

Gemeinde Heinrichswalde

Bebauungsplan Nr. 01/2020 „Wohnen in Heinrichswalde Nord“

Begründung

Anlage 1	FFH-Vorprüfungen
Anlage 2	Artenschutzfachbeitrag

Stand:

April 2021, geändert 11.10.2021

Auftraggeber:

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

im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger

Planverfasser:

Gudrun Trautmann
Architektin für Stadtplanung
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 5824051
Fax: 0395 36945948
E-Mail: GT.Stadtplanung@gmx.de

Umweltbericht:

Kunhart Freiraumplanung
Kerstin Manthey-Kunhart
Gerichtsstraße 3
17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 4225110

INHALTSVERZEICHNIS

I. BEGRÜNDUNG	6
1. Rechtsgrundlage.....	6
2. Einführung	6
2.1 Lage und Umfang des Plangebietes	6
2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	6
2.3 Planverfahren	7
3. Ausgangssituation	8
3.1 Räumliche Einbindung	8
3.2 Bebauung und Nutzung	8
3.3 Erschließung.....	10
3.4 Natur und Umwelt.....	10
3.5 Eigentumsverhältnisse.....	10
4. Planungsbindungen	11
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	11
4.2 Landes- und Regionalplanung	11
4.3 Flächennutzungsplan.....	12
5. Plankonzept.....	12
5.1 Ziele und Zwecke der Planung.....	12
5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	12
6. Planinhalt.....	12
6.1 Nutzung der Baugrundstücke.....	12
6.1.1 Art der Nutzung	12
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung	12
6.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze	13
6.1.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	13
6.2 Verkehrliche Erschließung	13
6.3 Grünflächen	13
6.4 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen.....	13
6.4.1 Verminderungs- / Vermeidungsmaßnahmen.....	14
6.4.2 Kompensationsmaßnahmen	14
6.4.3 CEF-Maßnahmen	15
6.5 Immissionsschutz	15
6.6 Kennzeichnungen	16
6.6.1 Altlasten.....	16

I. BEGRÜNDUNG

1. RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) 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,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682).

2. EINFÜHRUNG

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das fast 2,0 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 15/10, 16/3 und 70/7 (teilweise) der Flur 1 Gemarkung Heinrichswalde. Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde Heinrichswalde. Es wird im Westen von der Landesstraße L311 begrenzt, im Osten durch einen Feldweg. Im Süden grenzt der Planbereich an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01/12 „Photovoltaikanlage Heinrichswalde“.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Osten: durch einen Feldweg (Flurstücke 18/1, 19, 23 und 24),
im Süden: durch den Feldweg und landwirtschaftliche Betriebsflächen (Flurstücke 145 und 148/4) und
im Westen: durch die Dorfstraße (Landesstraße L311) (Flurstücke 15/9, 16/4, 70/5 und 70/8).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Vorhabenträger und Eigentümer der Grundstücke hat einen Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt.

Die Dorfstraße 135 unterlag in der Vergangenheit mehreren Nutzungen. Bis ca. 2015 wurde sie als Naturschutzstation genutzt. Das alte Wohngebäude steht seitdem leer. Genutzt wird der südliche Teil des Geltungsbereichs zur Tierhaltung (Schafe, Hühner, Enten, Tauben, Bienen und Hunde). Der Eigentümer, der auch einen landwirtschaftlichen Betrieb angemeldet hat, möchte das Wohnhaus wieder in Nutzung bringen.

2.3 Planverfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01/2020 „Wohnen in Heinrichswalde Nord“ erfolgt im Normalverfahren.

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heinrichswalde hat in öffentlicher Sitzung am 28.04.2020 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01/2020 „Wohnen in Heinrichswalde Nord“ gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof“ Nr. 05/2020 am 14.05.2020 sowie zusätzlich im Internet unter www.amt-torgelow-ferdinandshof.de.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 03.06.2020 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch Schreiben vom 30.07.2020 und 18.11.2020 mitgeteilt.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 02.06.2020 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 31.07.2020 äußerten sich 15 Träger zum Bebauungsplan; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 05/2020 sowie die Begründung konnten in der Zeit vom 26.06.2020 bis zum 27.07.2020 im Amt Torgelow-Ferdinandshof eingesehen werden. Die Bekanntmachung erfolgte am 18.06.2020 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof Nr. 06/2020. Zusätzlich waren die Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen auf der Internetseite des Amtes Torgelow-Ferdinandshof eingestellt. Von den Bürgern kamen keine Anregungen.

Überarbeitung des Vorentwurfs

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Vorentwurf wurde überarbeitet und in den folgenden Punkten geändert:

- Die Anbindung des landwirtschaftlichen Weges an die Landesstraße im Norden wird aus dem Geltungsbereich genommen.

Änderung des Geltungsbereichs, Auslegungsbeschluss

Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.09.2020 wurde die Wegeanbindung an die Landesstraße am Nordrand aus dem Geltungsbereich genommen. Der Bebauungsplanteilwurf wurde am 15.09.2020 von der Gemeindevertretung als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde vom 30.10.2020 bis zum 14.12.2020 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie die Änderung des Geltungsbereichs wurden durch Veröffentlichung im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Torgelow-Ferdinandshof“ Nr. 10/2020 vom 22.10.2020 bekanntgemacht. Zusätzlich waren der Inhalt der

Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen auf der Internetseite des Amtes Torgelow-Ferdinandshof unter www.amt-torgelow-ferdindshof.de eingestellt und über das Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern zugänglich. Bis zum 15.12.2020 gingen keine Stellungnahmen mit Anregungen zum Bebauungsplanentwurf ein.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 01.10.2020 zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgefordert. Bis zum 15.12.2020 gingen 7 Behördenstellungen ein.

Die Stellungnahmen wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Die textlichen Festsetzungen 3.1 und 3.2 wurden redaktionell überarbeitet.

6. Änderungsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Brohmer Berge/Rosenthaler Staffel“

Mit der 6. Änderungsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Brohmer Berge/Rosenthaler Staffel“ vom 08.02.2021 befindet sich der Plangeltungsbereich nicht mehr im Landschaftsschutzgebiet.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am 17.05.2021 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom April 2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Genehmigung mit Auflagen

Die Satzung wurde von der oberen Verwaltungsbehörde durch Schreiben vom 06.10.2021 mit Auflagen genehmigt.

3. AUSGANGSSITUATION

3.1 Räumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01/2020 „Wohnen in Heinrichswalde Nord“ befindet sich am Nordrand des Ortes und östlich der Landesstraße L311.

3.2 Bebauung und Nutzung

Der Norden ist mit einem derzeit leerstehenden Wohngebäude (Ackerseite) und einem Nebengebäude (Straßenseite) bebaut. Im Süden befindet sich ein zweigeschossiges Gebäude (Laube), ein Unterstand für die Schafe, Ställe und Volieren für das Geflügel und ein Bienenzwagen sowie ein Gewächshaus und ein Wohnwagen.

Abbildung 1: Luftbild



Quelle: <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>. Abruf am 07.04.2020

Südlich angrenzend befindet sich eine ehemalige Tierhaltungsanlage die teilweise von einem landwirtschaftlichen Betrieb genutzt wird. Diese Fläche wurde mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/12 „Photovoltaikanlage Heinrichswalde“ überplant. Planungsziel ist hier die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage.

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die Landesstraße L311 (Dorfstraße) verkehrlich und technisch erschlossen. Im Süden ergänzt ein Weg, der auf die Landesstraße mündet, die Erschließung. Im Osten wird der Plangeltungsbereich von einem landwirtschaftlichen Weg tangiert.

Der Plangeltungsbereich ist an die Trinkwasserversorgung angeschlossen; ebenso an die Stromversorgung. An der Landesstraße verläuft eine Telefonfreileitung, die die telekommunikationstechnische Erschließung sichert. Im Norden ist eine individuelle Kläranlage vorhanden.

180 m südlich des Plangeltungsbereichs gibt es an der Dorfstraße einen Löschwasserbrunnen.

3.4 Natur und Umwelt

Der Planbereich liegt im Naturpark „Am Stettiner Haff“. Mit der 6. Änderungsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet Nr. L 30b „Brohmer Berge/ Rosenthaler Staffel“ grenzt der Plangeltungsbereich unmittelbar an das LSG an. Die FFH-Vorprüfungen für das SPA-Gebiet DE 2347-401 „Großes Landgrabental, Galenbecker und Putzärer See“ und FFH-Gebiet DE 2348-301 „Galenbecker See“ kommen zu folgendem Ergebnis:

„Das Plangebiet ist ein blick- und immissionsmindernd eingefriedeter Nutzgarten. Es ist kein Lebensraum für die Arten der Natura-Gebiete und enthält keine FFH-Lebensraumtypen. 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 die Zielarten) 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.

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

Die umlaufenden Baumreihen bestehen aus Robinien, Spitzahorn und Eschenahorn. Das Siedlungsgehölz wird von Eschenahorn bestimmt. Weitere Arten sind Feldahorn und spätblühende Traubenkirsche sowie vereinzelt Pappeln, Kastanie, Walnuss, Birke und Eichenaufwuchs. Vorhandene Einzelbäume sind folgende Arten: Ahorn, Linde und Walnuss. Die Freiflächen werden gärtnerisch sowie zur Tierhaltung genutzt.

Im Plangebiet befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer.

Im Planbereich sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke des Plangeltungsbereichs liegen im Eigentum des Vorhabenträgers.

4. PLANUNGSBINDUNGEN

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01/2020 „Wohnen in Heinrichswalde Nord“ liegt am nördlichen Ortsrand von Heinrichswalde. Es gibt keine verbindliche Bauleitplanung. Das Plangebiet gehört bisher zum Außenbereich. Eine Wohnbebauung ist nach § 35 BauGB nicht möglich.

4.2 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

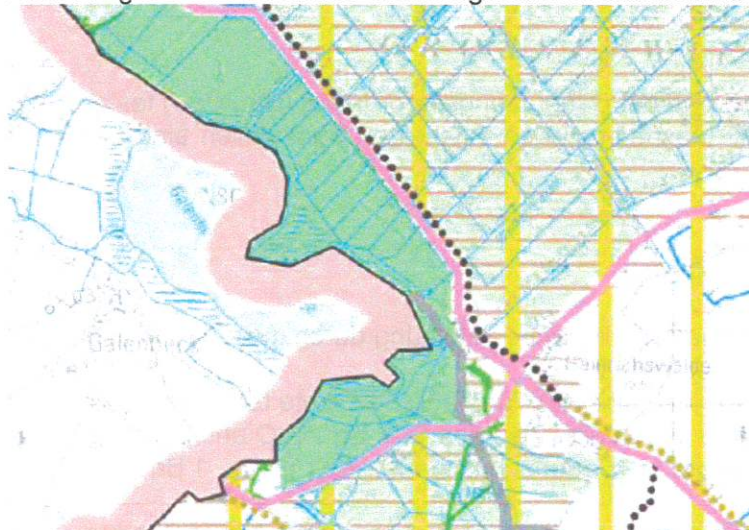
Nach dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 liegt die Gemeinde Heinrichswalde in einem ländlichen Gestaltungsraum, hat also keine zentralörtliche Funktion. Die Gemeinde liegt im Vorbehaltsgebiet Tourismus. Im Westen gibt es ein Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ist für die Gemeinde Heinrichswalde keine zentralörtliche Funktion ausgewiesen. Teile der Gemeinde liegen in einem Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Die Gemeinde liegt in einem Tourismusentwicklungsraum und in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Die Gemeinde ist an das bedeutsame flächenerschließende Straßennetz und das regionalbedeutsame Radroutennetz angeschlossen.

Nach dem Programmsatz 4.1 (1) soll die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region in ihren Grundzügen erhalten werden. *Sie soll entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt und den Erfordernissen des demographischen Wandels angepasst werden.* (3) In Gemeinden, die keine zentralörtliche Funktion haben, ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren. *Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen* (4).

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern



In den landesplanerischen Stellungnahmen vom 30.07.2020 und 18.11.2020 wird festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 01/2020 „Wohnen in Heinrichswalde“ mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

4.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Heinrichswalde hat keinen wirksamen Flächennutzungsplan.

5. PLANKONZEPT

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel ist die Schaffung von Wohnbauflächen in Verbindung mit einem landwirtschaftlichen Betrieb (Nebenerwerb).

Mit dem Bebauungsplan Nr. 01/2020 „Wohnen in Heinrichswalde Nord“ wird das Wohnangebot ergänzt (hier in Verbindung mit Tierhaltung). Hierfür sind im Innenbereich keine Standorte vorhanden.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Da es keinen wirksamen Flächennutzungsplan gibt, wird der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Dies ist erforderlich um den Wohnbedarf decken zu können.

6. PLANINHALT

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der Nutzung

Es wird ein Kleinsiedlungsgebiet nach § 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die nach § 2 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Nach § 16 Abs. 2 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,2 wurde eine geringe bauliche Dichte festgesetzt, die der angestrebten lockeren Bebauung sowie der Obergrenze des § 17 BauNVO entspricht. Mit der Begrenzung der Bodenversiegelung wird die Bodenschutzklausel (§ 1 a Abs. 1 BauGB) berücksichtigt.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 aufgeführten Grundflächen wird auf 25 vom Hundert begrenzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit einem Vollgeschoss festgesetzt.

6.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze

Im Planbereich wurden verschiedene Baufelder festgesetzt.
Es wurde dem Gebietscharakter entsprechend offene Bauweise festgesetzt.

6.1.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen sind nach § 12 Abs. 2 BauNVO nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

§ 12 BauNVO regelt nur die Frage, wo Stellplätze und Garagen zulässig sind. Wer wann und in welcher Anzahl Stellplätze oder Garagen herzustellen hat, ist als bauordnungsrechtliche Vorschrift in der LBauO M-V in Verbindung mit örtlichen Satzungen geregelt. Die Gemeinde Heinrichswalde hat keine Stellplatzsatzung.

6.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt über die bestehende Landesstraße L311. Der Plangeltungsbereich liegt außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Die Landesstraße ist zugleich ein regional bedeutsamer Radwanderweg (Brohmer Berge- & Randowtal-Rundweg).

Ergänzt wird das System durch einen privaten Weg im Süden des Plangeltungsbereichs, der bei km 9.440 im Abschnitt 030 linksseitig an die Landesstraße L311 anbindet. Der Landkreis Vorpommern-Greifswald, weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 28.10.2020 hin:

„Sofern die private Verkehrsfläche nicht mit dem Baugrundstück ein Grundstück bildet, ist entsprechend § 4 Abs. 1 LBauO M-V die Zufahrt öffentlich-rechtlich zu sichern.“

Östlich außerhalb des Plangeltungsbereichs verläuft ein landwirtschaftlicher Weg.

Beide Baugrundstücke des Baugebiets haben eine Grundstückszufahrt von der Landesstraße, wobei die südliche künftig wegfällt, da diese unmittelbar neben der Wegeanbindung liegt. Um dies klar zu stellen, wurden die Bereiche, wo die Baufläche direkt an die Landesstraße anschließt, als Bereiche ohne Zufahrt festgesetzt. Die Zufahrt für das nördlich Grundstück von der Landesstraße L311 bei ca. km 9.270 im Abschnitt 030 der Landesstraße bleibt bestehen und wurde entsprechend gekennzeichnet.

Der ruhende Verkehr wird entsprechend der Gebietscharakteristik auf den privaten Grundstücken untergebracht.

6.3 Grünflächen

Entlang der zwei nach Norden ausgerichteten Seiten des Plangeltungsbereichs wurden private Grünflächen im Bereich vorhandener Robinien und Ahorne festgesetzt, die mit Erhaltungsfestsetzungen für die Bäume überlagert sind.

6.4 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen

Im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages wurde festgestellt, ob sich die Inhalte des Bebauungsplanes so auf die Umweltbelange auswirken, dass Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung zum Ausgleich von Eingriffsfolgen erforderlich werden. Durch die geplante Überbauung im Planbereich werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Der Erhalt der Siedlungsgehölze und von Bäumen mindern den Eingriff.

6.4.1 Verminderungs- / Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Sind Abrisse oder Fällungen vorgesehen, sind diese vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
- V2 Kurzfristig sind keine Bauarbeiten an Gebäuden als potenzielle Lebensstätten gebäudebewohnender Arten vorgesehen. Bei beabsichtigten Beseitigungen oder Umbauten von Gebäuden sind diese 1 Jahr vorher auf Vorkommen von gebäudebewohnenden Arten (Fledermäuse, Vögel, Hornissen) untersuchen zu lassen. Die Untersuchung und die Umsetzung ggf. notwendiger Maßnahme zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten ist durch eine fachkundige Person durchzuführen bzw. zu planen und zu begleiten. Diese stellt ggf. ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten des §44 Absatz 1 BNatSchG. Die Person hat nach Abschluss der Untersuchungen bzw. der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie ggf. eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.
- V3 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sowie Gehölze im Bereich der Anpflanzfestsetzung sind zu erhalten und zu sichern. Eine Rodung kann als Ausnahme z.B. aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zugelassen werden. Abgängige oder gerodete Bäume sind durch heimische standortgerechte Laubbäume zu ersetzen. Sind Fällungen innerhalb der Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen beabsichtigt, sind die betroffenen Bäume vorher auf Vorkommen von höhlenbewohnenden Arten (Fledermäuse, Vögel) untersuchen zu lassen. Die Untersuchung und die Umsetzung ggf. notwendiger Maßnahme zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten ist durch eine fachkundige Person durchzuführen bzw. zu planen und zu begleiten. Diese stellt ggf. ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten des §44 Absatz 1 BNatSchG. Die Person hat nach Abschluss der Untersuchungen bzw. der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie ggf. eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

6.4.2 Kompensationsmaßnahmen

Bei Umsetzung der Planung kommt es zur Überbauung von Nutzgarten, Siedlungsgehölz überwiegend nichtheimischer Arten und Boden. Diese Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen außerhalb des Plangebietes zu kompensieren.

- M1 Zur Deckung des ermittelten Kompensationsbedarfes sind 6.525 Ökopunkte eines Ökokontos in der entsprechenden Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ zu erwerben.
- M2 Werden die nicht zur Erhaltung festgesetzten geschützten Einzelbäume (1 Linde + 4 Ahorne siehe Abb.4 des AFB) gefällt, sind diese durch Pflanzung und dauerhafte Erhaltung je eine Birke in der Qualität „Hochstamm mit durchgehendem ungekürztem Leittrieb, Stammumfang 10 bis 12 cm“ zu ersetzen. Die Bewässerung, die Abstützung mit Doppelpfahl und Gurt, die Anbringung von Verbisschutz sowie von Arboflex-Stammfarbe ist zu sichern. Bei Verlust des Ersatzbaumes ist dieser in Anzahl und Qualität gleichwertig zu ersetzen. Die Baumpflanzung ist spätestens im Herbst des Jahres nach Fällung durchzuführen. Die Fällungen sind bei der uNB zu beantragen.

6.4.3 CEF-Maßnahmen

- CEF 1 Der mögliche Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter ist vorsorglich zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind bis 1 Jahr nach Genehmigung im Plangebiet zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten. Lieferung und Anbringung an zur Erhaltung festgesetzten Bäumen von:
2 Nistkästen Haussperling \varnothing 32 mm – 34 mm
mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 7 des AFB Erzeugnis z.B.: Hersteller Jens Krüger/Papendorf. Gemeinnützige Werk- und Wohnstätten GmbH (www.gww-pase-walk.de) alternativ Fa. Schwegler. Die Unterhaltung der Nistkästen ist im Zeitraum Oktober bis Februar regelmäßig abzusichern. Defekte Kästen sind fachgerecht zu reparieren oder auszutauschen.
- CEF 2 Der mögliche Verlust von Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter ist vorsorglich zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind bis 1 Jahr nach Genehmigung im Plangebietes zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten. Lieferung und Anbringung an zur Erhaltung festgesetzten Bäumen von:
4 Nistkästen für Bachstelze und Hausrotschwanz mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung AFB Abbildung 8. Erzeugnis z.B.: Hersteller Jens Krüger/Papendorf. Die Unterhaltung der Nistkästen ist im Zeitraum Oktober bis Februar regelmäßig abzusichern. Defekte Kästen sind fachgerecht zu reparieren oder auszutauschen.
- CEF 3 Der mögliche Verlust von Fledermausquartieren ist vorsorglich zu ersetzen. Bis 1 Jahr nach Genehmigung sind 2 Fledermaus-Ersatzquartiere Erzeugnis: Fledermausflachkasten z.B. Typ 1FF der Firma Schwegler oder Jens Krüger/Papendorf an zur Erhaltung festgesetzten Bäumen zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

6.5 Immissionsschutz

Im Geoportal sind für den entsprechenden Abschnitt aktuell (24.04.2020) 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 des Bestandswohngebäudes zur Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens beträgt mindestens über 20 m. Nach DIN 18005 ergeben sich somit 53,5 dB(A) tags und 43 dB(A) nachts an dem Wohngebäude. Dementsprechend werden die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 bei Kleinsiedlungsgebieten tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) eingehalten. Das gleiche gilt für die beiden südlichen Baufelder, in denen ein Wohnhaus entstehen könnte, da dies deutlich weiter entfernt ist von der Straße. Im westlichen Teil des nördlichen Bauferster wird Wohnnutzung aus Immissionsschutzgründen ausgeschlossen.

Südlich angrenzend an den Plangeltungsbereich ist die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage geplant. Da die Baufelder nördlich der Photovoltaikanlage liegen kann eine Blendung nach den Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder -Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) ausgeschlossen werden.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte hat in seiner Stellungnahme vom 10.07.2020 auf die südöstlich vom Plangebiet befindliche immissionsschutzrechtlich genehmigte Putenmastanlage (31.000 Tierplätze) und eine Rinderanlage, die der Überwachungspflicht des Landkreises unterliegt, hingewiesen. Der Abstand zu den Anlagen vom Plangeltungsbereich beträgt ca. 1.000 m. *„Der Mindestabstand zur nächsten Wohnbebauung nach TA-Luft (Nr. 5.4.7.1) beträgt ~ 400 m.“*

Aufgrund des Abstandes geht die Gemeinde davon aus, dass die Bewohner der geplanten Wohnbebauung von den Emissionen der Anlagen insbesondere Geruch geschützt sind.

6.6 Kennzeichnungen

6.6.1 Altlasten

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 16.07.2020 hin:

„Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.“

6.6.2 Kampfmittel

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 28.10.2020 hin:

„Nach den hier vorliegenden Daten aus dem Kampfmittelkataster des Landes sind derzeit keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren zu entnehmen.“

6.7 Nachrichtliche Übernahme

6.7.1 Naturpark

Der Planbereich liegt im Naturpark „Am Stettiner Haff“.

6.7.2 Landschaftsschutzgebiet

Mit der 6. Änderungsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Brohmer Berge/Rosenthaler Staffel“ vom 08.02.2021 liegt der Plangeltungsbereich nicht mehr im Landschaftsschutzgebiet. Die westliche Plangebietsgrenze ist zugleich die Grenze des Landschaftsschutzgebietes.

6.7.3 Landesstraße L311

Der Planbereich tangiert im Westen die Landesstraße L311.

¹ Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte

„Der Geltungsbereich des B-Planes erstreckt sich entlang der L311 von ca. km 9.160 – ca. km 9.440 im Abschnitt 030 linksseitig der Straße außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt Heinrichswalde. ...

Nach § 31 (1) StrWG-MV dürfen bauliche Anlagen an der freien Strecke einer Landesstraße in einem Abstand von 20 Metern, jeweils gerechnet ab befestigter Fahrbahnkante, nicht errichtet werden.“²

6.8 Hinweise

6.8.1 Bodendenkmalpflegerische Belange

Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämmen, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

6.8.2 EG-WRRL

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern weist in seiner Stellungnahme vom 08.07.2020 hin:

„Das Plangebiet befindet sich in der Flussgebietseinheit (FGE) „Oder“ im Bearbeitungsgebiet der Bewirtschaftungsvorplanung (BVP) Zarow/Landgraben.

Die für Wohnungsbau im Norden der Gemeinde Heinrichswalde vorgesehene Fläche liegt im oberirdischen Einzugsgebiet des wrri-berichtspflichtigen Weißen Grabens (Wasserkörper ZALA-3500), tangiert aber weder das Gewässer noch den aufgewiesenen Gewässerentwicklungskorridor.“

6.8.3 Abfälle

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 10.07.2020 hin:

„Die bei dem geplanten Vorhaben anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 KrWG) oder, soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).“

² Stellungnahme des Straßenbauamtes Neustrelitz vom 20.10.2020

6.8.4 Straßenbauamt Neustrelitz

Das Straßenbauamt Neustrelitz weist in seiner Stellungnahme vom 20.10.2020 hin:
*„Die jetzt vorhandene Zufahrt im Bereich zu einem weiteren Baugrundstück bei km 9.430 wird entbehrlich und ist entsprechend zurückzubauen.
Eine Zufahrt im Bereich der freien Strecke von Landesstraßen stellt eine Sondernutzung dar. Zur Gewährleistung der Befahrbarkeit unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist die Privatstraße im Anbindebereich an die Landesstraße in einer Breite von 5,50 m auszubauen sowie höhengleich und bündig an die Landesstraße anzuschließen. Der Ausbau des Anbindebereiches ist mit der Straßenmeisterei Eggesin ... abzustimmen.“*

6.8.5 Katastrophenschutz

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 28.10.2020 hin:
*„Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können.
Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei den Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen, so ist der Fundort zu räumen und abzusperren.
Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlich zuständigen Ordnungsbehörde unverzüglich anzuzeigen.
Ebenso kann die Meldung über die nächste Polizeidienststelle erfolgen. Von hieraus erfolgt die Information des Munitionsbergungsdienstes.“*

6.8.6 Untere Verkehrsbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 16.07.2020 hin:
„Die Aufstellung bzw. Entfernung jeglicher Verkehrszeichen gemäß Verkehrszeichenkatalog sowie eventuell notwendige Einschränkungen des öffentlichen Verkehrsraumes sind rechtzeitig, jedoch spätestens 14 Tage vor Baubeginn, beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt, zu beantragen.“

6.8.7 Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 16.07.2020 hin:
„Abfallwirtschaftssatzung ... Die Anzahl und die Größe der benötigten Abfallbehälter sind gemäß § 14 der Satzung beim Landkreis Vorpommern-Greifswald anzumelden. ...

- 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 Vorpommerns-Greifswald (Standort Pasewalk) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.*
- 2. Die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) sind zu berücksichtigen. Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken, 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.“

6.8.8 Untere Wasserbehörde

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Gesamtstellungnahme vom 28.10.2020 hin:

- „1. *Nach § 49 (1) des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.*
2. *Aufgrund der oberflächennahen Grundwasserstände kann bei Tiefbauarbeiten teilweise eine geschlossene Wasserhaltung (Grundwasserabsenkung) erforderlich sein. Eine Grundwasserabsenkung stellt nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar. Nach § 8 WHG bedarf die Benutzung eines Gewässers der wasserrechtlichen Erlaubnis.*
3. *Sollte eine Einleitung von Niederschlagswasser des Bauvorhabens in ein Gewässer I. oder II. Ordnung geplant sein, stellt dies nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar. Die Benutzung eines Gewässers bedarf nach § 8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde. Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern als Gewässerunterhaltungspflichtiger ist zu beteiligen.*
4. *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. ...*
1. *Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.*
2. *Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.*
3. *Nach § 46 (2) WHG bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung keiner Erlaubnis. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann daher erlaubnisfrei über eine ausreichende Sickerstrecke von mind. 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) auf dem Grundstück 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.*
4. *Sind Versickerungsanlagen, wie Mulden oder ähnliches geplant, sind diese so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden. ...*
6. *Nach § 62 (1) WHG müssen Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln wassergefährdender Stoffe sowie Anlagen zum Verwenden wassergefährdender Stoffe im Bereich der gewerblichen Wirtschaft so beschaffen sein, dass eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Gewässern nicht zu besorgen ist. Für Anlagen zum Lagern und Abfüllen von Jauche, Gülle, Festmist und Silagesickersäften sowie von vergleichbaren in der Landwirtschaft anfallenden Stoffen gilt Satz 1 des § 62 (1) WHG entsprechend mit der Maßgabe, dass der bestmögliche Schutz der Gewässer vor nachteiligen Veränderungen ihrer Eigenschaften erreicht wird.*
7. *Nach § 62 (2) WHG dürfen Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln von wassergefährdenden Stoffen nur entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik beschaffen sein sowie errichtet, unterhalten, betrieben und stillgelegt werden.*
8. *Nach § 20 LWaG muss wer Anlagen zum Herstellen, Befördern, Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe nach § 62 WHG betreiben, einbauen, aufstellen, unterhalten oder stilllegen will, sein Vorhaben*

rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme, entsprechend der geltenden Rechtsverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV), der zuständigen Wasserbehörde anzeigen. Anzeigepflichtig sind auch wesentliche Änderungen des Betriebes.

9. *Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen AwSV vom 18. April 2017 ist einzuhalten.“*

6.8.9 E.DIS Netz GmbH

Die E.DIS Netz GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 15.06.2020 auf die Hausanschlussleitung im Norden des Plangeltungsbereichs hin.

„Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten. Im Rahmen der vorhabenkonkreten Planungen halten wir deshalb eine Rücksprache mit uns für erforderlich.“

6.8.10 Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 23.06.2020 auf die Hausanschlussleitung im Norden des Plangeltungsbereichs hin.

„Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.“

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die landwirtschaftliche Nutzung bleibt bestehen.

7.2 Verkehr

Die notwendige verkehrliche Erschließung ist vorhanden.

7.3 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über öffentliche Anlagen. Der Wasserzählschacht des Wasser- und Abwasser-Verbandes Ueckermünde befindet sich im Südwesten des Plangeltungsbereichs.

Die Abwasserentsorgung muss individuell erfolgen. Die untere Wasserbehörde hat der weiteren Nutzung der vorhandenen Abwasseranlage unter Vorbehalt zugestimmt.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen wird aufgefangen und verbraucht.

Löschwasser

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für das geplante Kleinsiedlungsgebiet werden 48 m³/h (800 l/min) benötigt über einen Zeitraum von 2 h.

Der vorhandene Löschwasserbrunnen südlich des Plangeltungsbereichs deckt den Löschwasserbedarf. Die örtlich zuständige Feuerwehr hat am 03.10.2020 eine Ergiebigkeit von 900 l/min nachgewiesen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das öffentliche Netz. Westlich des Geltungsbereichs an der Landesstraße verläuft ein Niederspannungskabel der E.DIS Netz GmbH, an das der Plangeltungsbereich im Norden angeschlossen ist.

„Für den Anschluss von Neukunden werden unsere Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend der angemeldeten Leistung und der jeweils erforderlichen Versorgungssicherheit ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls neue Transformatorstationen errichtet.“³

Telekommunikationslinien

Das Plangebiet ist angeschlossen.

„Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem ... Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.“⁴

Abfallentsorgung

Seit dem 01.01.2017 ist die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung –AwS) in Kraft. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang. Da die Entsorgungsfahrzeuge die Privatstraße nicht befahren, sind die Müllbehälter laut Satzung zur Abfuhr am Straßenrand der Landesstraße bereit zu stellen.

7.4 Natur und Umwelt

Die Baumreihe am Gebietsrand und große Teile der Gehölzflächen bleiben erhalten. Die Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind umzusetzen.

7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan Nr. 01/2020 „Wohnen in Heinrichswalde Nord“ werden keine bodenordnenden Maßnahmen möglich.

7.6 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung und Erschließung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden vom Vorhabenträger getragen.

³ Stellungnahme der E.DIS Netz GmbH vom 15.06.2020

⁴ Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 23.06.2020

8. FLÄCHENBILANZ

Tabelle 1: Flächenbilanz

Nutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Kleinsiedlungsgebiet	16.182 m ²	81,65 %
Verkehrsflächen	1.720 m ²	8,68 %
Grünflächen	1.917 m ²	9,67 %
Gesamt	19.819 m²	100 %

II. UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

Basierend auf der Projekt - UVP-Richtlinie der Europäischen Union des Jahres 1985, ist am 20. Juli 2004 das EAG Bau in Kraft getreten. Demnach ist für alle Bauleitpläne, also den Flächennutzungsplan, den Bebauungsplan sowie für planfeststellungsersetzende Bebauungspläne, eine Umweltprüfung durchzuführen. Dies ergibt sich aus § 2 Abs. 4 des BauGB. Im Rahmen des Umweltberichtes sind die vom Vorhaben voraussichtlich verursachten Wirkungen daraufhin zu überprüfen, ob diese auf folgende Umweltbelange erhebliche Auswirkungen haben werden:

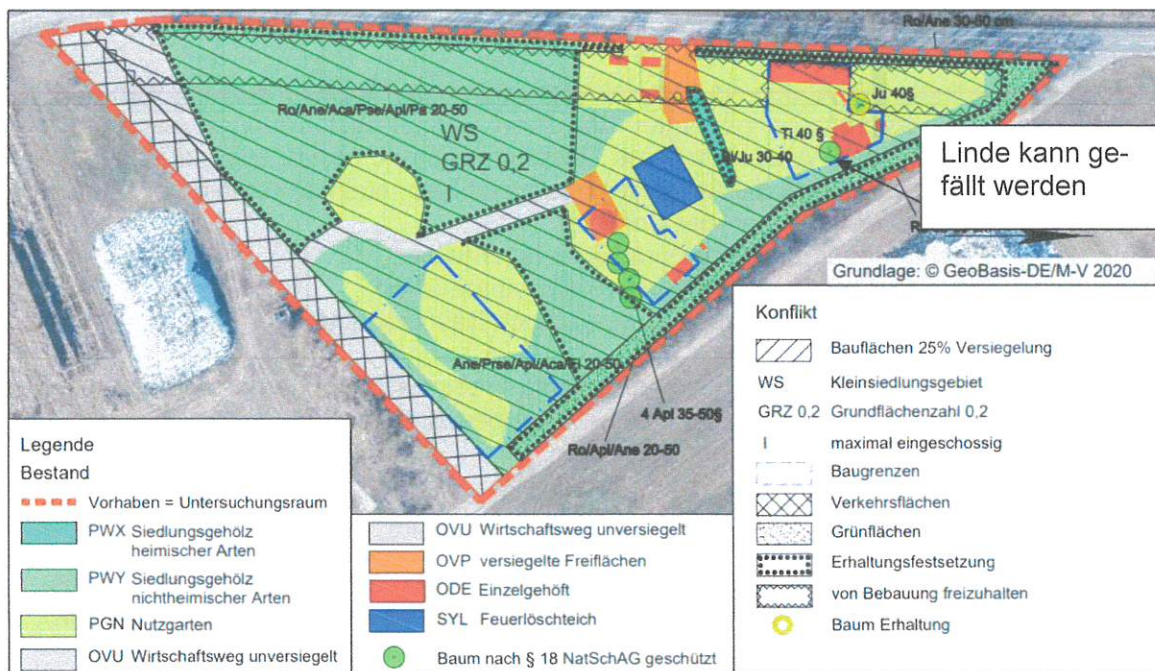
1. Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, biologische Vielfalt
2. Europäische Schutzgebiete
3. Mensch, Bevölkerung
4. Kulturgüter
5. Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
6. Erneuerbare Energien, sparsamer Umgang mit Energie
7. Darstellungen in Landschafts- und vergleichbaren Plänen
8. Luftqualität
9. Umgang mit Störfallbetrieben
10. Eingriffsregelung.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes

1.1.1 Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden

Das 1,98 ha große Plangebiet an der Dorfstraße 135 liegt im Norden von Heinrichswalde und umfasst, laut historischem Messtischblatt 1980, ein seit etwa 40 Jahren sehr locker bebautes eingefriedetes Gelände einschließlich zugehöriger Freiflächen, die teilweise der Tierhaltung dienen. Der B-Plan soll die vorhandenen Bebauungen und Funktionen ordnen und weitere Nutzungen planen.

Abb. 3: Planung



Entlang der zwei nach Norden ausgerichteten Seiten des dreieckigen Plangebietes werden im Bereich der Grünflächen vorhandene Robinien und Ahorn auf etwa 6 m Breite zur Erhaltung festgesetzt. Ebenfalls zur Erhaltung festgesetzt wird ein ausgedehntes zusammenhängendes Siedlungsgehölz im Südwesten aus Robinien, Eschenahorn, Pappeln, Ahorn und Traubenkirsche, in welchem zurzeit Schafe weiden, ein Siedlungsgehölz im Südosten sowie ein Siedlungsgehölz aus Walnuss im nördlichen Planteil. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze, die dem Verlauf der Landesstraße 311 folgt, ist ein 20 m breiter Streifen von Bebauung freizuhalten. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft die geplante Zufahrt auf unversiegeltem Wirtschaftsweg. Der Rest des Plangebietes wird Kleinsiedlungsgebiet mit einer GRZ von 0,2, maximal 25%iger Versiegelung, maximal eingeschossiger Bebauung und mit drei Baufeldern entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze. Nach Aussage des Bauherrn sind kurzfristig keine Baumaßnahmen geplant. Im Süden soll ein Wohngebäude errichtet werden und die vorhandenen Gebäude im Norden sollen in der Zukunft um- und ausgebaut werden. Auch an den übrigen Nebengebäuden, Ställen und dem Pavillon sollen längerfristig Sanierungen möglich gemacht werden. Auch Fällungen sollen nur im äußersten Bedarfsfall vorgenommen werden. Dies ist vor allem in Hinblick auf die Robinien als Futterpflanze für die auf dem Gelände vorhandenen Bienen nachvollziehbar.

Tabelle 2: Geplante Nutzungen

Geplante Nutzung	Flächen m ²	Flächen m ²	Anteil an der Gesamtfläche in %
Kleinsiedlungsgebiet GRZ 0,2	16.185,00		81,62
davon			0,00
Bauflächen versiegelt ca. 25%		4.046,25	0,00
Bauflächen unversiegelt ca. 75%		12.138,75	0,00
Verkehrsflächen	1.727,00		8,71
Grünflächen	1.917,00		9,67
	19.829,00		100,00

1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens

Das Vorhaben kann bei Realisierung folgende zusätzliche Wirkungen auf Natur und Umwelt verursachen:

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.

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

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

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

- 1 durch Wohnen verursachte Immissionen.

1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Zur Beteiligung der von der Planung berührten Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Vorentwurf des Umweltberichtes wurden die in Tabelle 3 aufgeführten Untersuchungsräume und Detaillierungsgrade der Untersuchungen vorgeschlagen. Im Rahmen der Beteiligung ergingen keine diesbezüglichen Hinweise oder Forderungen.

Tabelle 3: Detaillierungsgrade und Untersuchungsräume

UG – Untersuchungsgebiet, GB – Geltungsbereich

Mensch	Land- schafts- bild	Wasser	Boden	Klima/ Luft	Fauna	Flora	Kultur- und Sach- güter
UG = GB + nächstge- legene Bebau- ung und Nut- zungen	UG= GB und Radius von 500 m	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB
Nutzung vorh. Unterlagen,	Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unter- lagen	Nutzung vorh. Unter- lagen	Nutzung vorh. Unter- lagen	Artenschutzfachbei- trag auf Grundlage ei- ner Relevanzprüfung streng geschützter Ar- ten sowie Potenzial- analyse der Arten- gruppen Avifauna und Fledermäuse Nutzung vorh. Unterlagen	Biotop- typen-er- fassung	Nutzung vorh. Unter- lagen

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Folgende Gesetzgebungen sind anzuwenden:

Im § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes MV (NatSchAG MV) werden Eingriffe definiert.

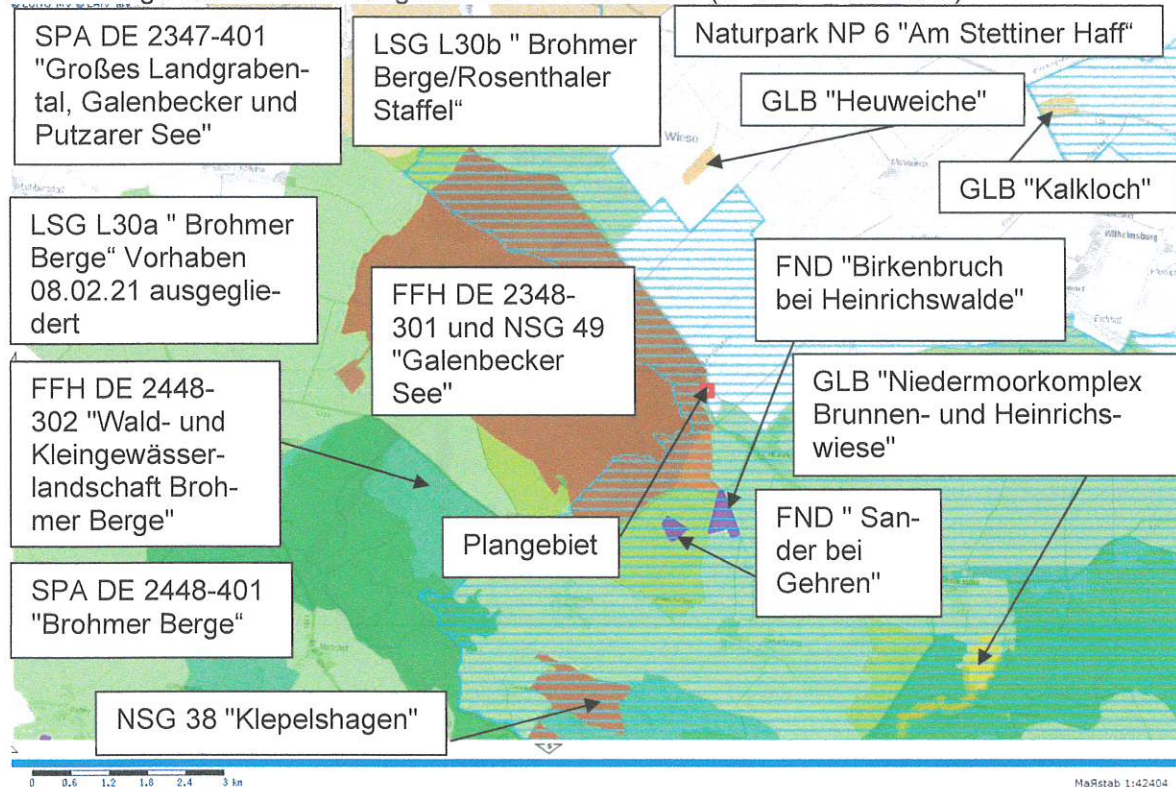
Im § 15 des BNatSchG ist die Eingriffsregelung verankert.

Es ist zu prüfen, ob durch das im Rahmen der B-Plan-Aufstellung ausgewiesene Vorhaben Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, Art. 12, 13 FFH-RL und/oder Art. 5 VSchRL, bezüglich besonders und streng geschützter Arten ausgelöst werden. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde den Unterlagen beigelegt.

Das Plangebiet wurde aus dem LSG L30b "Brohmer Berge/Rosenthaler Staffel" ausgegliedert.

Die Notwendigkeit einer Natura - Prüfung nach § 34 BNatSchG ergibt sich bei Vorhaben, welche den Erhaltungszustand oder die Entwicklungsziele eines GGB oder SPA beeinträchtigen können. FFH – Vorprüfungen bezüglich des SPA DE 2347-401 „Großes Landgrabental, Galenbecker und Putzarer See“ und des GGB DE 2348-301 „Galenbecker See“ wurden den Unterlagen beigelegt.

Abb. 4: Lage des Untersuchungsraumes im Naturraum (© LAIV – MV 2020)



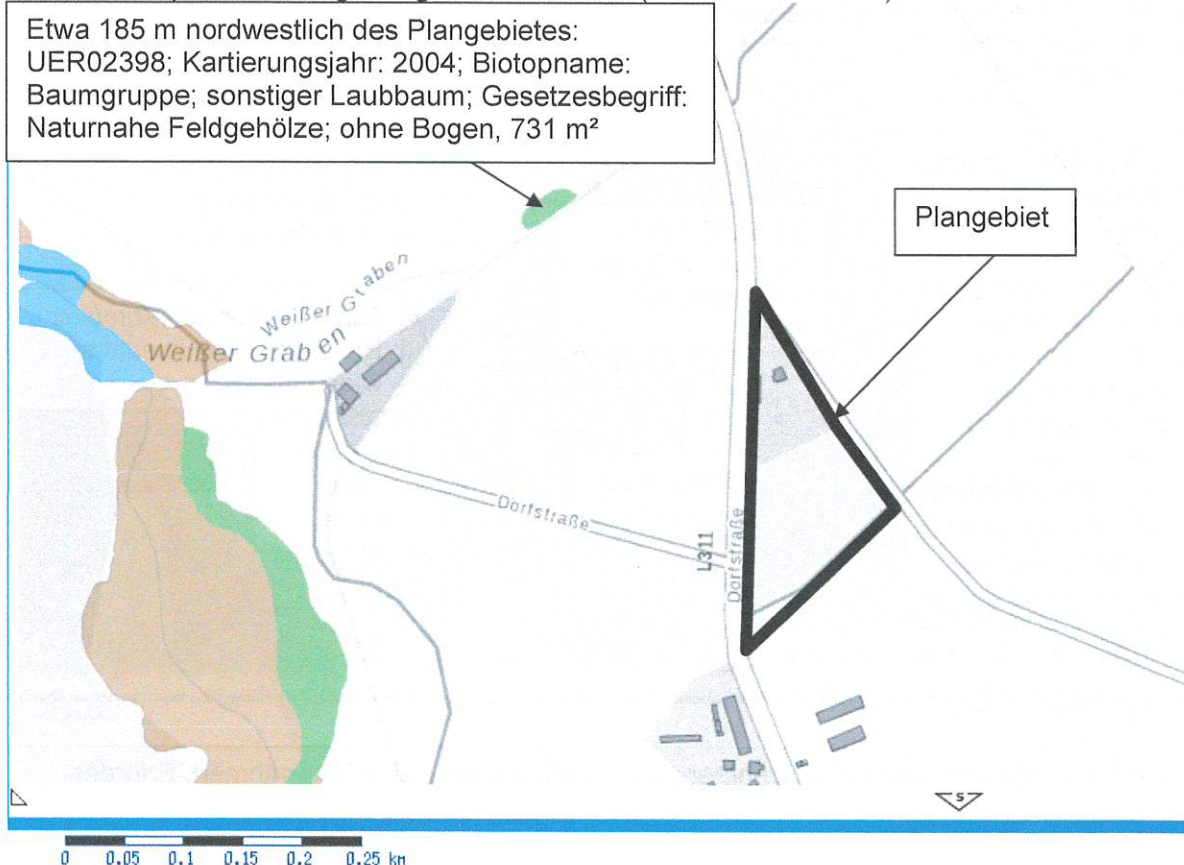
Laut Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan (GLRP) liegen keine Maßnahmen, Erfordernisse oder besondere Bedingungen für das Plangebiet vor.

Laut RREP liegt die Vorhabenfläche in einem Tourismusentwicklungsraum und in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Planungsgrundlagen für den Umweltbericht sind:

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95),
- EU-Vogelschutzrichtlinie: Richtlinie 209/147/EG des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Amtsblatt L 20, S. 7, 26.01.2010, kodifizierte Fassung),
- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien (ABl. L 158 vom 10. Juni 2013, S. 193–229),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513) geändert worden ist,
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V, GVOBl. M-V 2011, S. 885), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221),

Abb. 5: Biotope in der Umgebung des Vorhabens (© LAIV – MV 2020)



- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist,
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist,
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist,
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPIG, 5. Mai 1998 GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228) geändert worden ist,
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) das durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

- ➔ Das Plangebiet liegt im Naturpark „Am Stettiner Haff (Abb.4).
- ➔ Das Plangebiet beinhaltet nach § 18 NatSchAG geschützte Bäume (Bestandskarte).
- ➔ Das Plangebiet beinhaltet keine geschützten Biotope (Abb.5/Bestandskarte).

2. BESCHREIBUNG/ BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

2.1.1 Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Mensch

Das 1,98 ha große Plangebiet vereinnahmt die Spitze des Dreieckes welches die Landesstraße 311 Richtung Schwichtenberg mit einem unbefestigtem Landweg Richtung Schulstraße und dem Floßgraben im äußersten Norden Heinrichswaldes bildet. Die Fläche liegt ca. 400 m westlich des Galenbecker Sees. Sie umfasst sehr lockere Bebauung, die dem Aufenthalt sowie als Unterstand, Sitzgelegenheit, Laube, Gewächshaus, Schuppen und Ställe dienen. Das Plangebiet ist nahezu komplett von umlaufendem Gehölzbewuchs umgeben, der die geschlossene im Westen aus einer 2 m hohen Mauer und im Osten und Süden aus einem ca. 1,5 m hohen stromführenden Zaun bestehende Einfriedung begleitet. Der nördliche Planteil ist vereinzelt, der südöstliche Planteil regelmäßig und der südwestliche Planteil dicht mit Gehölzen bestanden. Im Süden des Plangebietes findet Tierhaltung statt. Das Plangebiet unterliegt den geringen Immissionen der Landesstraße, des unbefestigten Landweges, der Wohnnutzung und Tierhaltung. Das Plangebiet hat, als uneinsehbares Grundstück, keine Bedeutung für die Erholung.

Abb. 6: Nordteil des Plangebietes (nördliches Baufeld)



Abb. 7: Mittelteil des Plangebietes



Abb. 8: Südteil des Plangebietes (südliches Baufeld)



Flora

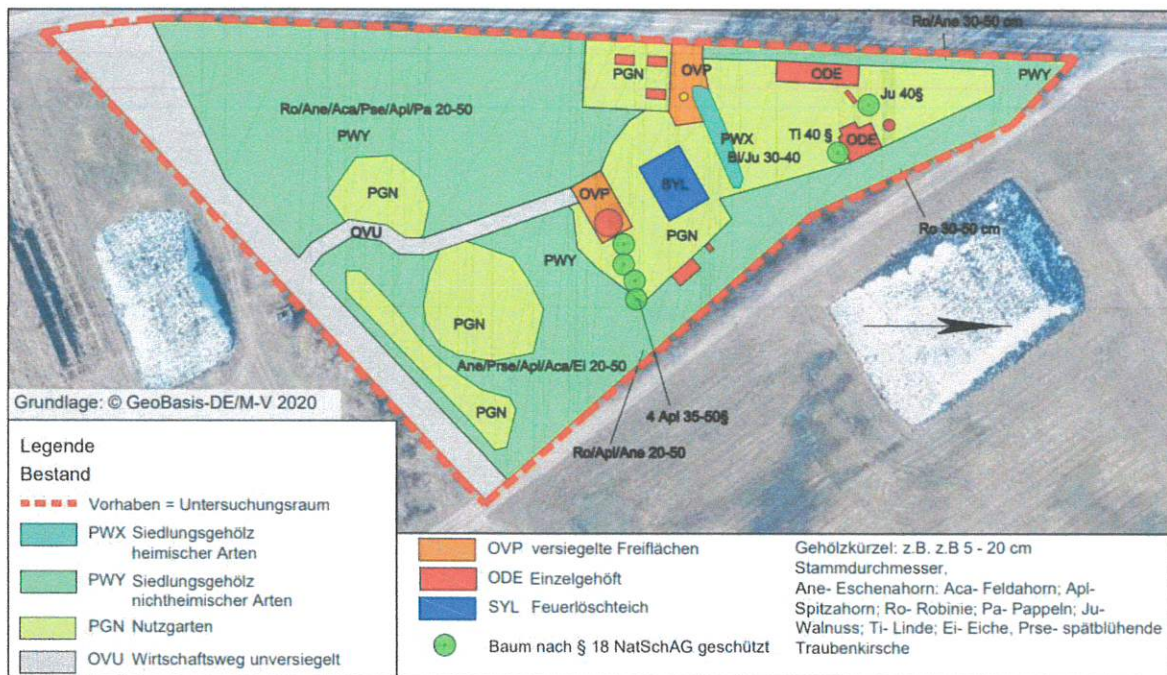
Die umlaufenden Baumreihen bestehen aus Robinien, Spitzahorn und Eschenahorn. Das Siedlungsgehölz wird von Eschenahorn bestimmt. Weitere Arten sind Feldahorn und spätblühende Traubenkirsche sowie vereinzelt Pappeln, Kastanie, Walnuss, Birke und Eichenaufwuchs. Im Plangebiet stehen Einzelbäume der Arten Ahorn, Linde und Walnuss. Die Freiflächen werden gärtnerisch sowie zur Tierhaltung genutzt und sind daher dem Biototyp Nutzgarten zugeordnet.

Die Biotopzusammensetzung im Plangebiet stellte sich am 16.04.20 und am 29.07.20 folgendermaßen dar:

Tabelle 4: Biototypen im Plangebiet

Code	Bezeichnung	Fläche in m ²	Anteil an der Gesamtfläche in %
PWX	Siedlungsgehölz heimischer Arten	142,00	0,72
PWY	Siedlungsgehölz nichtheimischer Arten	10.683,00	53,88
PGN	Nutzgarten	5.497,00	27,72
OVU	Wirtschaftsweg unversiegelt	2.528,00	12,75
OVP	Versiegelte Freiflächen	351,00	1,77
ODE	Einzelgehöft	385,00	1,94
SYL	Feuerlöschteich	243,00	1,23
		19.829,00	100,00

Abb. 9 Biotope des Plangebietes



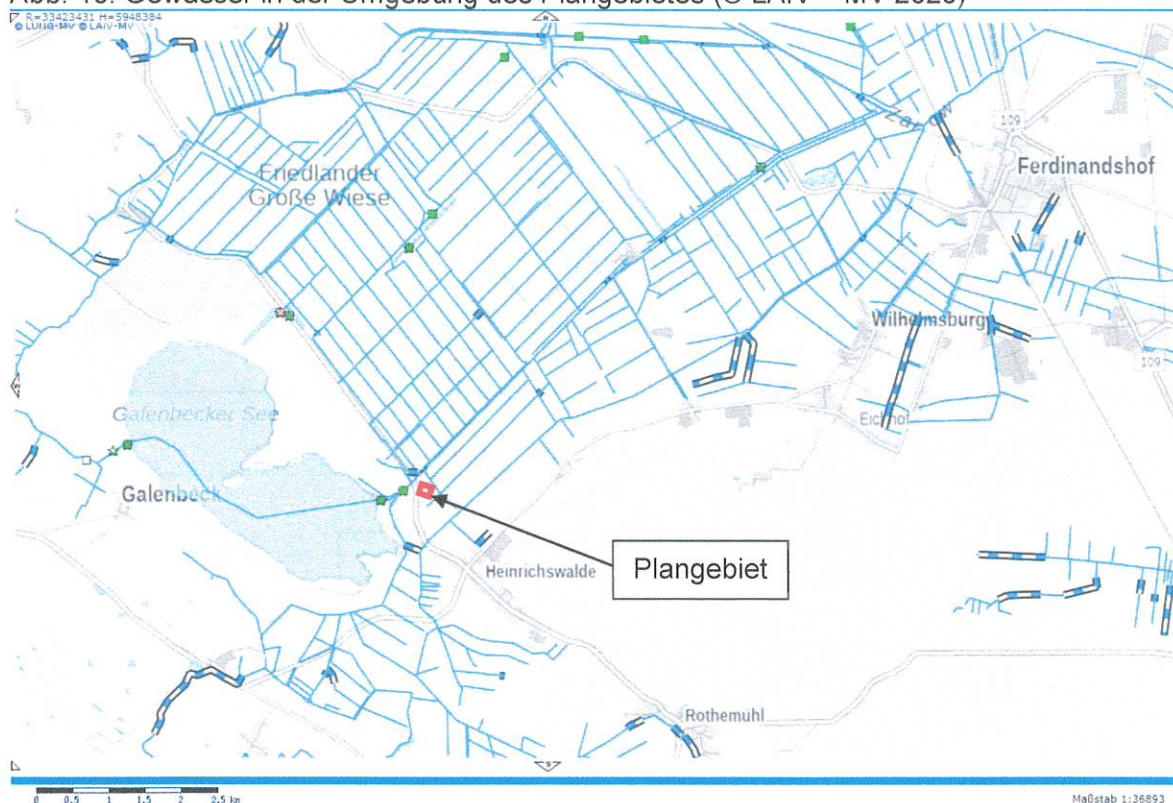
Fauna

Die Lebensraumfunktion des Plangebietes wurde auf Grundlage der Biotoptypenkartierung und Potenzialanalysen vom 16.04.20 und vom 29.07.20 sowie der Angaben zu Boden-, Wasser- und Grundwasserverhältnissen abgeschätzt. Es erfolgten keine Artenaufnahmen. Das Plangebiet ist kaum versiegelt. Alle unversiegelten Flächen werden intensiv, gärtnerisch oder zur Kleintierhaltung genutzt. Daher ist das Plangebiet trotz des anstehenden sandigen Substrates als Lebensraum für Reptilien ungeeignet. Auch fehlen entsprechende Strukturen. Weiterhin steht das Grundwasser flurnah an, schafft feuchte und somit klimatisch ungünstige Bodenverhältnisse. Das Gelände ist größtenteils verschattet. Über die Gräben, Saumstrukturen und die Wiesen könnten Amphibien aus den potenziellen Laichgewässern in der Umgebung des Galenbecker Sees in das Plangebiet wandern und diesen als Überwinterungs- oder Transferraum nutzen. Aus oben genannten Gründen sind auch für diese Artengruppe keine guten Bedingungen vorhanden. Die Gehölze bieten baum- und strauchbewohnenden Vogelarten Bruthabitate. Für Bodenbrüter ist das Plangebiet nicht geeignet. In und an Gebäuden kann mit potenziellen Fortpflanzungsstätten für Höhlenbrüter und Fledermäusen gerechnet werden. Biber und Fischotter tangieren das Plangebiet auf der Suche nach Nahrung und neuen Revieren entlang der Gräben. Aufgrund der (stromführenden) Umzäunung können Exemplare der Arten nicht ohne Weiteres auf die Fläche gelangen, die von freilaufenden Hunden bewacht wird. Als Lebensraum für die Arten der Gruppen Käfer, Weichtiere, Fische, Libellen, Falter ist das Plangebiet aufgrund fehlender Habitate ungeeignet.

Im entsprechenden Messtischblattquadranten 2348-4 wurden 2007 bis 2015 ein besetzter Fischadlerhorst, zwischen 2008 und 2016 zwei besetzte Brutplätze des Kranichs, ab 2014 ein besetzter Weißstorchhorst sowie Biber- und Fischotteraktivitäten verzeichnet. Der Untersuchungsraum liegt in keinem Rastgebiet (siehe Abbildung 11) und in Zone B (2 Klassen), das heißt im Bereich mittlerer bis hoher relativer Dichte, des Vogelzuges über dem Land M-V.

Das Plangebiet kann aufgrund der Unzugänglichkeit wegen der Einfriedung und vielfältigen Gehölzanordnungen keine Rastplatzfunktion sowie keine Habitatfunktion für oben genannte Groß- und Greifvogelarten ausüben.

Abb. 10: Gewässer in der Umgebung des Plangebietes (© LAIV – MV 2020)



Boden

Der natürliche Baugrund des Untersuchungsgebietes besteht aus grundwasserbestimmten Sanden. Das Plangebiet ist aufgrund menschlicher Nutzung durch Fremdstoffeinträge, Versiegelungen und Geländemodellierungen vorbelastet.

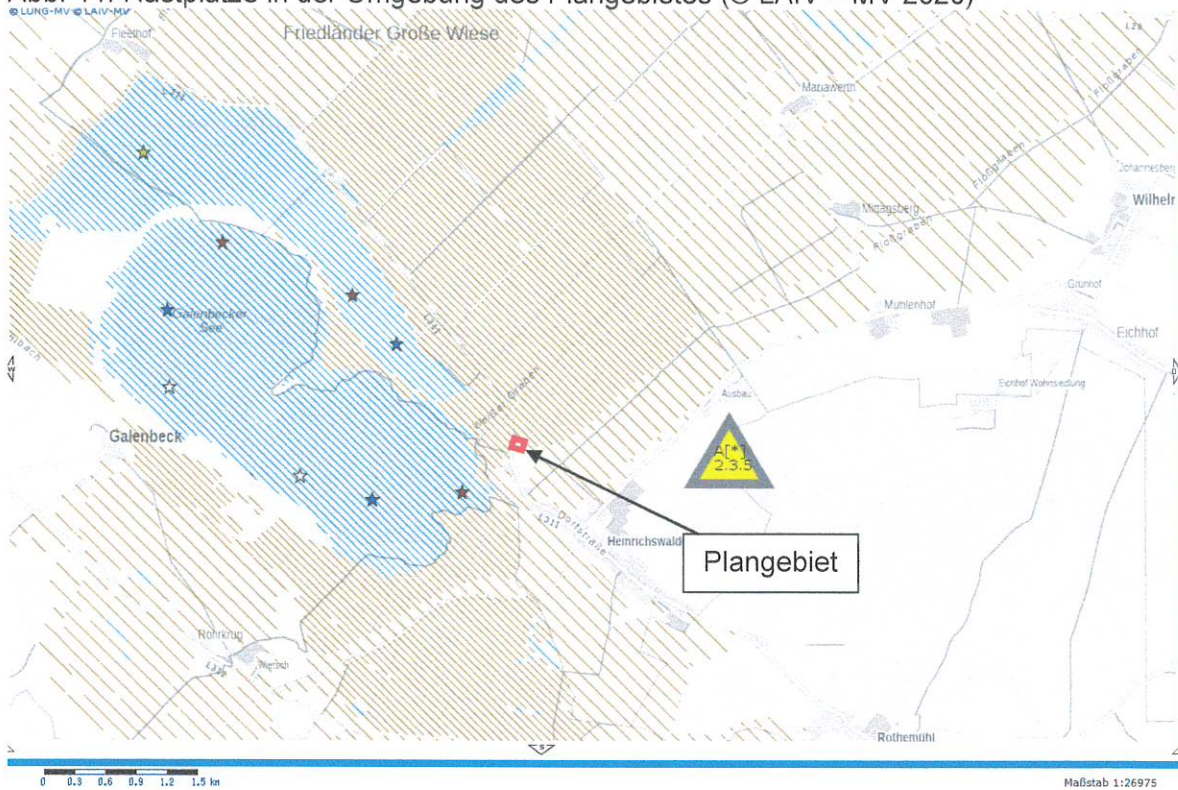
Wasser

Das Plangebiet beinhaltet keine natürlichen Oberflächengewässer ist aber von einer Vielzahl größerer und kleinerer Gewässer umgeben und liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. Das Grundwasser steht flurnah an und ist wegen des sandigen Deckungssubstrates vor eindringenden Schadstoffen vermutlich nicht geschützt.

Klima/Luft

Das Plangebiet liegt im Einfluss kontinentalen Klimas, welches durch höhere Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und durch Niederschlagsarmut gekennzeichnet ist. Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind durch den Gehölzbestand und die Siedlungsrandlage geprägt. Die Gehölze erfüllen Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungsfunktionen. Die Luftreinheit ist aufgrund der benachbarten Landesstraße vermutlich leicht eingeschränkt.

Abb. 11: Rastplätze in der Umgebung des Plangebietes (© LAIV – MV 2020)



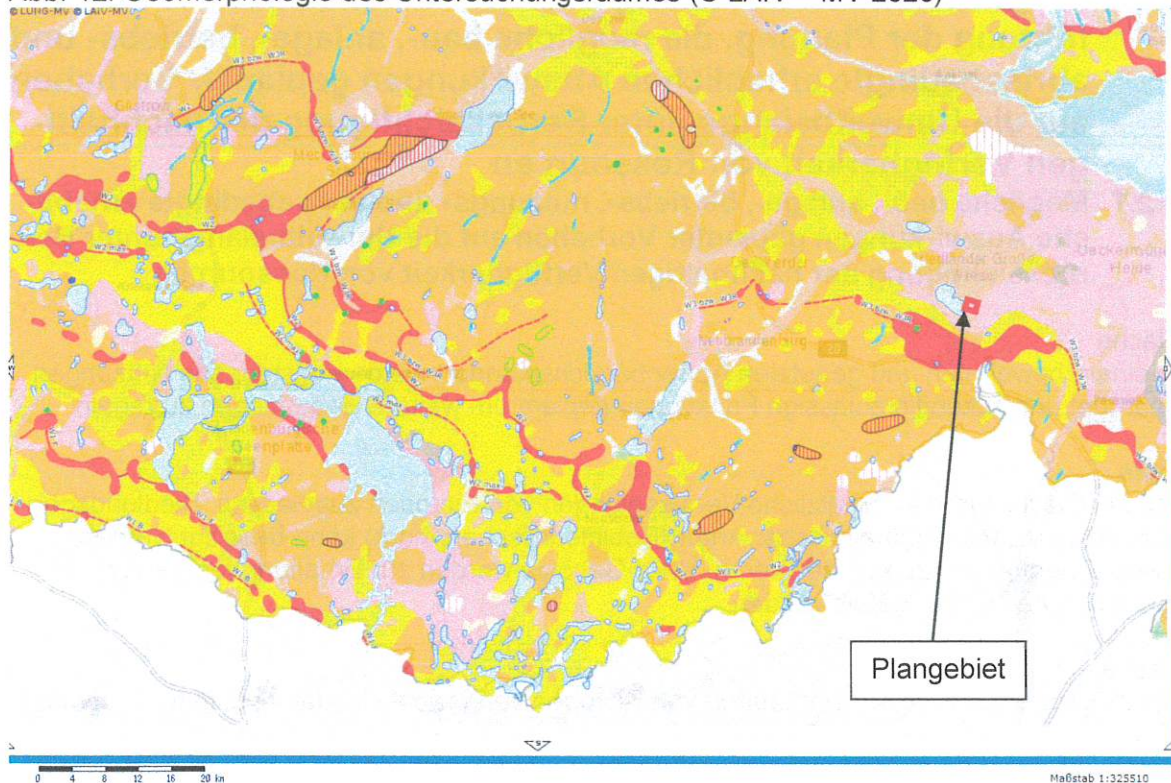
Landschaftsbild/Kulturgüter

Laut LINFOS MV "Naturräumliche Gliederung" liegt der Untersuchungsraum in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“, der Großlandschaft „Vorpommersche Heide- und Moorlandschaft“ und der Landschaftseinheit „Friedländer Große Wiese“. Das Relief des Plangebietes entstand vor 12.000 bis 15.000 Jahren in der Pommerschen Phase der Weichseleiszeit als schluffiger Feinsand in Becken, am südlichen Rand des Haffstausees, welcher der Rosenthaler Staffel nördlich vorgelagert und von holozänen Bildungen überlagert ist. LINFOS lighth hier unter „Landesweiter Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale - Landschaftsbildpotenzial“ weist dem den Untersuchungsraum betreffenden Landschaftsbildraum V 7 - 7 „Friedländer Große Wiese und Gebiet um Heinrichswalde“ die Bewertung „hoch bis sehr hoch“ zu. Die Geländehöhen bewegen sich bei etwa 10 m über Pegel. Das mit sehr lockerer flacher Bebauung bestandene ebene Gelände, welches einigen Gehölzbestand enthält, ist komplett umfriedet und von außen her nicht erlebbar. Es bestehen keine Blickbeziehungen zwischen Landschaft und Fläche. Die Vorhabenfläche befindet sich in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume. Zum Vorkommen von Kulturgütern liegen keine Informationen vor.

Natura-Gebiete

Das Vorhaben befindet sich etwa 15 m östlich des SPA DE 2347-401 „Großes Landgrabental, Galenbecker und Putzärer See“ mit den Zielarten Blässgans, Blaukehlchen, Eisvogel, Fischadler, Kranich, Mittelspecht, Neuntöter, Rohrdommel, Rohrweihe, Rotmilan, Saatgans, Schnatterente, Schreiadler, Schwarzmilan, Schwarzspecht, Seeadler, Sperbergrasmücke, Tüpfelsumpfhuhn, Wachtelkönig, Weißstorch, Wespenbussard, Zwergschnäpper, Zwergschwan und des GGB DE 2348-301 „Galenbecker See“ mit den Zielarten Biber, Fischotter, Steinbeißer, Europäischer Schlammpeitzger, Skabiosen-Schneckenfalter, Sumpf-Glanzkraut, Schmale Windelschnecke, Bauchige Windelschnecke. Die den Unterlagen beigefügten FFH-Vorprüfungen stellen fest, dass die Natura-Gebiete durch das geplante Vorhaben in ihren Erhaltungszielen nicht beeinträchtigt werden.

Abb. 12: Geomorphologie des Untersuchungsraumes (© LAIV – MV 2020)



Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die unversiegelten Flächen schützen die Bodenoberfläche vor Erosion und binden das Oberflächenwasser, fördern also die Grundwasserneubildung sowie die Bodenfunktion und profitieren gleichzeitig davon. Weiterhin wirken die „grünen Elemente“ durch Sauerstoff- und Staubbindungsfunktion klimaverbessernd und bieten Tierarten einen potenziellen Lebensraum. Die vorhandenen und geplanten Bebauungen prägen das Landschaftsbild, die Erholungsfunktion, die Habitatfunktion und die Bodenfunktion.

2.1.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gelände als lockere Bebauung gärtnerischer Nutzung bestehen bleiben. Das Gelände würde weiterhin intensiv bewirtschaftet. Zusätzliche Versiegelungen würden nicht erfolgen.

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, die mögliche bau-, anlage-, betriebs- und abrissbedingte erheblichen Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen

2.2.1 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen

Fläche

In einem bewohnten und genutzten Außenbereichsstandort werden bestehende Nutzungen geordnet und zukünftig zulässige Funktionen geplant um weitere Bebauungen zu regeln.

Flora

Auf der Fläche werden zusätzliche Versiegelungen von Biotopen zugelassen. Siedlungsgehölz überwiegend nichtheimischer Arten (Robinien/Eschenahorn) kann beseitigt werden. Diese Eingriffe sind zu kompensieren. Viele Gehölze werden zur Erhaltung festgesetzt. 5 Einzelbäume können gefällt werden.

Fauna

Die mögliche zusätzliche Überbauung von Biotopen verursacht Habitatverluste für Brutvogelarten. Längerfristig geplante Gebäudeumbauten betreffen gebäudebewohnende Arten. Durch Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag stellt bei Umsetzung von Maßnahmen keinen Konflikt mit den Verboten des § 44 BNatSchG fest.

Boden/Wasser

Im Plangebiet werden zusätzliche Versiegelungen zugelassen. Dieser Eingriff muss kompensiert werden.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt bleibt unverändert, da die zulässige zusätzliche Bebauung intensiv bewirtschaftete Freiflächen sowie überwiegend nichtheimische Gehölze betrifft.

2.2.2 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Nach gegenwärtigem Wissensstand sind keine erheblichen zusätzlichen bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingten Auswirkungen auf die Umweltbelange infolge Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie infolge der Verursachung von Belästigungen durch die Planung zu erwarten, da die zusätzliche Bebauung nur geringe Immissionen erzeugt.

2.2.3 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die Müllentsorgung erfolgt gemäß der örtlichen Satzung. Die bei Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind entsprechend Kreislaufwirtschaftsgesetz zu behandeln. Nach gegenwärtigem Wissensstand sind keine erheblichen zusätzlichen bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingten Auswirkungen auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung durch die Planung von Bebauung zu erwarten.

2.2.4 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe

Aufgrund der blickdichten Umfassung des Plangebietes durch Mauer, Zaun und Pflanzungen sowie wegen der geplanten lockeren, eingeschossigen Bebauung sind verschwindend geringe zusätzliche anlagebedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion zu erwarten. Risiken für die menschliche Gesundheit und die Umwelt werden dadurch nicht erzeugt. Das Plangebiet enthält keine Boden- oder Baudenkmale.

2.2.5 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben

Die geplante Bebauung steht im Zusammenhang mit der Bebauung von Heinrichswalde. Die zu erwartenden zusätzlichen Wirkungen sind sehr gering und entsprechen denen der Umgebung. Es kommt daher nicht zu unverträglichen Aufsummierungen von bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingten Auswirkungen auf umgebende Schutzgebiete und auf natürliche Ressourcen.

2.2.6 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel

Die anteilige Beseitigung von Gehölzen und zusätzlichen Versiegelungen führen nicht zur Störung von großräumigen Klimafunktionen, da maximal ca.30% des Plangebietes versiegelt werden darf und große Gehölzbereiche zur Erhaltung festgesetzt wurden. Die zur Umsetzung der Planung verwendeten Materialien werden unter Einsatz von Energie gefertigt. Werden fossile Energieträger verwendet führte dies zur Freisetzung des Treibhausgases CO₂ und damit zur Beeinträchtigung des globalen Klimas.

2.2.7 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe

Derzeit liegen keine Informationen zu Materialien oder Technologien vor, die bei der Umsetzung der Bauvorhaben zum Einsatz kommen werden. Unter Zugrundelegung derzeit im Baugewerbe üblicher Methoden ist das geplante Bauvorhaben vermutlich nicht störfallanfällig und steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen. Nach

derzeitigem Kenntnisstand gibt es im Umfeld des Bauvorhabens keine Anlagen, die umweltgefährdende Stoffe verwenden oder produzieren und somit keine diesbezüglichen Konflikte mit den geplanten Funktionen.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Sind Abrisse oder Fällungen vorgesehen, sind diese vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
- V2 Kurzfristig sind keine Bauarbeiten an Gebäuden als potenzielle Lebensstätten gebäudebewohnender Arten vorgesehen. Bei beabsichtigten Beseitigungen oder Umbauten von Gebäuden sind diese 1 Jahr vorher auf Vorkommen von gebäudebewohnenden Arten (Fledermäuse, Vögel, Hornissen) untersuchen zu lassen. Die Untersuchung und die Umsetzung ggf. notwendiger Maßnahme zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten ist durch eine fachkundige Person durchzuführen bzw. zu planen und zu begleiten. Diese stellt ggf. ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten des §44 Absatz 1 BNatschG. Die Person hat nach Abschluss der Untersuchungen bzw. der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie ggf. eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.
- V3 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sowie Gehölze im Bereich der Anpflanzfestsetzung sind zu erhalten und zu sichern. Eine Rodung kann als Ausnahme z.B. aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zugelassen werden. Abgängige oder gerodete Bäume sind durch heimische standortgerechte Laubbäume zu ersetzen. Sind Fällungen innerhalb der Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen beabsichtigt, sind die betroffenen Bäume vorher auf Vorkommen von höhlenbewohnenden Arten (Fledermäuse, Vögel) untersuchen zu lassen. Die Untersuchung und die Umsetzung ggf. notwendiger Maßnahme zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten ist durch eine fachkundige Person durchzuführen bzw. zu planen und zu begleiten. Diese stellt ggf. ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten des §44 Absatz 1 BNatschG. Die Person hat nach Abschluss der Untersuchungen bzw. der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie ggf. eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

Bei Umsetzung der Planung kommt es zur Überbauung von Nutzgarten, Siedlungsgehölz überwiegend nichtheimischer Arten und Boden. Diese Eingriffe sind durch geeignete Maßnahme außerhalb des Plangebietes zu kompensieren:

Kompensationsmaßnahmen

- M1 Zur Deckung des ermittelten Kompensationsbedarfes sind 6.525 Ökopunkte eines Ökokontos in der entsprechenden Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ zu erwerben. Hierfür stehen z.B. folgende Ökokonten zur Verfügung:
 - VG 007 Kontakt Hr. Schwake/Fr. Frevel 0385/7609995 naturnahe Wiesen/ Weiden
 - VG 009 Kontakt Hr. v. Schintling-Horny 0163/2583477 Naturwaldentwicklung
 - VG 010 Kontakt Fr. Brozio 03834/83234 Dauergrünlandentwicklung
 - VG 017 Kontakt Hr. Marsch 0171/7741897 Gehölzumbau
 - VG 020 Kontakt Fr. Fischer 039723/27834 Dauergrünland/Magerrasen
 - VG 010 Kontakt Fr. Brozio 03834/83234 Dauergrünlandentwicklung

- VG 022 Kontakt Herr Markgraf 0171/7823135 extensive Mähwiesen
VG 025 Kontakt: Hr. Dr. Krumbach 039748/55000 Feldgehölze/Hecken
VG 027 Kontakt: Frau Remy 0176/81085798 Magerrasenentwicklung
- M2 Werden die nicht zur Erhaltung festgesetzten geschützten Einzelbäume (1 Linde + 4 Ahorne siehe Abb.4) gefällt, sind diese durch Pflanzung und dauerhafte Erhaltung je einer Birke in der Qualität „Hochstamm mit durchgehendem ungekürztem Leittrieb, Stammumfang 10 bis 12 cm“ zu ersetzen. Die Bewässerung, die Abstützung mit Doppelpfahl und Gurt, die Anbringung von Verbissschutz sowie von Arboflex-Stammfarbe ist zu sichern. Bei Verlust des Ersatzbaumes ist dieser in Anzahl und Qualität gleichwertig zu ersetzen. Die Baumpflanzung ist spätestens im Herbst des Jahres nach Fällung durchzuführen. Die Fällungen sind bei der uNB zu beantragen.

Kurzfristig sind keine Bauarbeiten an Gebäuden als potenzielle Lebensstätten gebäudebewohnender Arten vorgesehen. Damit bei beabsichtigten Beseitigungen oder Umbauten von Gebäuden Ersatzquartiere für streng geschützte gebäudebewohnende Arten zur Verfügung stehen, sind spätestens 1 Jahr nach B-Plan- Genehmigung vorsorglich Ersatzquartiere zu installieren, die durch die untersuchende Person aus Vermeidungsmaßnahme V2 ggf. zu quanti- bzw. qualifizieren sind.

CEF – Maßnahmen

- CEF 1 Der mögliche Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter ist vorsorglich zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind bis 1 Jahr nach Genehmigung im Plangebiet zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten. Lieferung und Anbringung an zur Erhaltung festgesetzten Bäumen von:
2 Nistkästen Haussperling \varnothing 32 mm – 34 mm
mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 7 des AFB Erzeugnis z.B.: Hersteller Jens Krüger/Papendorf. Gemeinnützige Werk- und Wohnstätten GmbH (www.gww-pase-walk.de) alternativ Fa. Schwegler. Die Unterhaltung der Nistkästen ist im Zeitraum Oktober bis Februar regelmäßig abzusichern. Defekte Kästen sind fachgerecht zu reparieren oder auszutauschen.
- CEF 2 Der mögliche Verlust von Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter ist vorsorglich zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind bis 1 Jahr nach Genehmigung im Plangebietes zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten. Lieferung und Anbringung an zur Erhaltung festgesetzten Bäumen von:
4 Nistkästen für Bachstelze und Hausrotschwanz mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung AFB Abbildung 8. Erzeugnis z.B.: Hersteller Jens Krüger/Papendorf. Die Unterhaltung der Nistkästen ist im Zeitraum Oktober bis Februar regelmäßig abzusichern. Defekte Kästen sind fachgerecht zu reparieren oder auszutauschen.
- CEF 3 Der mögliche Verlust von Fledermausquartieren ist vorsorglich zu ersetzen. Bis 1 Jahr nach Genehmigung sind 2 Fledermaus-Ersatzquartiere Erzeugnis: Fledermausflachkasten z.B. Typ 1FF der Firma Schwegler oder Jens Krüger/Papendorf an zur Erhaltung festgesetzten Bäumen zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen

Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

A Ausgangsdaten

A 1 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile

Das Plangebiet ist etwa 1,98 ha groß und unter Punkt 1 des Umweltberichtes beschrieben.

A 2 Abgrenzung von Wirkzonen

Vorhabenfläche	beeinträchtigte Biotope
Wirkzone I	50 m
Wirkzone II	200 m

Die Planung von zusätzlicher Versiegelung auf bereits bebauten Grundstücken erzeugt keine die vorhandenen Immissionen überschreitende Wirkungen. Geschützte Biotope oder Biotope der Wertstufe 3 sind in oben genannten Wirkzonen vorhanden, werden von den Wirkungen des Vorhabens jedoch nicht erreicht.

Vom Vorhaben gehen keine Wirkungen aus, welche zur Störung spezieller störungsempfindlicher Arten führen können.

A 3 Lagefaktor

Das Vorhaben umfasst vorhandene Bebauung, die einen Lagefaktor von 0,75 erzeugt, und lag bei Berechnung im LSG, woraus ein Lagefaktor von 1,25 resultiert. Aus der Verschneidung beider Werte ergibt sich ein Lagefaktor von 1.

B 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

B 1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

B 1.1. Flächen ohne Beeinträchtigungen

Hierbei handelt es sich um Planungsflächen, die keine Verringerung des ökologischen Wertes der Bestandsflächen verursachen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Erhaltungsflächen, die zukünftigen unversiegelten Bauflächen auf Nutzgarten und unversiegeltem Wirtschaftsweg und die derzeit versiegelten Flächen.

Tabelle 5: Flächen ohne Eingriff

Biotoptyp	Planung	Fläche (m²)
PWX	alle	142,00
PWY	Gehölzerhaltung auf Grünflächen und unversiegelten Bauflächen	8.382,00
PGN	unversiegelte Bauflächen/Grünflächen	4.131,50
OVU	unversiegelte Bauflächen	600,75
OVP	ohne ökologischen Wert	351,00
ODE	ohne ökologischen Wert	385,00
SYL	Planung=Bestand	243,00
		14.235,25

B 1.2. Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen /Beeinträchtigungen)

Die nachfolgende Tabelle zeigt die unmittelbaren Wirkungen des Vorhabens auf. Es kommen der gesamte Geltungsbereich abzüglich der Flächen aus Tabelle 5 zum Ansatz. Der

Biotopwert aus Wertstufe und durchschnittlichem Biotopwert wird mit dem Lagefaktor von 1 multipliziert.

Tabelle 6: Unmittelbare Beeinträchtigungen

Bestand	Umwandlung zu	Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	Wertstufe lt. Anlage 3 HzE	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps (Pkt. 2.1 HzE)	Lagefaktor (Pkt. 2.2 lt. HzE)	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFA]
PWY	alle außer Erhaltung	2.301,00	0	1	1	2.301,00
PGN	versiegelte Bauflächen/Verkehrsflächen	1.365,50	0	0,8	1	1.092,40
OVU	versiegelte Bauflächen/Verkehrsflächen	1.927,25	0	0,2	1	385,45
		5.593,75				3.778,85

B 1.3 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. Im 200 m Umkreis des Vorhabens befindet sich ein geschütztes Gehölzbiotop, der im Auftrag des LUNG M-V im Jahr 2004 kartiert wurde. Die Wirkungen des Vorhabens sind so gering, dass dieser nicht erreicht wird. Ein Kompensationserfordernis für mittelbare Eingriffswirkungen besteht nicht.“

B 1.4 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Es kommen die Versiegelungen durch die versiegelten Bauflächen und Verkehrsflächen zum Ansatz. Die Flächen werden mit einem Versiegelungsfaktor von 0,5 multipliziert.

Tabelle 7: Versiegelung und Überbauung

Bestand	Umwandlung zu	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ²	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFA]
PWY	versiegelte Bauflächen	2.200,25	0,5	1.100,13
PGN	versiegelte Bauflächen/Verkehrsflächen	1.365,50	0,5	682,75
OVU	versiegelte Bauflächen/Verkehrsflächen	1.927,25	0,5	963,63
		5.493,00		2.746,50

B 2 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

B 2.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen bzw. störungsempfindliche Arten
 Aufgrund der vorhandenen Störungen auf der Vorhabenfläche sind keine Tierarten mit großen Raumansprüchen zu erwarten. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 2.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

Durch das Vorhaben werden keine Populationen der in Roter Liste M- V und Deutschlands aufgeführten Arten beeinträchtigt. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 3 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

B 3.1 Boden

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

B 3.2 Wasser

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

B 3.3 Klima

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

B 4 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

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

B 5 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Tabelle 8: Zusammenstellung der Punkte B 1.2 bis B 4

Eingriffsflächen-äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ] (Pkt. 2.3 lt. HZE)	+	Eingriffsflächen-äquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m² EFÄ] (Pkt. 2.4 lt. HZE)	+	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ] (Pkt. 2.5 lt. HZE)	+	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ]
3.778,85		0,00		2.746,50		6.525,35

C Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Die Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren festgelegt.

C 1 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen

keine

C 2 Kompensationsmaßnahme

Tabelle 9: 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]
Kauf von Ökopunkten								6.525,35

C 2 Bilanzierung

Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ)

6.525 m²

Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ)

6.525 m²

Ermittlung des Ausgleiches für Baumfällungen

Der Ausgleich für die Baumfällungen erfolgt nach Baumschutzkompensationserlass, der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt- und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 - V16 - 5322.1 - 0 . Hiernach sind Fällungen von Bäumen ab 50 cm bis 150 cm Stammumfang (Std = 16 -47,7 cm) mit 1:1, von 150 cm – 250 cm Stammumfang (Std= 47,7- 79,59 cm) mit 1:2 und ab 250 cm Stammumfang (Std= 79,59 cm) mit 1:3 auszugleichen.

Tabelle 10: Ermittlung der Ersatzbaumpflanzungen

Nr.	Stammumfänge (Durchmesser) in cm	Art	Anzahl	Kompensationserlass	Kompensationsbedarf (Stück)
1	125(40)	Linde	1	1:1	1
4	125(40)	Ahorn	1	1:1	4
					5

D Bemerkungen/Erläuterungen

Der Eingriff durch die mögliche Versiegelung und Überbauung von Biotopen wird mit dem Kauf von 6.525 Ökopunkten ausgeglichen. Bei üblichen 3€/Ökopunkt entstehen Kosten von ca. 19.575 €.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen auf Grund der Verfügbarkeit der Grundstücke, der Vorbelastung und der günstigen Erschließungssituation nicht.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Zur Beurteilung der Wertigkeit der Biotope des Plangebietes wurden folgende Unterlagen hinzugezogen.

- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) Neufassung 2018,
- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2013).

Schwierigkeiten ergeben sich aus unzureichenden Informationen zu zukünftig zum Einsatz kommenden Materialien. Alle übrigen notwendigen Angaben konnten den Örtlichkeiten entnommen werden.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauvorhabens entstehen, um frühzeitig insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu schaffen.

Die Gemeinde nutzt die Informationen der Behörden über eventuell auftretende unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt.

Die Konfliktanalyse ergab, dass derzeit keine unvorhergesehenen betriebsbedingten nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Umsetzung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen. Hierfür sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Die Gemeinde prüft die Durchführung, den Abschluss und den Erfolg der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen. Sie lässt sich hierzu vom Bauherrn eine Dokumentation über die Fertigstellung und Entwicklung des Zustandes der Maßnahmen auf verbaler und fotodokumentarischer Ebene vorlegen. Die Fertigstellung der Maßnahmen ist durch eine geeignete Fachkraft im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen und zu dokumentieren. Die Maßnahmen sind im 1. Jahr und im 3. Jahr nach Fertigstellung durch geeignete Fachgutachter auf Funktionsfähigkeit zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind in Text und Bild zu dokumentieren und der zuständigen Behörde bis zum 01.10. des jeweiligen Jahres vorzulegen.

3.3 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j

Es ist nicht zu erwarten, dass das Vorhaben aufgrund der verwendeten Stoffe (Seveso III) störfallanfällig ist. Es steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen.

3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Vorhaben ist auf einem Gelände mit geringer naturräumlicher Ausstattung geplant. Das Plangebiet ist anthropogen vorbelastet. Der Eingriff wird als ausgleichbar beurteilt. Die Wirkungen des Vorhabens beschränken sich auf das Plangebiet, sind nicht grenzüberschreitend und kumulieren nicht mit Wirkungen anderer Vorhaben. Es sind keine Schutzgebiete betroffen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden nicht vom Vorhaben ausgehen. Es sind Maßnahmen vorgesehen, durch welche die Eingriffe des Vorhabens in den Naturhaushalt vollständig kompensiert werden können.

3.5 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

- LINFOS light, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt M-V,
- Begehungen durch Fachgutachter

Heinrichswalde, 16.06.2021 / 25.10.2021
geändert durch Auflagenerfüllung der Genehmigung 11.10.2021


Die Bürgermeisterin



Bebauungsplan Nr. 01/2020 "Wohnen in Heinrichswalde Nord" der Gemeinde Heinrichswalde Bestand



Grundlage: © GeoBasis-DE/M-V 2020

Legende

Bestand

- - - Vorhaben = Untersuchungsraum
- PWX Siedlungsgehölz heimischer Arten
- PWY Siedlungsgehölz nichtheimischer Arten
- PGN Nutzgarten
- OVU Wirtschaftsweg unversiegelt

- OVP versiegelte Freiflächen
- ODE Einzelgehöft
- SYL Feuerlöschteich
- Baum nach § 18 NatSchAG geschützt

- Gehölzkürzel: z.B. z.B 5 - 20 cm
- Stammdurchmesser,
- Ane- Eschenahorn; Aca- Feldahorn; Apl- Spitzahorn; Ro- Robinie; Pa- Pappeln; Ju- Walnuss; Ti- Linde; Ei- Eiche, Prse- spätblühende Traubenkirsche

Bebauungsplan Nr. 01/2020 "Wohnen in Heinrichswalde Nord" der Gemeinde Heinrichswalde

Konflikt



