamer Fähre der Gemeinde Bargischow vorgenommen.

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Anklamer Fähre der Gemeinde Bargischow umfasst zum Großteil die vorhandene Ortsstruktur des Ortsteils Anklamer Fähre.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung soll mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gesichert werden.

In dem Ortsteil Anklamer Fähre ist erkennbar, dass sich in den letzten Jahren eine rege Bautätigkeit durch Neubauten und Sanierungen vollzogen hat. Die Gestaltung des öffentlichen Raumes trägt diesem Umstand sichtbar Rechnung.

Die Ergänzungsflächen befinden sich alle entlang vorhandener Erschließungsstraßen. Sie haben in der Regel eine gegenüberliegende Bestandsbebauung (Wohnungsbau).

Der Ort kann sich harmonisch als Einheit weiterentwickeln.

Die Gemeinde hat sich mit der Entwicklung der Ortsteile intensiv auseinandergesetzt und beschlossen, die Baulandreserven zu nutzen. Eine erfolgreiche Siedlungspolitik, insbesondere für die Eigenentwicklung der Gemeinde, soll mit der Satzung in den aufgezeigten Grenzen unterstützt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Gestaltung der Gebäude haben sich der Nutzung und Bauweise der angrenzenden bebauten Grundstücke anzupassen.

Die unter Punkt 3.3 benannten Flurstücke des Plangeltungsbereiches befinden sich derzeit im Außenbereich, so dass eine Bebauung ausgeschlossen wird.

Im Rahmen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Anklamer Fähre der Gemeinde Bargischow sollen die unter Punkt 3.3 genannten Flurstücke als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil ausgewiesen werden. Es handelt sich hierbei um Außenbereichsflächen.

Die Gemeinde Bargischow hat sich für Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Anklamer Fähre der Gemeinde Bargischow entschieden, um die vorhandene Bebauung planungsrechtlich zu sichern und neue Bebauungen zu ermöglichen. Der Geltungsbereich umfasst zum Großteil die vorhandene Ortsstruktur des Ortsteils Anklamer Fähre.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind überwiegend bauliche Anlagen für die Wohnnutzung zulässig.

Die Bebauung bzw. die zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches haben sich an der angrenzenden Ortslage zu orientieren.

Örtliche Bauvorschriften werden nicht getroffen.

Voraussetzung für die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Anklamer Fähre der Gemeinde Bargischow ist, dass sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und eine Erschließung gesichert ist. Zudem darf das Vorhaben den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Bargischow und dem Ortsteil Anklamer Fähre nicht entgegenstehen.

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Anklamer Fähre der Gemeinde Bargischow erfolgt durch das geplante Vorhaben ein Eingriff in Natur und Landschaft.

Der zu erwartende Eingriff wird hauptsächlich durch Flächenversiegelungen verursacht.

Gemäß § 15 BNatSchG sind Eingriffe in den Naturhaushalt auszugleichen.

Mit der Umsetzung der Planung wird eine kleinteilige Standortreserve in einem bereits durchprägten Siedlungsgebiet erschlossen und eine Verfestigung und qualitative Aufwertung vorhandener Bebauungsstrukturen bewirkt.

Mit den Festsetzungen zum Naturschutz soll das Gebot zum Erhalt der Naturgüter sowie zur Minimierung und des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft berücksichtigt werden.

Für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Anklamer Fähre der Gemeinde Bargischow wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt, welche der Anlage 1 entnommen werden kann. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden ermittelt und festgelegt.

Das erforderliche Kompensationsflächenäquivalent beträgt 13.629 m² KFÄ.

Als Kompensationsmaßnahme sind insgesamt 13.629 Ökopunkte einer Ökokontomaßnahme zu erwerben. Pro 1 m² beanspruchter Ergänzungsfläche sind 1,69 Ökopunkte vom jeweiligen Bauherren zu erwerben. Der Reservierungsbescheid ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

Dieser Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten kann der Ökokontierung VG 045 „Anlage von Magerwiesen bei Pulow“ zugeordnet werden.

Das Ökokonto befindet sich in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ und hat ein Aufwertungspotenzial von insgesamt 340.000 m² KFÄ. Das Flurstück ist insgesamt 26 ha groß und wurde bisher intensiv ackerbaulich genutzt.

Das Ziel des Ökokontos ist es, auf den vorhandenen Ackerflächen durch die Umwandlung in Magerrasen und der Pflanzung von Einzelbäumen bzw. Baumgruppen sowie einer Wildgehölzhecke einen vielfältigen und reich strukturierten Lebensraum für typische Tier- und Pflanzenarten der extensiv genutzten, offenen und halboffenen Landschaftsräume trockener Standorte zu entwickeln.

Die Umsetzung des Ökokontos dient weiterhin der Verringerung von Stoffeinträgen in das Gewässerökosystem des Pulower Sees und damit einer Verbesserung der Wasserqualität des Sees.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird dem allgemeinen Grundsatz des Naturschutzes entsprochen. Die Biotopverluste durch die geplante Bebauung werden durch den Verursacher kompensiert. Weiterhin werden die Eingriffsfolgen in den Naturhaushalt minimiert.

• Gehölzschutz

Die Festsetzungen zum gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V sind zu beachten.

Bäume mit einem Stammumfang >1,00 m (gemessen in einer Höhe von 1,20 m über dem Erdboden) sind gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt.

Dies gilt nicht für:

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie
- Pappeln im Innenbereich

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigungen der geschützten Bäume führen, sind nicht zulässig. Im Kronentraufbereich der gesetzlich geschützten Bäume sind jegliche Bodenabgrabungen sowie Bodenauffüllungen und Verdichtungen auszuschließen. Das Lagern von Baumaterialien im Kronentraufbereich der Bäume ist verboten. Nicht fachgerechte Schnittmaßnahmen und maßgebliche Veränderungen des Kronenhabitus der Bäume sind nicht zulässig. Leitungsbauarbeiten im Wurzelbereich der Bäume sind in Handschachtung bzw. in grabenlosen Verfahren durchzuführen.

Bei Fällungen gesetzlich geschützter Bäume ist eine Ausnahme vom Gehölzschutz bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen. Diese legt den Ersatz für Baumfällungen in Form von Ausgleichspflanzungen gemäß den Vorgaben des Baumschutzkompensationserlasses M-V fest.

Der Kompensationsumfang bei der Beseitigung von Bäumen ist im Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V (2007) geregelt und sieht folgenden Ersatz vor:

Stammumfang des zu fällenden Baumes	Anzahl der Ersatzbäume
50 cm – 150 cm	1 Stück
>150 cm -250 cm	2 Stück
>250 cm	3 Stück

• Artenschutz

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr.13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

6 Angaben zur technischen Erschließung

■ Verkehrserschließung

Der Ortsteil Anklamer Fährde ist über die Kreisstraße VG 48 erreichbar. Das Dorf ist damit an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Die innere Erschließung erfolgt im Wesentlichen über die Hauptstraße und Stichwege.

Die Erschließung aller, in den Geltungsbereich aufgenommener Flurstücke ist bereits im Bestand gesichert. Eine verkehrstechnische Anbindung von allen Baugrundstücken/ Ergänzungsbereichen an die vorhandenen Ortsstraßen ist gegeben.

■ **Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung**

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung für die geplante Wohnbebauung ist durch einen Anschluss an das vorhandene öffentliche Trinkwassernetz vorgesehen.

Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

■ **Regenentwässerung**

Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

■ **Löschwasserversorgung**

Zur Löschwasserversorgung werden die folgenden Angaben vorgenommen:

Gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehr (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Mai 2002 (GVBl. M-V S. 254), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. März 2009 (GVBl. M-V), haben die Gemeinden die Löschwasserversorgung (Grundsatz) zu sichern.

■ **Elektroversorgung**

Das Plangebiet der Satzung Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Anklamer Fähre der Gemeinde Bargischow ist elektrotechnisch erschlossen. Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie erfolgt über die vorhandenen Anlagen.

Es wird davon ausgegangen, dass die geplante Bebauung durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz mit Elektroenergie versorgt werden kann.

■ **Telekommunikation**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird um entsprechende Angaben von den Versorgungsträgern gebeten.

7 Sonstige Angaben

7.1 Angaben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Zuge der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Anklamer Fähre der Gemeinde Bargischow werden planrelevante Belange und Hinweise untersucht und zum gegebenen Zeitpunkt in die Begründung aufgenommen.

7.2 Belange des Naturschutzes

Der vorhandene Baumbestand ist während geplanter Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Es sind die Bestimmungen der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ einzuhalten.

Bei der Einordnung der Gebäude ist vorhandener Gehölzbestand zu berücksichtigen.

Der Eingriff in den Gehölzbestand ist auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken.

Die Festsetzungen zum gesetzlichen Gehölzschutz nach § 18 NatSchAG M-V sind zu berücksichtigen.

Zum Schutz der Vögel sind Baumfällungen zwischen dem 01. Oktober und dem 01. März durchzuführen.

7.3 Flächenversiegelungen

Die Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

Die Verwendung versiegelungsarmer Befestigungsarten, wie z. B. weitfugiges Pflaster, kleinformatige Platten, Rasengittersteine auf durchlässigem Unterbau sowie wassergebundene Decken auf Stellflächen, Zufahrten, Wegen u. a., ist zulässig, soweit keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

1 Ausgangsdaten

Im Auftrag der Gemeinde Bargischow, über das Amt Anklam-Land, wird eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für die Ergänzungsbereiche der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Anklamer Fähre der Gemeinde Bargischow erstellt.

Das Gebiet der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Anklamer Fähre der Gemeinde Bargischow ist ca. 34.150 m² groß. Bestandteil der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind die ausgewiesenen Ergänzungsflächen mit einer Gesamtgröße von 11.950 m².

Der räumliche Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfasst die folgenden Flurstücke:

Gemeinde	Bargischow
Gemarkung	Anklamer Fähre
Flur	2
Flurstücke	85/5 (tw.), 95/1, 96/1, 97/1, 98/1, 99/1, 100/2, 100/3, 101/1, 102/1, 103/1, 104/1, 104/2, 105/2, 105/3, 105/4, 105/5, 106/1, 107/1, 108/1, 111/2, 111/3, 113/11 (tw.), 113/12 (tw.), 113/13 (tw.), 113/14 (tw.), 113/15 (tw.), 113/16 (tw.), 113/17 (tw.), 113/18 (tw.), 113/19 (tw.), 113/20 (tw.), 113/22 (tw.), 115/1, 115/2, 115/3, 115/4, 115/6 und 115/7
Flur	4
Flurstücke	1/1, 1/2, 1/6, 1/8 und 1/9

Das Vorhaben stellt einen Eingriff nach BNatSchG und NatSchAG M-V dar. Entsprechend § 14 Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Laut § 12 Abs.1 Nr. 12 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) sind Eingriffe gemäß § 14 Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes unter anderem „12. die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken“. Der Verursacher ist nach § 15 Absatz 2 des BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist. Soweit Ersatzmaßnahmen nachweisbar rechtlich oder tatsächlich unmöglich sind oder die verursachten Beeinträchtigungen nachweisbar nicht beheben, hat der Verursacher für die verbleibenden Beeinträchtigungen eine Ausgleichszahlung zu leisten

1.1 Rechtliche Grundlagen

Wichtigste Grundlagen für die Erstellung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz bilden überwiegend folgende Rechtsvorschriften (Auszug):

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (GVOBl. MV S. 934, 939);
- 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 09. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).

1.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Der Ortsteil Anklamer Fähre dient überwiegend als Wohnstandort. Die vorhandene Bebauung im Ort wird durch die Wohnfunktion geprägt.

Siedlungstypologisch stellt sich der Ortsteil Anklamer Fähre als Rundling dar.

Die historische Struktur ist baulich durch kleine Wochenendhäuser im Westen der Halbinsel erweitert worden.

Ein Schilfdachdecker ist im Ortsteil Anklamer Fähre ansässig.

Die Ortschaft wird verkehrstechnisch durch die Kreisstraße 48 erschlossen.

Folgende Schutzgebiete befinden sich angrenzend:

- FFH-Gebiet: „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“ (DE_2049-302)
- Europäisches Vogelschutzgebiet: „Peenetallandschaft“ (DE_2147-401)

Der ausgewiesene Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Unteres Peenetal und Peene-Haff“ (LSG_067a). Innerhalb des westlichen Bereiches befindet sich bereits eine Wochenendaussiedlung. Ein Antrag auf Ausgliederung wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gestellt.

Folgende Biotoptypen sind in den Ergänzungsflächen vorhanden:

Tabelle 1: Biotoptypen im Plangebiet

Nr.	Code	Bezeichnung	Fläche in m²
2.7.2	BBJ	Jüngerer Einzelbaum	
9.2.3	GMA	Artenarmes Frischgrünland	5.120
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	4.524
13.3.4	PEU	Nicht-oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	235
13.9.6	PZF	Ferienhausgebiet	219
13.9.8	PZS	Sonstige Sport-und Freizeitanlage (Spielplatz)	145
14.5.1	ODF	Ländlich geprägtes Dorfgebiet	395
14.7.5	OVL	Straße	1.312
		gesamt:	11.950

Das Plangebiet befindet sich in dem mit sehr hoch bewerteten Landschaftsbildraum „Mündungsbereich der Peene in den Peenestrom“ und in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume.

1.3 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile

Die Planung sieht die Errichtung von Wohnbebauung auf Frischgrünland und Freiflächen der Siedlungsbereiche vor. Es wird von Parametern entsprechend der Umgebungsbebauung ausgegangen. Die Überprüfung ergab für die Umgebungsbebauung eine durchschnittliche GRZ von 0,4, so dass Versiegelungen von bis zu 60% möglich sind. Die umgebenden Gebäude sind eingeschossig. Eine solche Gebäudehöhe wird auch für das Plangebiet angenommen. Die nach der Bebauung unversiegelt bleibenden Grundstücksflächen sollen zukünftig gärtnerisch genutzt werden.

Tabelle 2: Geplante Nutzungen

Nutzung.	Flächen m²	Flächen m²	Anteil an der Gesamtfläche in m²
Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,4	11.950		100
Davon:			
Bauflächen versiegelt 60%		7.170	60
Bauflächen unversiegelt 40%		4.780	40
Gesamt:	11.950	11.950	100

Folgende Wirkungen auf den Naturhaushalt sind möglich:

Mögliche baubedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten zur Realisierung der geplanten Vorhaben, welche nach Bauende wiedereingestellt bzw. beseitigt werden. Während dieses Zeitraumes kommt es, vor allem durch die Lagerung von Baumaterialien und die Arbeit der Baumaschinen, auch außerhalb der Baufelder zu folgenden erhöhten Belastungen der Umwelt:

- 1 Flächenbeanspruchung durch Baustellenbetrieb,
- 2 Bodenverdichtung, Lagerung von Baumaterialien,
- 3 Emissionen und Erschütterungen durch Baumaschinen.

Die baubedingten Wirkungen des Vorhabens sind temporär. Nach Beendigung der Bauarbeiten werden diese abgestellt sein. Immissionen werden nur tagsüber auf die Umgebung einwirken und die zulässigen Werte nicht überschreiten. Um brütende Vögel und eventuell in Sommerquartieren vorkommende Fledermäuse nicht zu beeinträchtigen ist im Winter zu fällen.

Mögliche anlagebedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich. Diese beschränken sich auf das Baufeld.

- 1 Flächenversiegelungen,
- 2 Beeinträchtigung des Landschaftsbildes,
- 3 Beseitigung potenzieller Habitate.

Die anlagebedingten Wirkungen in Form von Neuversiegelungen betreffen durch ständige Bewirtschaftung verdichtete und beunruhigte Flächen. Die Auswirkungen sind kompensierbar. Bedeutende Lebensraumfunktionen werden nicht dauerhaft eingeschränkt.

Mögliche betriebsbedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Funktion/ Nutzung der Baulichkeiten. Nennenswerte Wirkfaktoren sind in diesem Fall durch Wohnen verursachte Immissionen.

Die betriebsbedingten Wirkungen in Form von Lärm- und Schadstoff erhöhungen durch KFZ - Verkehr und Heizbetrieb sind gering.

1.4 Abgrenzung von Wirkzonen

Die Errichtung von Wohnbebauung auf intensiv genutzten Flächen erzeugt keine die vorhandenen Immissionen erheblich überschreitenden Wirkungen. Geschützte Biotope werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Vom Vorhaben gehen, bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen, voraussichtlich keine Wirkungen aus, welche zur Störung spezieller störungsempfindlicher Arten führen können.

1.5 Lagefaktor

Da das Plangebiet im Landschaftsschutzgebiet L 67 a „Unteres Peenetal und Peene-Haff“ liegt, wäre ein Lagefaktor von 1,25 zu ermitteln. Der Abstand zu einer Störquelle beträgt weniger als 100 m. Daher ist der Lagefaktor um den Wert von 0,25 zu reduzieren und ein Lagefaktor von 1,00 anzusetzen.

2 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

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

2.1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

2.1.1 Flächen ohne Eingriff

Hier kommen die unversiegelten Bauflächen zum Ansatz, die zu gärtnerisch genutzten Flächen und Freiflächen (Zierrasen) umgewandelt werden. Die Wertigkeit der geplanten Flächen entspricht mindestens der der Biotoptypen der Siedlungsbereiche.

Bei den Grünlandflächen werden auch die unversiegelten Bauflächen mit bilanziert (siehe unmittelbare Beeinträchtigungen).

Flächen ohne Veränderungen

Tabelle 3: Flächen ohne Veränderungen

	Bezeichnung	Planung	Fläche in m ²
PER	Artenarmer Zierrasen	Bauflächen unversiegelt	1.810
PEU	Nicht-oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	Bauflächen unversiegelt	94
PZS	Sonstige Sport-und Freizeitanlage (Spielplatz)	Bauflächen unversiegelt	58

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

Die nachfolgende Tabelle zeigt die unmittelbaren Wirkungen des Vorhabens auf. Es kommen die Beeinträchtigungen der versiegelten Bauflächen zum Ansatz. Weiterhin werden beim Biotoptyp Grünland (GMA) auch die unversiegelten Bauflächen bilanziert.

unmittelbare Beeinträchtigungen

- durch versiegelte Bauflächen innerhalb der Ergänzungsbereiche
- Funktionsverlust auf unversiegelten Bauflächen des Grünlandes

Tabelle 4: unmittelbare Beeinträchtigungen

Bestand	Fläche in m ²	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ)
GMA	5.120	1,5	1	7.680,00
PER	2.714	1	1	2.714,00
PEU	141	1	1	141,00
PZS	87	1	1	87,00
	8.062			10.622,00

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

Das Vorhaben erzeugt keinen Funktionsverlust von Biotopen. Ein Kompensationserfordernis hierfür besteht nicht.

Begründung:

In der HzE Punkt 2.4 Seite 7 steht: „Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.“

Die Immissionen des Vorhabens erhöhen sich nicht wesentlich. Eine Funktionsbeeinträchtigung von geschützten Biotopen wird nicht hervorgerufen.

2.1.4 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Es kommen Vollversiegelungen zum Ansatz. Die versiegelten Bauflächen werden mit einem Versiegelungsfaktor von 0,5 multipliziert.

Tabelle 5: Versiegelung und Überbauung

Biotoptyp	Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ²	x	Zuschlag für Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung (m ² EFÄ)
GMA	3.072		0,5		1.536,00
PER	2.714		0,5		1.357,00
PEU	141		0,5		70,50
PZS	87		0,5		43,50
			gesamt:		3.007,00

2.2 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

In den Hinweisen zur Eingriffsregelung steht: Die Betroffenheit besonderer faunistischer Funktionen verlangt eine separate Erfassung und Bewertung. Sofern durch die Wiederherstellung der übrigen betroffenen Funktions- und Wertelemente eine entsprechende Kompensation für besondere faunistische Funktionsbeziehungen noch nicht erreicht wird, erwächst hieraus die Verpflichtung zur Wiederherstellung artspezifischer Lebensräume und ihrer Voraussetzungen.

Die Kompensation soll in diesen Fällen so erfolgen, dass Beeinträchtigungen der betroffenen Arten und Teilpopulationen ausgeglichen werden. Eingriffe in solche spezifischen faunistischen Funktionsbeziehungen oder in Lebensräume besonderer Arten bedürfen daher i. d. R. einer additiven Kompensation.

2.2.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen

Aufgrund der vorhandenen Störungen auf der Vorhabenfläche sind keine Tierarten mit großen Raumansprüchen laut Anlage 13 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999) zu erwarten. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

2.2.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

Bei Einhaltung aller Maßnahmen werden durch das Vorhaben voraussichtlich keine in Roter Liste M - V und Deutschlands aufgeführte Arten beeinträchtigt. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

2.3 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

2.3.1 Boden

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

2.3.2 Wasser

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

2.3.3 Klima

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

2.4 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

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

2.5 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Tabelle 6: Zusammenstellung

Eingriffsflächen- äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopver- änderung (m ² EFÄ)	+	Eingriffsflächen- äquivalent für Funktionsbe- einträchtigung (m ² EFÄ)	+	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung (m ² EFÄ)	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m ² EFÄ)
10.622,00		-		3.007,00		13.629,00

3 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Als Kompensationsmaßnahme sind insgesamt 13.629 Ökopunkte einer Ökokontomaßnahme zu erwerben. Pro 1 m² beanspruchter Ergänzungsfläche sind 1,69 Ökopunkte vom jeweiligen Bauherren zu erwerben. Der Reservierungsbescheid ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

Möglich wäre die Verwendung des Ökokontos VG 045 „Anlage von Magerwiesen bei Pulow“ (Betreiber Markus Ingold und Caroline Remy, Tel. 0176/20454960 und 0176/81085798, E-Mail: post@mosterei-remy.de), das dieses in derselben Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ wie das Vorhaben liegt.

Das Ökokonto hat ein Aufwertungspotenzial von insgesamt 340.000 m²KFÄ. Das Flurstück ist insgesamt 26 ha groß und wurde bisher intensiv ackerbaulich genutzt.

Das Ziel des Ökokontos ist es, auf den vorhandenen Ackerflächen durch die Umwandlung in Magerrasen und der Pflanzung von Einzelbäumen bzw. Baumgruppen sowie einer Wildgehölzhecke einen vielfältigen und reich strukturierten Lebensraum für typische Tier- und Pflanzenarten der extensiv genutzten, offenen und halboffenen Landschaftsräume trockener Standorte zu entwickeln.

Die Umsetzung des Ökokontos dient weiterhin der Verringerung von Stoffeinträgen in das Gewässerökosystem des Pulower Sees und damit einer Verbesserung der Wasserqualität des Sees.

Satzung der Gemeinde Bargischow
Klarstellungs und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang
bebauten Ortsteil **Anklamer Fähre** der Gemeinde Bargischow

Cet ouvrage est notre propriété intellectuelle. Sans notre autorisation écrite, il ne peut être ni copié, ni reproduit, ni communiqué à des tiers.

Diese Darstellung ist unser geistiges Eigentum. Sie darf ohne unsere schriftliche Zustimmung weder irgendwie kopiert noch zur Anfertigung des Werkes gebraucht oder Dritten unbefugt weitergegeben werden.

This design and information is our intellectual property. It must neither be copied in any way nor used for manufacturing nor communicated to third parties without our written consent.

Legende

- 2.7.2 Jüngerer Einzelbaum (BBJ)
- 9.2.3 Artenarmes Frischgrünland (GMA)
- 9.3.2 Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)
- 13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)
- 13.3.4 nicht oder teilversiegelte Fläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)
- 13.8.3 Nutzgarten (PGN)
- 13.9.6 Ferienhausgebiet (PZF)
- 13.9.8 Sonstige Sport- und Freizeitanlage - Spielplatz (PZS)
- 14.5.1 Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF)
- 14.5.3 Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU)
- 14.7.5 Straße (OVL)
- Ergänzung des Innenbereichs § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungsbereich)



Anklamer Fähre

© GeoBasis-DE/M-V <2023>

M 1:1500 30.04.2024

Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH

N&P

August-Bebel-Straße 29 17389 Anklam
www.ingenieurbuero-neuhaus.de anklaam@ibnup.de

Fon 0 39 71 / 20 66 - 0
Fax 0 39 71 / 20 66 99