

Gemeinde Altwarp

Bebauungsplan Nr. 7/2022 „Wohnen Hafengasse“

Begründung

Anlage 1
Anlage 2

FFH-Vorprüfung
Artenschutzfachbeitrag

Auftraggeber:

Gemeinde Altwarp
Der Bürgermeister
über Amt Am Stettiner Haff
Stettiner Straße 1
17367 Eggesin

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann
August-Bebel-Straße 20a,
15344 Strausberg
Telefon: 0395 / 5824051
E-Mail: info@planungsbuero-trautmann.de

Umweltbericht:

Kunhart Freiraumplanung
Kerstin Manthey-Kunhart
Gerichtsstraße 3
17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 4225110
E-Mail: kunhart@gmx.net

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.....	7
2.3	Planverfahren.....	7
3.	AUSGANGSSITUATION	8
3.1	Stadträumliche Einbindung	8
3.2	Bebauung und Nutzung.....	8
3.3	Erschließung.....	10
3.4	Natur und Umwelt	10
3.5	Eigentumsverhältnisse.....	11
4.	PLANUNGSBINDUNGEN.....	11
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
4.2	Landes- und Regionalplanung.....	11
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016	11
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010	11
4.2	Flächennutzungsplan	12
5.	PLANKONZEPT	13
5.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	13
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	13
6.	PLANINHALT	13
6.1	Nutzung der Baugrundstücke	13
6.1.1	Art der Nutzung	13
6.1.2	Maß der Nutzung.....	13
6.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
6.2	Verkehrsflächen.....	14
6.3	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	14
6.3.1	Vermeidungsmaßnahmen	14
6.3.2	Kompensationsmaßnahmen.....	14
6.3.3	CEF-Maßnahmen (zeitlich vorgelagerte Kompensationsmaßnahmen)	15
6.4	Klimaschutz.....	16
6.5	Festsetzung der Höhenlage	16
6.6	Nachrichtliche Übernahmen.....	16
6.6.1	Landschaftsschutzgebiet	16
6.6.2	Naturpark	16
6.6.3	Küsten- und Gewässerschutzstreifen	17
6.7	Kennzeichnungen.....	17
6.8	Hinweise	18
6.8.1	Bodendenkmale	18
6.8.2	Wasserstraßen und Schifffahrtsamt Ostsee (WSV)	18
6.8.3	Hauptzollamt	18
6.8.4	Feuerwehr	19
6.8.5	Kampfmittel	19
6.8.6	Straßenverkehrsamt.....	19

6.8.7	Bodenschutz	19
6.8.8	Immissionsschutz	19
6.8.9	Untere Wasserbehörde	20
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	21
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	21
7.2	Verkehr	21
7.3	Ver- und Entsorgung	21
7.4	Natur und Umwelt	22
7.5	Bodenordnende Maßnahmen	22
7.6	Kosten und Finanzierung	22
8.	FLÄCHENVERTEILUNG	22
II.	UMWELTBERICHT	23
1.	EINLEITUNG	23
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes	24
1.1.1	Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden	24
1.1.2	Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens	24
1.1.3	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	25
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	25
2.	BESCHREIBUNG/ BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	28
2.1	Bestandsaufnahme (Basisszenario)	28
2.1.1	Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	28
2.1.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	33
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	33
2.2.1	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen	33
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	34
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	34
2.2.4	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe	34
2.2.5	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben	35

2.2.6	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel.....	35
2.2.7	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe	35
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	35
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	42
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	42
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	42
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	43
3.3	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j.....	43
3.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	43
3.5	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.....	44

Anlage 1
Anlage 2

Bestand
Konflikt

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) 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 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 2006 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110).

2. Einführung

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das ca. 0,2 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 112/1 (teilweise) und 114/4 der Flur 2 Gemarkung Altwarp. Die nördliche und östliche Grenze des Geltungsbereiches bilden Wohngrundstücke. Im Süden und Westen grenzen Grünflächen an.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch die Hafengasse (Flurstück 115/11),
im Osten: durch einen öffentlichen Weg (Verlängerung Sandweg) (Flurstück 111/52),
im Süden: durch Grünflächen (Flurstück 112/1 Flur 2 und Flurstück 2 Flur 10) und
im Westen: durch Grünflächen und Gehölzen (Flurstücke 112/1, 112/2 und 114/2).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass der Planaufstellung ist der Antrag des Eigentümers der Flächen hier einen Bebauungsplan aufzustellen. Er möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnungsbau in der Hafengasse schaffen.

Die Gemeinde wird dazu einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger abschließen.

Die zu überplanende unbebaute Fläche grenzt im Norden (Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Altwarp) an und befindet sich westlich des Bebauungsplans Nr. 3 „Sondergebiet Hafen“. Die Wohngrundstücke im Bebauungsplan Nr. 3 sind bebaut und im Innenbereich von Altwarp stehen der Gemeinde nicht genügend Flächen zur Verfügung.

Der Bebauungsplan soll langfristig eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherstellen.

2.3 Planverfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 08.11.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7/2022 „Wohnen Hafengasse“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Am Stettiner Haff Nr. 12/2022 am 13.12.2022 bekannt gemacht.

Information der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Der Öffentlichkeit wurde vom 13.12.2022 bis 04.01.2023 Gelegenheit gegeben sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 02.05.2023 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze und Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch Schreiben vom 26.02.2024 mitgeteilt.

Umstellung auf Normalverfahren

Der Bebauungsplan sollte nach den Vorschriften des § 13b BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt werden. Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 – BVerwG 4 CN 3.22 – festgestellt, dass der § 13b BauGB nicht mit EU-Recht vereinbar ist. Im Ergebnis ist für alle Bebauungspläne, welche nach § 13b BauGB aufgestellt werden sollen und sich noch im Verfahren befinden, das Regelverfahren anzuwenden. Es wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

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 10.06.2024 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 31.07.2024 gingen 15 Träger zum Bebauungsplan; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung mit Umweltbericht, FFH-Vorprüfung und Artenschutzfachbeitrag konnten in der Zeit vom 26.06.2024 bis einschließlich 29.07.2024 im Amt „Am Stettiner Haff“ eingesehen werden. Ergänzend wurde die Planung auf der Internetseite des Amtes und im Bau- und Planungsportal des Landes eingestellt. Die Bekanntmachung erfolgte am 11.06.2024 im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Am Stettiner Haff Nr. 06/2024 und zusätzlich auf der Internetseite des Amtes. Aus der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme ein.

Auslegungsbeschluss

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Vorentwurf wurde in den folgenden Punkten geändert: Die 3 m breite Hecke zum Landschaftsschutzgebiet wird verlängert. Es wurden Hochwasserschutzmaßnahmen festgesetzt. Der Bebauungsplanentwurf wurde am 08.04.2025 von der Gemeindevertretung als Grundlage für die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

3. Ausgangssituation

3.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7/2022 „Wohnen Hafengasse“ befindet sich im Süden des Ortes Altwarp südlich der Hafengasse, 250 m westlich des Hafens und ca. 60 m nördlich des Haffs.

Er bindet im Norden und Osten an die Siedlungsfläche an.

3.2 Bebauung und Nutzung

Laut Aussage des Vorhabenträgers war das Gelände zu DDR-Zeiten Nutzgarten für die gegenüberliegenden Gehöfte. Die Aussage lässt sich durch Orthofotos des Geoportals Gaia-DE/MV aus dem Jahr 1991 bestätigen.

Der Geltungsbereich ist bis auf Wohnwagen und Schuppen unbebaut. Er wird privat zum Campen genutzt.

Abbildung 1: Luftbild



Quelle: <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>. Abruf am 31.03.2023

Im Norden und Osten grenzen Wohngebäude an den Plangeltungsbereich an. Die Hafengasse 88 ist ein Baudenkmal.

Abbildung 2: Baudenkmal



Quelle: eigenes Foto

3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die Hafengasse, eine örtliche Straße, im Norden erschlossen. Ergänzt wird die Erschließung durch einen Weg (verkehrsberuhigter Bereich, Verlängerung des Sandwegs).

In dem Weg befindet sich angrenzend an den Plangeltungsbereich eine Pumpstation. Die Hauptver- und -entsorgungsleitungen sind vorhanden.

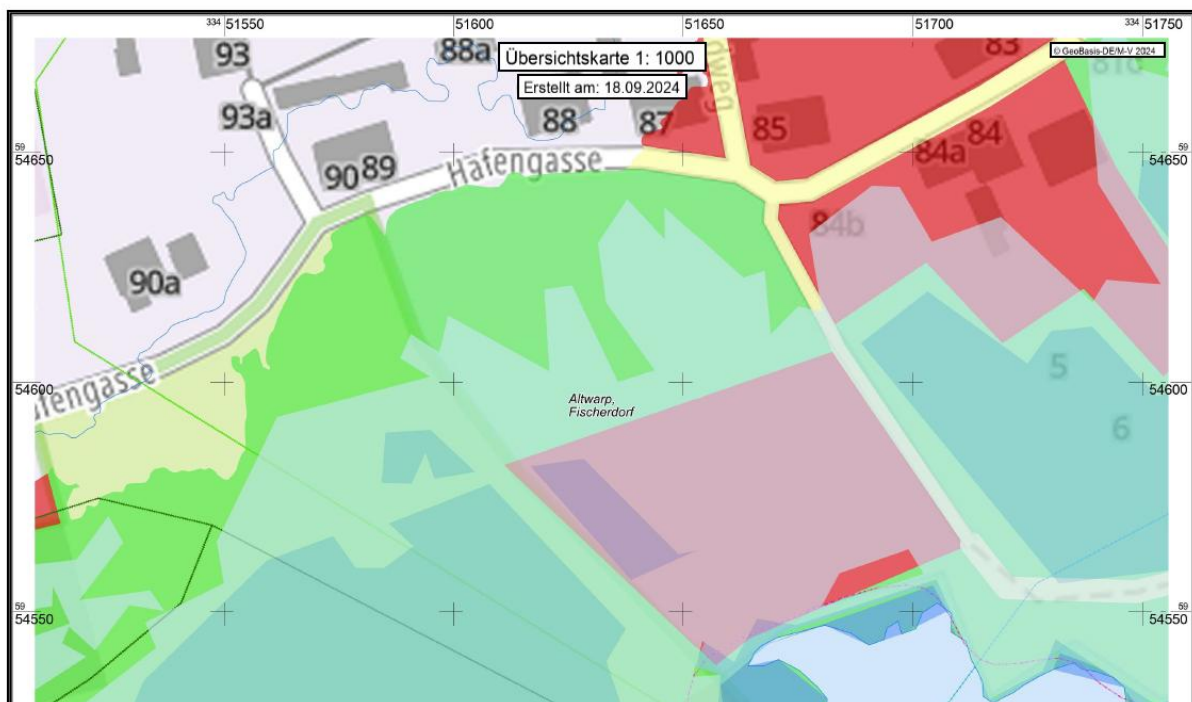
3.4 Natur und Umwelt

Der Plangeltungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet L34 Haffküste, im Naturpark NP 6 „Am Stettiner Haff“ und im Gewässerschutzbereich des Haffs. In 17 m Abstand befindet sich das Naturschutzgebiet NSG 186 Altwarper Binnendünen, Neuwarper See und Riether Werder“ und der Abstand zum geschützten Biotop UER01525 Verlandungs-/Küstenüberflutungs-moorkomplex am Neuwarper See (Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder; Röhrichtbestände und Riede; naturnahe Moore, 20,5 ha) beträgt 9,5 m.

Das Plangebiet besteht größtenteils aus einer intensiv gemähten Wiese. Am Bereich entlang des Zaunes ist zu erkennen, dass bei ausbleibender Mahd Schilfrohre (Phragmites) und Gräser feuchter Standorte wachsen. Auf der Vorhabenfläche befinden sich zwei Siedlungshecken nichtheimischer Arten. Hinzu kommen Obstbäume, einige Sträucher und ein nach § 18 geschützter Baum der Zypressengewächse.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet, die Bauflächen sind mit mittlerer – hoher Wahrscheinlichkeit überflutunggefährdet.

Abbildung 3: Hochwasserrisikomanagement mittlere bis hohe Wahrscheinlichkeit



Quelle: <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>. Abruf am 18.09.2024

Der natürliche Baugrund besteht aus Niedermoor über mineralischen Sedimenten mit Grundwassereinfluss, nach Degradierung auch Stauwassereinfluss.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Der gesamte Plangeltungsbereich liegt im privaten Eigentum des Vorhabenträgers.

4. Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Abbildung 4: Ausschnitt aus der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Altwarp



Der Ausschnitt aus der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung zeigt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7/2022 „Wohnen Hafengasse“ unmittelbar an den Innenbereich angrenzt, jedoch selbst im Außenbereich des Ortes Altwarp liegt. Die rechtliche Grundlage für die Beurteilung von Bauanträgen ist dementsprechend § 35 BauGB. Eine Nutzbarmachung der derzeit unbebauten Fläche für Wohnungsbau ist auf dieser Grundlage nicht möglich.

4.2 Landes- und Regionalplanung

4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wurde der Gemeinde Altwarp keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Gemeinde liegt im ländlichen Gestaltungsraum Ueckermünde und in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus. Das gesamte Gemeindegebiet ist Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

Im Programmsatz 4.1 (5) heißt es: „In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.“ und 4.2 (2): „In den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken.“

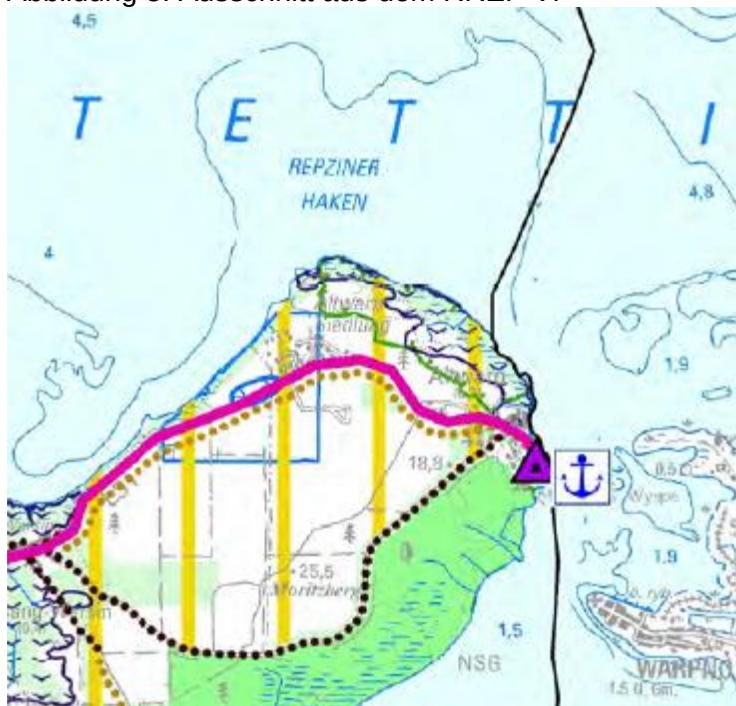
4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ist für die Gemeinde Altwarp keine zentralörtliche Funktion ausgewiesen. Der Süden der Gemeinde (Naturschutzgebiet) ist Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege und im Nordosten ist ein Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. Die Gemeinde liegt in einem

Tourismusentwicklungsraum. Im Nordosten ist ein Vorbehaltsgebiet Küstenschutz ausgewiesen. Im Gemeindegebiet gibt es Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Trinkwasser. Die Gemeinde ist über das regionale Straßennetz erschlossen und die an das regionalbedeutsame Radroutennetz angeschlossen. Altwarp hat einen Hafen, von welchem die Grenze nach Polen überquert werden kann.

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 5: Ausschnitt aus dem RREP VP



Die Gemeinde hat im Bebauungsplan Nr. 3/2001 „Sondergebiet Hafen“ Baurecht für touristische Nutzungen geschaffen. Dieser Bebauungsplan wird derzeit in Teilen geändert, um weitere touristische Nutzungen zu ermöglichen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 7/2022 möchte die Gemeinde kleinteilig Wohnstandorte ermöglichen.

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 26.02.2024 wird festgestellt, dass der Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

4.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde hat keinen Flächennutzungsplan.

5. Plankonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel ist die Errichtung von Wohngebäuden (3 Eigenheime).

Der Plangeltungsbereich ist durch die Hafengasse und den örtlichen Weg im Osten, erschlossen.

Im Gebiet soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Es ist ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen, dass sich am dörflichen Charakter orientiert (Bebauung mit nur einem bis zwei Vollgeschossen). Um dem Hochwasserrisiko zu entsprechen, ist es erforderlich Mindesthöhen für die Erdgeschossfußbodenhöhe festzusetzen.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Da es keinen wirksamen Flächennutzungsplan gibt, wird der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt, welcher eine Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB bedarf. Dies ist erforderlich, um den Wohnbedarf decken zu können. Es lässt sich absehen, dass die Bebauung am Rand der Ortslage in das noch nicht vorhandene planerische Grundkonzept (Flächennutzungsplan) passen wird.

6. Planinhalt

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Anlagen für Verwaltungen sind mit dem angestrebten Gebietscharakter nicht vereinbar, was zum Ausschluss im Geltungsbereich führt.

Freigeräumte Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe widersprechen dem städtebaulichen Ziel. Daher werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Da die Errichtung einer Tankstelle mit der Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Gebietes nicht vereinbar ist, sind diese im Geltungsbereich unzulässig.

6.1.2 Maß der Nutzung

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Grundflächenzahl 0,4 entspricht dem Orientierungswert des § 17 BauNVO.

Es wird nur ein Vollgeschoss zugelassen, um dem dörflichen Charakter der Bebauung gerecht zu werden.

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bei der angrenzenden Bebauung ist offene Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser vorherrschend. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ebenfalls offene Bauweise

festgesetzt. Der § 22 der Baunutzungsverordnung regelt, dass in der offenen Bauweise die Gebäude der Hauptnutzung mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Zulässig sind hier nur Einzel- und Doppelhäuser.

Durch die Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt.

6.2 Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich wird durch eine örtliche Straße, die Hafengasse, die ihn im Norden tangiert, erschlossen.

Von dieser führt ein Weg am westlichen Plangebietsrand nach Süden zum Haff.

Es wurde eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

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

Bei Umsetzung der Planung kann es zu Beeinträchtigungen der ansässigen Fauna, zu Gehölzverlusten und zu Neuversiegelungen kommen. Diese Eingriffe sind durch unten aufgeführte Maßnahmen zu vermeiden bzw. zu kompensieren.

6.3.1 Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Gehölzbeseitigungen sind im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02 zu realisieren.
- V2 Fällungen sind durch eine im Fledermausschutz fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Im Ergebnis der ökologischen Baubegleitung wird ggf. zusätzlich notwendiger Ersatz für den Verlust von Fledermausquartieren und Nistplätzen festgelegt. Bei Bedarf ist durch die Person eine Befreiung von den Verboten des §44 BNatSchG zu beantragen oder ein Baustopp auszusprechen. Die Person ist der uNB vor Baubeginn zu benennen und 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.
- V3 Um die Tötung und Verletzung von Vögeln durch Kollision mit Glasscheiben zu unterbinden, sind Fenster mit einer Größe von mehr als 2,5 m² zu vermeiden oder entsprechend geprüfte Scheiben mit Mustern z.B. Bezeichnung: Saflex ® FlySa-fe™ 3D SEEN shiny 9/90 ISO Typ: Punktraste zu verwenden. Es ist reflexionsarmes Glas zu verwenden. Brüstungen sind undurchsichtig zu gestalten.
- V4 Um Auswirkungen der Beleuchtung auf die Fauna zu begrenzen ist die geplante Beleuchtung auf ein notwendiges Minimum und auf notwendige Bereiche zu beschränken. Es ist LED-Beleuchtung mit einer max. Farbtemperatur von 3000 Kelvin zu wählen, die idealerweise mit Vollabschirmung, Nachtabsenkung oder mit Bewegungsmelder ausgestattet ist.

6.3.2 Kompensationsmaßnahmen

- M1 Gemäß Anpflanzungsfestsetzung ist eine 3 m breite Hecke aus folgenden Arten: Hasel (*Corylus avellana*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*),

- Bibernell-Rose (*Rosa pimpinellifolia*), Gemeiner Wacholder (*Juniperus communis*) und Europäische Eibe (*Taxus baccata*) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die genannten Koniferen sind verpflichtend zu pflanzen. Vorhandene und neu gepflanzte Gehölze sind zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.
- M2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind pro angefangene 150 m² versiegelte Fläche 1 hochstämmiger Obstbaum 2x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm mit Ballen; Apfelbäume z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern; Quitten z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) sowie 20 m² Strauchfläche heimischer Arten (auszuwählen aus folgenden Arten: Hasel (*Corylus avellana*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Bibernell-Rose (*Rosa pimpinellifolia*)) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungsfestsetzung, die anteilig auf dem jeweiligen Grundstück vorhanden ist, kann angerechnet werden. Vorhandene und neu gepflanzte Gehölze sind zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.
- M3 Die Eingriffe durch das geplante Vorhaben sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren, die einem Kompensationsflächenäquivalent von 3.736 m² entsprechen und sich in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ befinden. Möglich ist auch die Verwendung des Ökokontos VG-017 „Landschaftsverbesserung südlich der Peene“ mit Umwandlung naturferner Feldhecken, Windschutzpflanzungen und Feldgehölze zu naturnahen Landschaftselementen als Maßnahme. Die Kompensationsfläche ist circa 44 km vom Eingriffsort entfernt. Ansprechpartner: Martin Marsch. Tel.: 0171/7741897. E-Mail: MMarsch@t-online.de
- M4 Als Ersatz für den Verlust von 2 zu ersetzenden Einzelbäumen sind gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V 2 hochstämmige Obstbäume alter heimischer Sorten heimischer Herkunft in der Qualität Hochstamm; 2 x verpflanzt; Stammumfang 10 bis 12 cm, im Plangebiet innerhalb der Anpflanzfestsetzung im Bereich der Kompensationsmaßnahme M1, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume erhalten eine Pflanzgrube von 0,8 x 0,8 x 0,8 m, einen Dreibock und Schutz gegen Wildverbiss. Die Anpflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 2 Jahren zu Beginn der Vegetationsperiode angewachsen sind. Bei Verlust der Gehölze sind diese in Anzahl und Qualität gleichwertig zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind spätestens im Herbst des Jahres der Baufertigstellung und Inbetriebnahme durchzuführen. Zu verwenden sind z.B. folgende Sorten von: Kirschen (z.B. Große Schwarze Knorpelkirsche, Schattenmorelle, Karneol, Morina) Pflaumen (z.B. Hauszwetschge, Nancy-Mirabellen, Wangenheim); Apfelbäume (z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel); Birnen (z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern); Quitten (z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte).

6.3.3 CEF-Maßnahmen (zeitlich vorgelagerte Kompensationsmaßnahmen)

- CEF 1 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter ist zu ersetzen. Die CEF 1 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fäll- und Abrissmaßnahmen im Plangebiet zu installieren.
- 2 Nistkästen Blau- bzw. Tannenmeise ø 26 mm-28 mm
- 1 Nistkasten Gartenrotschwanz oval 48 mm hoch, 32 mm breit

- 1 Nistkasten Kohlmeise ø 32 mm mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 9 des AFB
- CEF 2 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für 2 Nischenbrüter (Hausrotschwanz, Zaunkönig) ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fäll- und Abrissmaßnahmen im Plangebiet zu installieren.
Lieferung und Anbringung an den zur Erhaltung festgesetzten Bäumen von insgesamt: 2 Nistkästen mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 10 des AFB.

6.4 Klimaschutz

Für die Umstellung auf erneuerbare Energien als Beitrag für den Klimaschutz ist die Festsetzung der Solardachpflicht getroffen worden. Sie beinhaltet eine Solarmindestdachfläche von 50 %, welche aus Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren bestehen kann. Bei der Ausrichtung der Solaranlagen ist der Sonnenstand zu beachten, um eine effiziente Energiegewinnung zu erreichen. Für die Dächer der Nebengebäude werden Gründächer festgesetzt, die mindestens extensiv begrünt werden. Gründächer speichern Regenwasser und haben die Funktion einer natürlichen Klimaanlage, außerdem wirken sie sich positiv auf das Mikroklima aus, da sich die Dachflächen nicht mehr so stark aufheizen können.

Zum Schutz des Grundwassers durch Wahrung der Grundwasserneubildung, zur Entlastung der Kanalisation und zum Schutz vor Starkregenereignissen ist die Pflicht zum Auffangen des Niederschlagswassers von Dachflächen, Balkonen, Terrassen, Garagen, Carports und Zufahrten/Zuwegungen in Zisternen und zur Wiederverwendung zur Gartenbewässerung auf den Baugrundstücken festgesetzt.

Die bestehenden Gehölze müssen erhalten bleiben und gepflegt werden, damit schattige Plätze in Dürreperioden vorhanden sind, das Grundwasser geschützt ist und es zu keinen Erosionen bei Starkregenereignissen kommen kann.

Es gibt keine Wärmeplanung für die Gemeinde Altwarp, folglich können keine entsprechenden Festsetzungen getroffen werden.

6.5 Festsetzung der Höhenlage

Die Festsetzung der Höhenlage des Erdgeschossfußbodens erfolgt zum Ausschluss der Überflutungsgefährdung auf mindestens 2,60 m NHN. Das gleiche gilt für die Festsetzung der Mindestgeländehöhe auf 1,60 m NHN.

6.6 Nachrichtliche Übernahmen

6.6.1 Landschaftsschutzgebiet

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes L34 „Haffküste“.

6.6.2 Naturpark

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks NP 6 „Am Stettiner Haff“.

6.6.3 Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens.

6.7 Kennzeichnungen

Der Plangeltungsbereich liegt vollständig im überflutungsgefährdeten Gebiet infolge von Hochwasser in Küstengewässern. In der Stellungnahme vom 19.07.2024 des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern heißt es dazu:

„Bei Hochwasser in der Ostsee sind infolge von Rückstau über Peenestrom/Haff sowie Uecker Teile des Stadtgebietes Ueckermünde überflutungsgefährdet. Entsprechend der Richtlinie 2-5/2012 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ beträgt für diesen Küstenbereich des Kleinen Haffs das

- *Referenzhochwasser (RHW) 1,60 m NHN.
Der RHW entspricht in etwa einem HW_{200} (Hochwasser mit statistischer Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 1 Mal in 200 Jahren).*
- *Bemessungshochwasser (BHW) 2,60 m NHN.
Der BHW berücksichtigt zusätzlich zum RHW ein Vorsorgemaß von 1,00 m/100 a zur Berücksichtigung eines beschleunigten, klimawandelinduzierten Meeresspiegelanstiegs.
Grundsätzlich sollte eine Neubebauung nur auf hochwassersicheren Flächen (natürliche Höhenlage oberhalb BHW) erfolgen. Sofern dies ausnahmsweise nicht möglich ist, sind vorbeugende Hochwasserschutzmaßnahmen zwingend zu beachten.“*

Dementsprechend sind im Plandokument folgende Festsetzungen zu baulichen und technischen Maßnahmen gegen Hochwasserschäden und zur Höhenlage getroffen worden:

- 3.1 Für Neubauten ist die Standsicherheit gegenüber einem Wasserstand von 2,60 m NHN (BHW) zu gewährleisten.
- 3.2 Für die Wohn- und Beherbergungsbebauung ist der Ausschluss einer Überflutungsgefährdung bis 2,60 m NHN mittels geeigneter baulicher Maßnahmen wie Verzicht auf Unterkellerung und wasserdichtes Mauerwerk sicherzustellen.
- 3.3 Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist eine Sicherheit gegenüber BHW herzustellen.
- 4.1 Die Mindestgeländehöhe in der gekennzeichneten Fläche beträgt 1,60 m NHN im DHHN 2016.
- 4.2 Für die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfußbodens wird 2,10 m NHN im DHHN 2016 als Mindestmaß festgesetzt.

In der Stellungnahme vom 19.07.2024 des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern heißt es dazu weiterhin:

„Durch die Festsetzungen sollen Gefährdungen von Personen oder Sachwerten, sowohl auf den/die Bauherren als auch auf Dritte bezogen, sowie Gefährdungen auf die Umwelt infolge Hochwasser abgeschlossen werden.

Weiterhin ist das Gebiet des BBP als „Flächen, bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“ zu kennzeichnen (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).

Infolge der Überflutungsgefährdung befindet sich das gefährdete BBP-Gebiet in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB sollen Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG nachrichtlich übernommen werden.

Gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG gilt für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten, dass bei der Aufstellung, Änderungen oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach

§§ 34 Abs. 4 und 35 Abs. 6 BauGB entsprechend.

Des Weiteren ist gemäß § 5 Abs. 2 WHG jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Menschen, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“

6.8 Hinweise

6.8.1 Bodendenkmale

Die untere Denkmalschutzbehörde weist in der Stellungnahme des Landkreis Vorpommern-Greifswald vom 25.07.2024 auf folgendes hin: „Werden bei den Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z.B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.“

6.8.2 Wasserstraßen und Schifffahrtsamt Ostsee (WSV)

Das WSV weist in seiner Stellungnahme vom 31.07.2024 auf folgendes hin: „...bei der Bebauung des Wohngebietes darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder durch Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee frühzeitig anzuzeigen.“

6.8.3 Hauptzollamt

Das Hauptzollamt weist in seiner Stellungnahme vom 01.07.2024 auf folgendes hin: „Das Plangebiet befindet sich insgesamt im grenznahen Raum (§14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 B der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV -). Insoweit weise ich reinvorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).“

6.8.4 Feuerwehr

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Stellungnahme vom 28.06.2024 auf folgendes hin: *„Die zuständige öffentliche Feuerwehr ist die FF Altwarp. Eine aktive Löschhilfe durch Nachbarwehren ist grundsätzlich möglich. Über den sofortigen Einsatz oder die Nachforderung weiterer Kräfte und Mittel vor Ort, entscheidet der Wehrführer nach Einsatzstichwort und vorgefundener Lage. Die Anfahrt der Feuerwehr erfolgt über den vorhandenen öffentlichen Verkehrsraum, die „Hafengasse“. Feuerwehruzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind bei Notwendigkeit, je nach zu errichtendem Gebäude, entsprechend den „Richtlinien für Flächen der Feuerwehr M-V“, in Verbindung mit § 5 der „LBauO M-V“ und der „FwDV 10“, herzustellen.“*

6.8.5 Kampfmittel

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Stellungnahme vom 28.06.2024 auf folgendes hin: *„Sollten im Verlauf der Umsetzung des Vorhabens trotz Freigabe durch den Munitionsbergungsdienst M-V wider Erwarten Kampfmittel bei Arbeiten entdeckt werden, so sind die Arbeiten einzustellen, der Fundort zu räumen und abzusperren. Nachfolgend hat die Meldung über den Notruf der Polizei oder die nächste Polizeidienststelle an den Munitionsbergungsdienst M-V zu erfolgen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde beim zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.“*

6.8.6 Straßenverkehrsamt

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Stellungnahme vom 28.06.2024 auf folgendes hin: *„Die Aufstellung bzw. Entfernung jeglicher Verkehrszeichen gemäß Verkehrszeichenkatalog ist mit gleichzeitiger Vorlage eines Beschilderungsplanes rechtzeitig beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt, Sachgebiet Verkehrsstelle, zu beantragen.*

Die während des Ausbaus notwendigen Einschränkungen des öffentlichen Verkehrsraumes sind rechtzeitig, jedoch spätestens 14 Tage vor Baubeginn, über die bauausführende Firma beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Straßenverkehrsamt, Sachgebiet Verkehrsstelle, zu beantragen.“

6.8.7 Bodenschutz

Der Landkreis Vorpommern-Greifswald weist in seiner Stellungnahme vom 28.06.2024 auf folgendes hin: *„Während der Baumaßnahmen auftretende Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens, Oberflächen- und Grundwasser, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.“*

6.8.8 Immissionsschutz

Die untere Immissionsschutzbehörde weist in der Stellungnahme des Landkreis Vorpommern-Greifswald vom 28.06.2024 auf folgendes hin: *„Hinsichtlich der Errichtung, der Beschaffenheit und des Betriebes von Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über*

kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV) einzuhalten. Insbesondere ist hiernach die Überwachung durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten. Bezüglich der eventuellen Errichtung von (Luft-)Wärmepumpen wird auf die Darlegungen des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 24.03.2020 verwiesen. Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32 BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm einzuhalten.“

6.8.9 Untere Wasserbehörde

Die untere Wasserbehörde weist in der Stellungnahme des Landkreises Vorpommern Greifswald vom 25.07.2024 auf folgendes hin:

- „1. Nach § 49 (1) 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.*
- 2. Die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung unterliegen dem zuständigen Trink- und Abwasserzweckverband / den zuständigen Stadtwerken. Die Leitungsführung ist mit dem Verband abzustimmen,*
- 3. Vor Baubeginn ist mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband zu klären, ob sich evtl. weitere Rohrleitungen (Gewässer II. Ordnung) auf dem Grundstück befinden.*
- 4. Sollte bei den Tiefbauarbeiten teilweise eine geschlossene Wasserhaltung (Grundwasserabsenkung) erforderlich sein, so stellt die nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar. Nach § 8 WHG bedarf die Benutzung eines Gewässers der wasserrechtlichen Erlaubnis. Bei Einleitung des bei der Grundwasserabsenkung geförderten Grundwassers in ein Gewässer I. Ordnung (z.B. Ostsee, Achterwasser, Haff) ist zusätzlich ein Antrag bei der Wasserbehörde des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (STALU) Vorpommern einzureichen.*
- 5. Nach § 32 (3) LWaG M-V ist eine Benutzung des Grundwassers (Grundwasserentnahme) in den Fällen des § 46 Abs. 1 und 2 WHG anzuzeigen.*
- 6. 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 trockengefallen sind. Der zuständige Wasser- und Bodenverband ist zu informieren.*
- 7. Prüfpflichtige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind gemäß § 40 Abs. 1 und 2 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG anzuzeigen.*
- 8. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so herzurichten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Treib- und Schmierstoffe) in den Untergrund versickern können. Festgestellte Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen.*

Hinweise

- 1. Nach § 5 WHG ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.*
- 2. Eine gesammelte Einleitung von Niederschlagswasser des geplanten Bauvorhabens in ein Gewässer stellt nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar. Die Benutzung eines Gewässers bedarf nach § 8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.*
- 3. Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.*
- 4. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann 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*10⁻³ bis 1*10⁻⁶ m/s liegen.

5. Sind Versickerungsanlagen, wie Mulden oder ähnliches geplant, sind diese so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden.
6. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist besondere Vorsicht geboten. Im Falle einer Havarie mit wassergefährdenden Stoffen ist unverzüglich die zuständige untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.
7. Falls der Einbau von Erdwärmesondenanlagen (Wärmepumpen) vorgesehen ist, ist dafür gesondert ein Antrag bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu stellen. Die Zustimmung der unteren Wasserbehörde ist vor Baubeginn einzuholen. ..."

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die Nutzung als Garten wird eingeschränkt.

7.2 Verkehr

Der Plangeltungsbereich wird durch die örtliche Straße erschlossen. Eine Erweiterung der Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

7.3 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang. Laut der Stellungnahme des Wasser- und Abwasser-Verband Ueckermünde vom 15.07.2024: „Die wasserseitige Erschließung kann über die Trinkwasserleitung PE d 90 im Sandweg abgesichert werden. Die Entsorgung des Schmutzwassers kann über einen Anschluss an den Kanal Stz DN 200 im Sandweg abgesichert werden. ... Die innere Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt nicht durch den Wasser- und Abwasser- Verband Ueckermünde.“

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist möglichst zu verbrauchen bzw. dezentral zu versickern.

Löschwasser

Die Bemessung des Löschwasserbedarfs hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für die geplanten Wohngebiete werden 48 m³/h benötigt über einen Zeitraum von 2 h. Laut der Stellungnahme des Wasser- und Abwasser- Verband Ueckermünde vom 15.07.2024: „... der Feuerlöschbedarf nach DVGW-Arbeitsblatt W-405 kann nicht gewährleistet werden. Die Sicherung des Feuerlöschbedarfs obliegt der jeweiligen Gemeinde. Der Zweckverband gestattet der Feuerwehr zum Zweck der Erstbekämpfung von Bränden die Entnahme von Trinkwasser über die dafür vorgesehenen Unterflurhydranten aus dem Versorgungsnetz unter Berücksichtigung des Arbeitsblattes W 405-B1 sowie der Information Wasser Nr. 107 des DVGW.“

In der Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 28.06.2024 wird auf folgendes hingewiesen:

„Die Löschwasserversorgung kann über den Grundschutz der Gemeinde Altwarp erfolgen. Sind im 300m-Umkreis um ein potentiell Brandobjekt keine geeigneten Wasserentnahmestellen vorhanden, müssen diese entsprechend geschaffen werden.“

In der Hafengasse und im Sandweg 95 gibt es Saugbrunnen in Standortnähe. Der Saugbrunnen Sandweg 95 wird jährlich geprüft und hat eine Leistung von 800 l/min.

Stromversorgung

Telekommunikation

Abfallentsorgung

Seit dem 01.01.2021 ist die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung –AwS) in Kraft. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang. Laut der Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 28.06.2024 *„Die Anzahl und die Größe der benötigten Abfallbehälter sind gemäß §§ 14 und 16 der Satzung beim Landkreis Vorpommern-Greifswald anzumelden.“*

7.4 Natur und Umwelt

Mit der Umsetzung der der Vermeidungs-, Kompensations- und CEF-Maßnahmen wird dem Schädigungs- und Störungstatbestand entgegengewirkt.

7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan Nr. 7/2022 werden Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB nicht erforderlich.

7.6 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung werden durch den Vorhabenträger getragen.

8. Flächenverteilung

Tabelle 1: Flächenbilanz

Nutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet	2.093 m ²	100 %
Gesamt	2.093 m²	100 %

II. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Basierend auf der Projekt - UVP-Richtlinie der Europäischen Union des Jahres 1985 ist am 20. Juli 2004 das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (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.

Abbildung 7: Lage Plangebiet (© LAIV – MV 2022)



Mit der vorliegenden Unterlage werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können entsprechend § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB von den Umweltbelangen unterrichtet und zur Äußerung auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

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

Die Vorhabenfläche befindet sich auf den Flurstücken 112/1 und 114/4 der Flur 2 der Gemarkung Altwarp. Es ist auf 0,21 ha ein Allgemeines Wohngebiet mit eingeschossiger Bebauung und einer GRZ von 0,4 geplant. Die zulässige Überschreitung der GRZ um 50% gem. BauNVO wurde nicht ausgeschlossen. Versiegelungen bis zu 60% sind daher möglich.

Abbildung 8: Planung (Grundlage: © Geobasis-DE/M-V 2022; Konfliktplan)



Tabelle 2: Biotoptypen im Plangebiet

Geplante Nutzung	Fläche in m²	Fläche in m²	Anteil an der Gesamtfläche in %
Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,4	2.093,00		100,00
davon:			
Bauflächen versiegelt 60%		1.255,80	
Bauflächen unversiegelt 40%		837,20	
dv. Anpflanzfestsetzung		293,00	0,00
	2.093,00		100,00

1.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens

Mit der Realisierung des B- Planes können folgende Wirkungen unterschiedlicher Intensität einhergehen:

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

- 1 Beanspruchung unversiegelter Flächen durch Baustellenbetrieb
- 2 Bodenverdichtung und Abgrabung/Aufschüttung, Lagerung von Baumaterialien

- 3 Störungen durch Lärm, Licht, Bewegung, und Erschütterungen durch Baumaschinen im gesamten Baustellenbereich, damit Scheuchwirkung auf Fauna

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

- 1 Versiegelungen von unversiegelten Flächen
- 2 Beseitigung von Habitaten

Betriebsbedingte Wirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Funktion/ Nutzung der bereits bestehenden Baulichkeiten, welche sich nicht erhöhen werden.

- 1 durch Wohnnutzung verursachte Emissionen an die Umgebung (Emissionen sind die von einer Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen), in diesem Fall: Lärm, Licht.

1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Tabelle 3: Detaillierungsgrade und Untersuchungsräume

Mensch	Land- schafts- bild	Wasser	Boden	Klima/ Luft	Fauna	Flora	Kultur- und Sachgü- ter
UG = GB + nächstgele- gene Be- bauung	UG= GB und Radius von 500 m	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB
Nutzung vorh. Unter- lagen	Nutzung vorh. Unter- lagen	Nutzung vorh. Unter- lagen	Nutzung vorh. Unter- lagen	Nutzung vorh. Unter- lagen	Artenschutzfach- beitrag auf Grund- lage einer Rele- vanzprüfung streng geschütz- ter Arten sowie von Artenaufnah- men der Avifauna 8x dv. 2 x nachts, Reptilien 5x schlaufenförmiges Begehen, Amphi- bien 4x schlaufen- förmiges Begehen	Bio- topty- pener- fas- sung	Nutzung vorh. Unter- lagen

UG – Untersuchungsgebiet, GB – Geltungsbereich

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festge- legten 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 geschützte Arten ausgelöst werden. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag auf Grundlage von Untersuchungen gem. Tabelle 2 wurde erstellt.

Die Notwendigkeit einer Natura-Prüfung nach § 34 BNatSchG ergibt sich bei Vorhaben, welche den Erhaltungszustand oder die Entwicklungsziele eines GGB oder SPA beeinträchtigen können. Eine FFH-Vorprüfung für das SPA DE 2250-471 „Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder“, das SPA DE 2251-403 „Binnendünen und Wälder bei Altwarp“ und für das GGB DE 2251-301 „Altwarper Binnendünen, Neuwarper See und Riether Werder“ wurde erstellt.

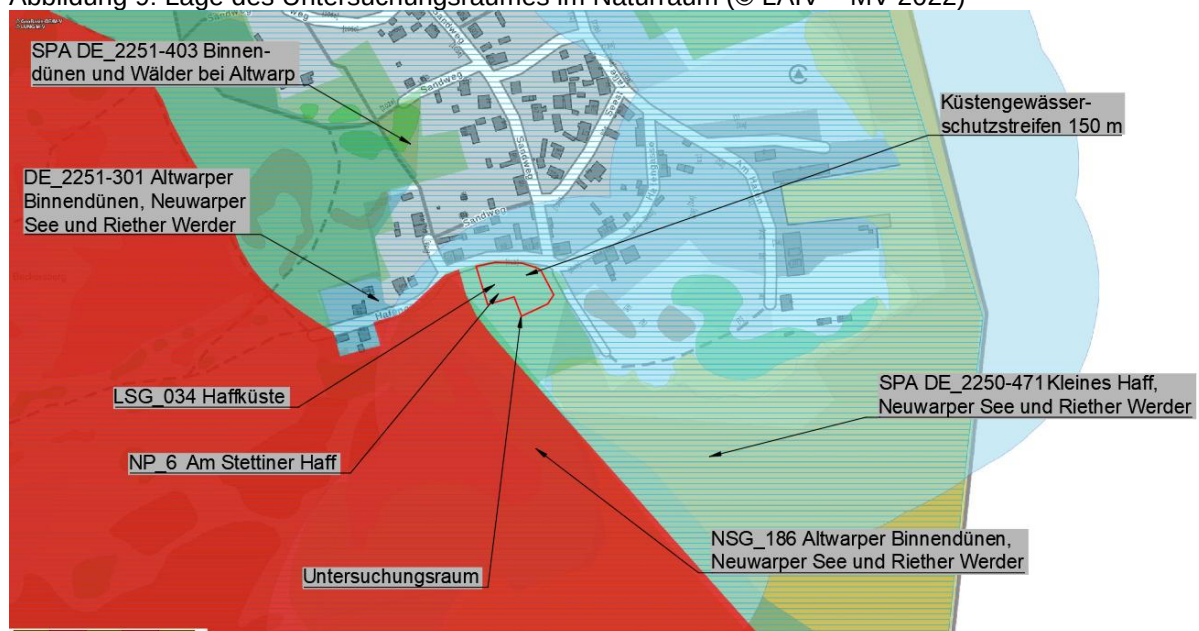
Das Plangebiet überlagert mit dem LSG L 34 „Haffküste“ ein Schutzgebiet nach § 26 BNatSchG.

Das B- Plan – Gebiet liegt gem. § 29 NatSchAG M-V im 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen des Stettiner Haffs. Eine Ausnahme vom Bauverbot im Gewässerschutzstreifen wird im weiteren Verfahren beantragt.

Laut Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan (GLRP) liegen für das Plangebiet keine Funktionsausprägungen, Erfordernisse bzw. Maßnahmen vor.

- ➔ Das Vorhaben befindet sich 65m nordöstlich des SPA DE 2250-471 „Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder“, 70 m nordöstlich des SPA DE 2251-403 „Binnendünen und Wälder bei Altwarp“ und 50 m nordöstlich des GGB DE 2251-301 „Altwarper Binnendünen, Neuwarper See und Riether Werder“
- ➔ Das Vorhaben liegt im LSG L 34 „Haffküste“ und im Naturpark NP „Am Stettiner Haff“
- ➔ Das Plangebiet beinhaltet keine gesetzlich geschützten Biotope nach §20 NatSchAG MV gemäß Biotoptypenkartierung des Landesamtes für Umwelt und Natur (LUNG M-V). Im 50 m bzw. 200 m Radius des Untersuchungsbereiches liegen registrierte geschützte Biotope gem. Abbildung 10.
- ➔ Das Plangebiet beinhaltet einen gesetzlich geschützten Einzelbaum nach §§18NatSchAG MV.

Abbildung 9: Lage des Untersuchungsraumes im Naturraum (© LAIV – MV 2022)



Planungsgrundlagen für den Umweltbericht sind:

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 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 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546),
- 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 18. März 2021 (BGBl. IS. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist,
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V, In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V S. 362),
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist,
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866),
- 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 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist,
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist,
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPIG, 5. Mai 1998 GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166),
- Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist,
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790).

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 Plangebiet befindet sich im Süden von Altwarp, unmittelbar südlich der Hafengasse, 250 m westlich des Hafens, etwa 15 km östlich von Ueckermünde und 700 m südlich der Landstraße L31, unmittelbar westlich der Grenze zu Polen. Die Vorhabenfläche befindet sich auf einer teilweise zugänglichen, teilweise eingefriedeten, unbebauten, teils von Scheinzypressen und Ligusterhecken geprägten Grünfläche. Nördlich an die Hafengasse grenzen Einzelgehöfte. Im Osten verläuft ein unversiegelter Weg, der zum Neuwarper See/ Stettiner Haff führt. Das Plangebiet unterliegt den Immissionen der umgebenden Nutzungen. Die Flächen weisen keinen Erholungswert auf.

Flora

Die Biotopzusammensetzung im Plangebiet stellte sich am 10.10.2022 gemäß Tabelle 4 und Bestandskarte (Abb. 8) folgendermaßen dar:

Abbildung 10: Biotoptypenbestand (Grundlage: © Geobasis-DE/M-V 2023; Bestandsplan)

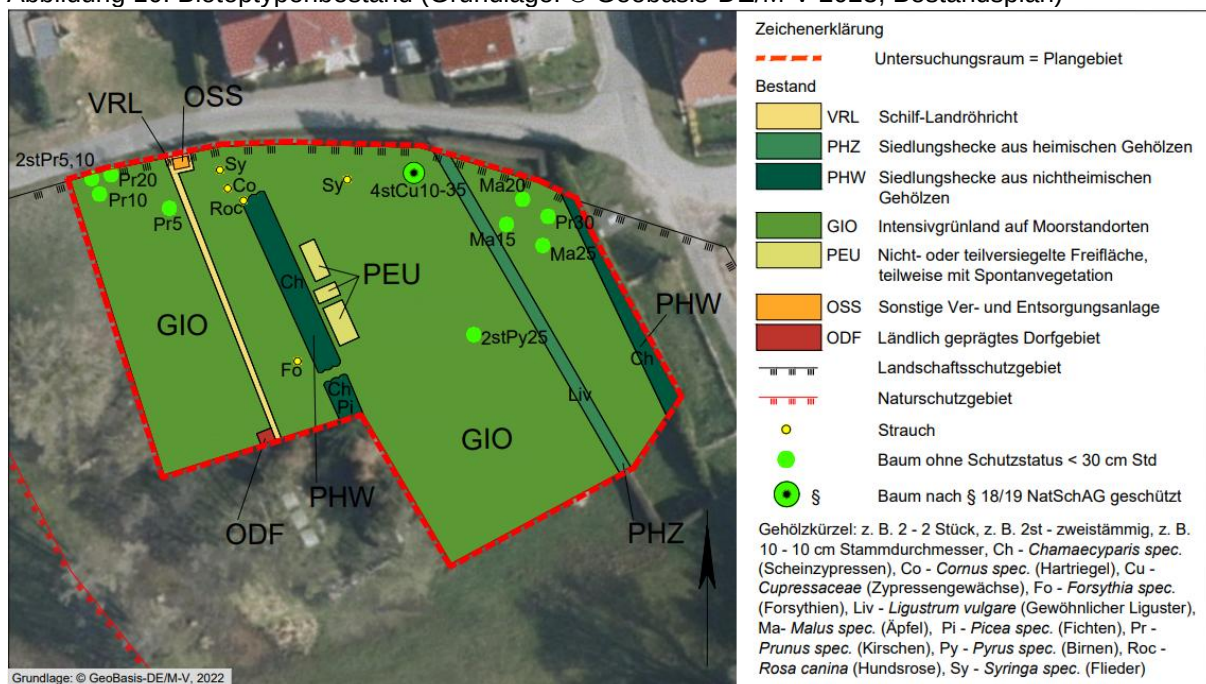


Tabelle 4: Biotoptypen im Plangebiet

Code	Bezeichnung	Fläche in m²	Anteil an der Gesamtfläche in %
VRL	Schilf-Landröhricht	27,00	1,29
PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	59,00	2,82
PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	114,00	5,45
GIO	Intensivgrünland auf Moorstandorten	1.866,00	89,15
PEU	Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilw. M. Spon- tanvegetation	23,00	1,10
OSS	Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage	2,00	0,10
ODF	Ländlich geprägtes Dorfgebiet	2,00	0,10
		2.093,00	100,00

Laut Aussage des Bauherrn war das Gelände zu DDR-Zeiten Nutzgarten für die gegenüberliegenden Gehöfte. Die Aussage wird durch Orthofotos des Geoportals Gaia-DE/MV aus dem Jahr 1991 bestätigt. Das Plangebiet besteht größtenteils aus einer intensiv gemähten Wiese (GIO), vorwiegend mit folgenden Pflanzenarten, -gattungen und -familien: Süßgräsern (Poaceae), im Westen vereinzelt Sauergrasgewächse (Cyperaceae), Löwenzahn (*Taraxacum*), Schafgarbe (*Achillea*), Gundermann (*Glechoma hederacea*), Fingerkräutern (*Potentilla*) und vereinzelt Giersch (*Aegopodium*). Am Bereich entlang des Zaunes (VRL) ist zu erkennen, dass bei ausbleibender Mahd Schilfrohre (*Phragmites*) und Gräser feuchter Standorte wachsen. Auf der Vorhabenfläche befinden sich zwei Siedlungshecken nichtheimischer Arten (PHW) bestehend aus Scheinzypressen (*Chamaecyparis*) und vereinzelt Fichten (*Picea*) sowie eine Ligusterhecke (*Ligustrum vulgare* - PHZ). Hinzu kommen neun Obstbäume der *Prunus*-, *Pyrus*- und *Malus*-arten, einige Sträucher und ein nach § 18 geschützter Baum der Zypressengewächse (*Cupressaceae*). Auf der Planfläche befindet sich ein Auto, ein Anhänger und ein Wohnwagen (PEU), vermutlich ein abgedeckter Brunnen (OSS) sowie teilweise ein Geräteschuppen aus Blech (ODF). An der Nordgrenze sind einige Grasnelken (*Armeria*) dokumentiert worden. Im MTBQ 2251-4 laut Gaia/DE-MV wurde die streng geschützte Vielteilige Mondraute (*Botrychium multifidum*) verzeichnet.

Fauna

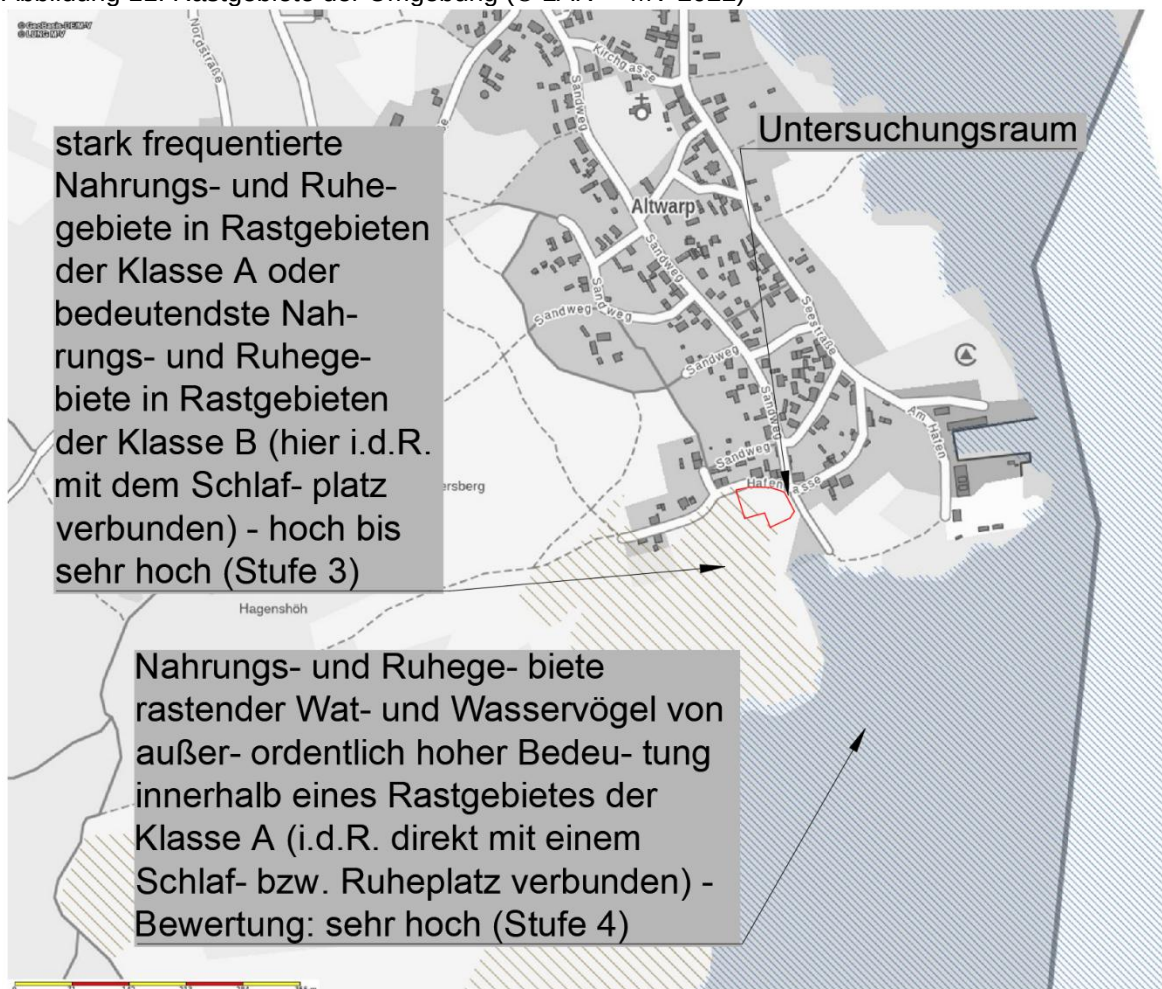
Während der Begehung zur Biotoptypenkartierung am 10.10.2022 konnten etwa 20 Stare (*Sturnus vulgaris*) bei der Nahrungssuche dokumentiert werden. Die Individuen befanden sich an den Obstbäumen im Westen des Plangebietes.

Dieser Bereich ist als Rastgebiet der Stufe 3 - stark frequentierte Nahrungs- und Ruhegebiete in Rastgebieten der Klasse A oder bedeutendste Nahrungs- und Ruhegebiete in Rastgebieten der Klasse B (hier i.d.R. mit dem Schlafplatz verbunden) - hoch bis sehr hoch (Stufe 3) – im Kartenportal verzeichnet. Etwa 50 m südöstlich am Haff liegen Nahrungs- und Ruhegebiete rastender Wat- und Wasservögel von außerordentlich hoher Bedeutung innerhalb eines Rastgebietes der Klasse A (i.d.R. direkt mit einem Schlaf- bzw. Ruheplatz verbunden) - Bewertung: sehr hoch (Stufe 4). In der Verlandungszone des Haffs etwa 100 m südöstlich des Vorhabens befindet sich laut Linfos M-V eine etwa 50 Individuen starke Kormorankolonie (*Phalacrocorax carbo*). Das Plangebiet ist als Rastgebiet nicht geeignet, da die Beunruhigungen seitens der Hafengasse und seitens des Plangebietes potenzielle Rastvogelarten vergrämen. Zudem ist die Fläche aufgrund von Gehölzbestand kleinflächig und unübersichtlich.

Im entsprechenden Messtischblattquadranten 2251-4 wurden zwischen 2011 und 2013 ein Brut- und Revierpaar des Rotmilans sowie zwischen 2008 und 2016 zwei besetzte Brutplätze des Kranichs registriert. Keine der zuvor genannten Arten brütet im Plangebiet. Somit werden Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der Groß-, Greif- und rastenden Arten nicht berührt.

Der Untersuchungsraum ist nachgewiesener Lebensraum sowie Nahrungshabitat für Vogelarten. Im Rahmen der Untersuchungen konnten 18 Arten (18 Brutpaare und zwei Teilbrüter), darunter eine gefährdete Art (Bluthänfling), festgestellt werden. Als Nahrungsgäste wurden Kuckuck, Hausrotschwanz sowie Haussperling festgestellt.

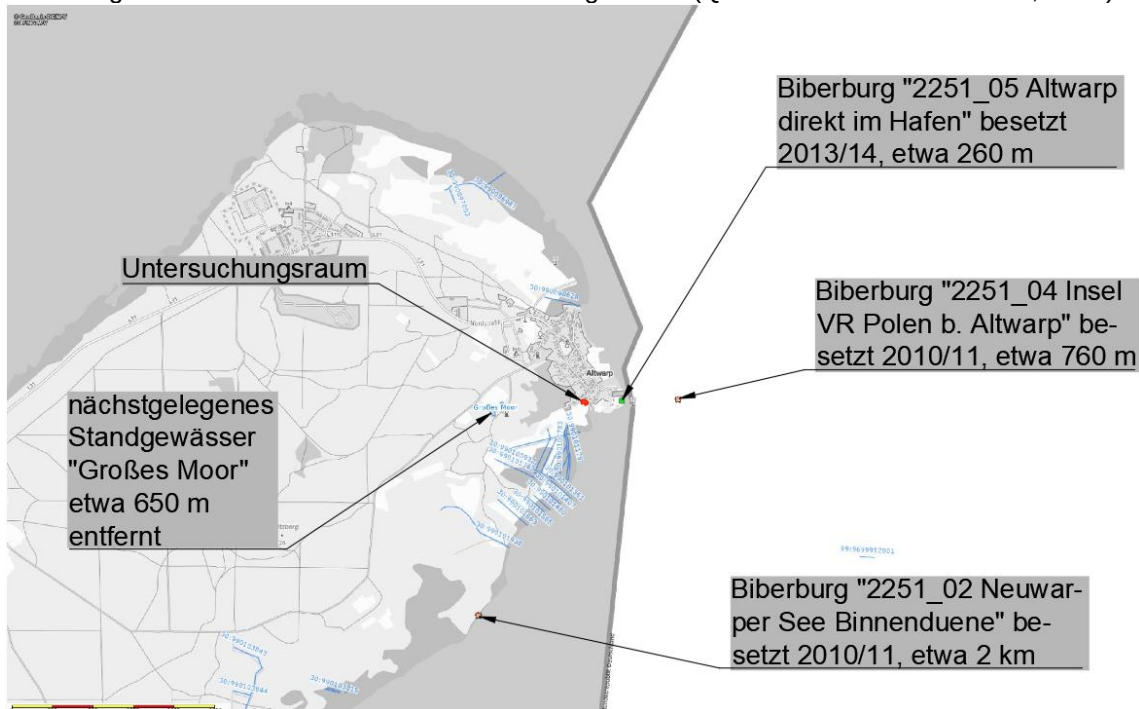
Abbildung 11: Rastgebiete der Umgebung (© LAIV – MV 2022)



Die Birne im Plangebiet weist Astabbrüche auf. Die übrigen Bäume und Zypressengewächse im Plangebiet wiesen augenscheinlich keine Höhlen und Spalten auf. Das Vorkommen der höhlenbewohnenden Meisenarten in den Zypressengewächsen, deren Stamm schlecht einsehbar ist, spricht vermutlich für ein Vorhandensein von Höhlen im Plangebiet. Das Vorkommen von Einzelquartieren für Fledermäuse kann nicht ausgeschlossen werden. Im Umfeld des Plangebietes weisen zahlreiche Bäume Höhlen und Spalten auf. Das, sich teilweise im Plangebiet befindende, Gerätehaus aus Blech bietet für Fledermäuse u.a. aufgrund der glatten Oberfläche kein geeignetes Habitat. Im Rahmen avifaunistischer Untersuchungen bezüglich der nachtaktiven Arten konnte festgestellt werden, dass das Plangebiet als Jagdhabitat von Fledermäusen genutzt wird.

Im Rahmen der Untersuchungen konnten keine Reptilien und Amphibien gefunden werden. In die Untersuchungen inkludiert waren sowohl Nachsuchen zur möglichen Frühjahrs- und Herbstwanderung, als auch spezielle Nachsuchen bezüglich der Ringelnatter. Es liegt keine Betroffenheit vor.

Abbildung 12: Gewässernetz im Umfeld des Plangebietes (Quelle © GeoBasis-DE/M-V, 2023)



Der entsprechende MTBQ ist bezüglich des Fischotters (*Lutra lutra*) laut Gaia/DE-MV nicht kartiert worden. Nächstgelegene potenzielle Habitate wie Ufer und Gewässer befinden sich ab 50 m Entfernung Richtung Südosten. Die nächstgelegenen Biberburgen landseitig liegen etwa 260 m östlich und über 2 km südlich der Vorhabenfläche. Im Plangebiet befinden sich keine geeigneten Weichhölzer für den Biber (*Castor fiber*), jedoch unmittelbar in der Umgebung Weiden (*Salix*) und Pappeln (*Populus*). Habitate für streng geschützte Käfer, Falter, Libellen, Molusken und Fische liegen im Untersuchungsraum nicht vor.

Boden

Der natürliche Baugrund des Untersuchungsraumes besteht aus Niedermoor über mineralischen Sedimenten mit Grundwassereinfluss, nach Degradierung auch Stauwassereinfluss. Im Detail, nach einer Bohrung des Landesbohrdatenspeichers, aus einer Schicht wassergesättigtem Lockergestein, einer schwachen Schicht wassergesättigten Moores sowie mehrerer ebenfalls wassergesättigter Schichten Feinsanden. Laut Gaia-DE/MV Bodenübersichtskarte liegt nahe des Plangebietsstandortes die Grenze zwischen Niedermoor- und Sandstandort. Durch Eindrücke vor Ort bestätigt sich der „Niedermoorstandort auf tieferliegenden mineralischen Sedimenten“. Das Bodengefüge des Plangebietes ist gestört und verdichtet.

Wasser

Das Plangebiet beinhaltet keine Oberflächengewässer. Der Grundwasserflurabstand liegt zu etwa 20 Prozent des Plangebietes (Nordwesten) zwischen 5 und 10 m, auf den restlichen 80 Prozent ist laut Gaia-DE/MV Niedermoor angegeben. Das Vorhaben befindet sich inmitten Hochwasserüberflutungsflächen mit Überflutungen bis zu 0,5 m und in einem Gefahreng Gebiet hoher Wahrscheinlichkeit.

Klima/ Luft

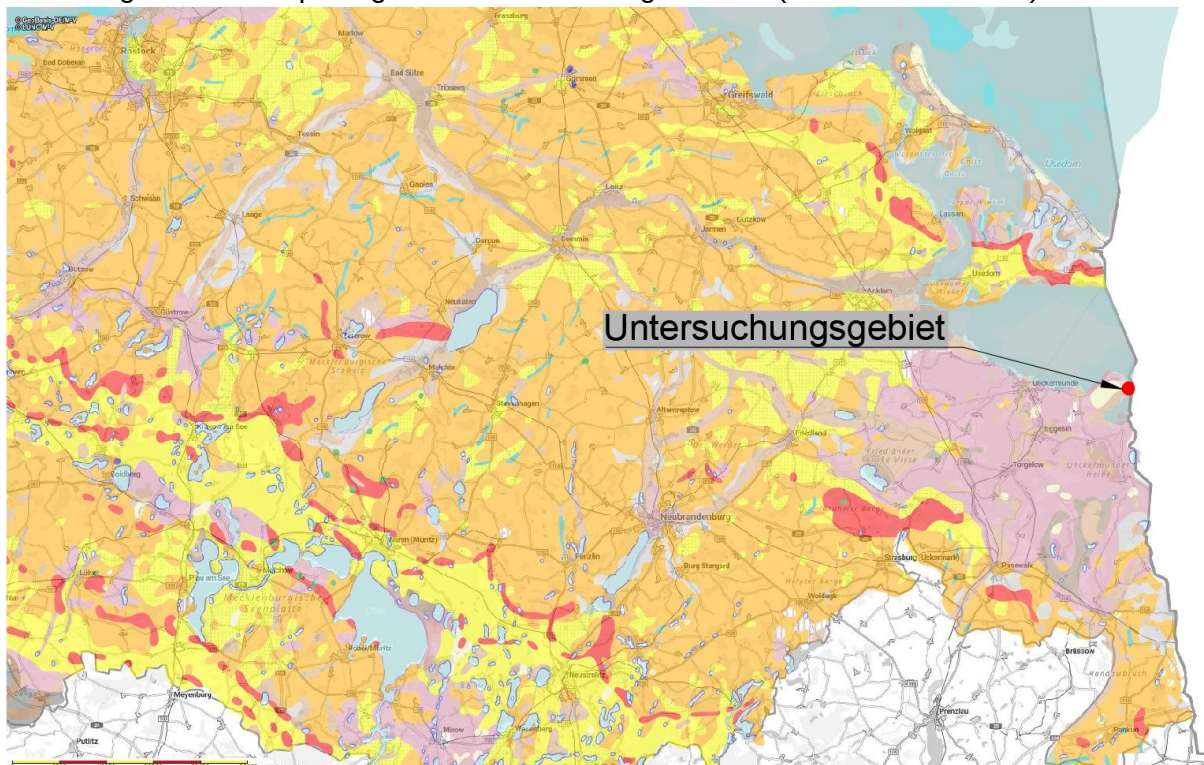
Die Vorhabenfläche liegt in der gemäßigten Klimazone, welche sich durch eindeutige Jahreszeitenwechsel und hohe Temperaturschwankungen im Jahresverlauf auszeichnet. Es liegt an der Grenze von kühleren maritimen zu wärmeren kontinentalen Klimaten und wird vermutlich stark durch die Lage am Stettiner Haff und das Küstenoffenland geprägt. Der im Plangebiet vorhandene und umgebende Gehölzbestand übt Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und

Staubbindungsfunktionen aus. Die Luftreinheit ist aufgrund der Siedlungslage vermutlich eingeschränkt.

Landschaftsbild/ Kulturgüter

Das Plangebiet liegt in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“, der Großlandschaft „Vorpommersche Heide- und Moorlandschaft“ und der Landschaftseinheit „Ueckermünder Heide“. Das Relief des Plangebietes entstand vor 12.000 bis 15.000 Jahren in der Pommerschen Phase der Weichseleiszeit. „In der Zeit des Abschmelzens des Inlandeis von der Rosenthaler Staffel bis zur vollen Ausprägung der Velgaster Staffel hatte der Haffstausee seine maximale Ausdehnung erreicht. In ihm sind nicht nur das Schmelzwasser des Inlandeis und das Anstauwasser der umliegenden Toteisgebiete, sondern auch Flusswasser aus südlicheren Räumen, so z.B. über die Randow – Rinne gesammelt worden“ (Quelle: Physische Geographie, 1991). Durch diese Vorgänge sammelten sich im Bereich des Haffstausees, in welchem sich das Plangebiet befindet, mineralische Abschlammungen und entwickelten sich in der Folge die heutigen ausgedehnten sandbestimmten flachen Ebenen. LINFOS light bewertet den betreffenden Landschaftsbildraum als hoch bis sehr hoch. Der Landschaftsbildraum wird als „Ueckermünder Heide IV 8-12“ bezeichnet. Das Plangebiet liegt nicht in einem Kernbereich landschaftlicher Freiräume. Als ehemaliges Gartengrundstück bildet das ebene kaum strukturierte Plangebiet einen Übergang vom Siedlungsrand zu den Uferbereichen des „Stettiner Haffs“. Zwischen dem Plangebiet und der Landschaft bestehen wechselseitige Sichtbeziehungen. Zum Vorkommen von Bau- oder Bodenkmalen sowie Baudenkmalen innerhalb des Plangebietes liegen keine Informationen vor.

Abbildung 13: Geomorphologie des Untersuchungsraumes (© LAIV – MV 2022)



Natura - Gebiete

Die nächstgelegenen Natura-Gebiete befinden sich mit dem SPA DE 2250-471 „Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder“ (Zielarten: Brandgans, Flussschwäne, Gänseäger, Kampfläufer, Kormoran (Mitteleuropa), Lachmöwe, Löffelente, Reiherente, Rohrweihe, Rotschenkel, Schnatterente, Tafelente, Trauerseeschwalbe, Uferschnepfe, Zwergmöwe, Zwergsäuger) ca. 65 m mit dem SPA DE 2251-403 „Binnendünen und Wälder bei Altwarp“

(Zielarten: Brachpieper, Heidelerche, Neuntöter, Rotmilan, Schwarzspecht, Seeadler, Wiedehopf, Ziegenmelker), ca. 70 m und mit dem GGB DE 2251-301 „Altwarper Binnendünen, Neumarper See und Riether Werder“ (Zielarten: Finte, Flussneunauge, Rapfen, Schlammpeitzger, Steinbeißer, Biber, Fischotter, Eremit), 50 m südwestlich des Vorhabens. Eine FFH-Vorprüfung wurde mit dem Ergebnis erstellt, dass die Wirkungen der Planung nicht geeignet sind, die Erhaltungsziele der Natura- Gebiete zu beeinträchtigen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die unversiegelten Flächen mit Bewuchs 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.

2.1.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gelände weiterhin einer regelmäßigen Bewirtschaftung als Dauergrünland und Acker unterliegen. Es ist davon auszugehen, dass die Gehölze im geschützten Biotop weiterer Verbuschung ausgesetzt sein würden, wodurch die Artenvielfalt abnehmen würde.

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

Eine anthropogen vorbelastete, ca. 0,21 ha große Fläche im Siedlungsbereich wird einer neuen Nutzung zugeführt. Es ist ein Allgemeines Wohngebiet mit eingeschossiger Bebauung und einer GRZ von 0,4 geplant. Die zulässige Überschreitung der GRZ um 50% gem. BauNVO wurde nicht ausgeschlossen. Die Erschließung des Geländes erfolgt über die Hafengasse. Weitere Erschließungswege sind nicht vorgesehen.

Flora

Gemäß der Planungsunterlagen sind für die Wohnbebauung Versiegelungen bis zu 60 % zulässig. Aufgrund der geplanten Versiegelungen gehen Schilflandröhrich, Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen, Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen, Intensivgrünland auf Moorstandorten und nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation verloren. Der abgedeckte Brunnen (OSS) und der Geräteschuppen (ODF) werden beräumt. Ein ca. 3 m breiter Streifen am südwestlichen Rand der Fläche ist per Festsetzung zu bepflanzen.

Fauna

Ein Artenschutzfachbeitrag wurde erstellt. Es wurden Maßnahmen festgesetzt, die dem Eintreten von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG Absatz 1 entgegenwirken.

Boden/Wasser

Die vorgesehenen Versiegelungen verursachen unumkehrbare Beeinträchtigungen der Bodenfunktion. Dieser Eingriff wird multifunktional ausgeglichen. Das Grundwasser wird vor Ort zurückgehalten und versickert. Die Grundwasserneubildungsfunktion wird nicht beeinträchtigt.

Biologische Vielfalt

Durch das Vorhaben gehen Schilflandröhricht, Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen, Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen, Intensivgrünland auf Moorstandorten und nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation verloren. Ein ca. 3 m breiter Streifen am südwestlichen Rand der Fläche ist per Festsetzung zu bepflanzen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden als Grünflächen gestaltet und mit Gehölzen bepflanzt. Die biologische Vielfalt wird sich daher nicht signifikant verschlechtern.

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

Die vorgesehene Entwicklung der zentralen Fläche zur Wohnbebauung verursacht keine Erhöhung von Lärm- und Geruchsimmissionen. Diese werden sich an den Emissionen umliegender Nutzungen orientieren.

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 den Bau und den Betrieb von Wohnbebauung zu erwarten.

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

Bau-, anlage-, betriebs- und nutzungsbedingte Wirkungen des Vorhabens bergen nach gegenwärtigem Wissensstand keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das Landschaftsbild, die Erholungsfunktion und das kulturelle Erbe. Die geplante Wohnnutzung verursacht nur geringe zusätzliche Immissionen. Die geringe Erholungsfunktion des Plangebietes wird beibehalten. Die geplanten Gebäudekubaturen werden der Umgebung weitestgehend angepasst. Es erfolgt keine Zerschneidung von Landschaftsräumen da der Standort genutzter Siedlungsrandbereich ist. Nach derzeitigem Kenntnisstand beinhaltet das Plangebiet keine Kulturgüter. Die menschliche Gesundheit wird nicht durch Veränderung von Gewohnheiten beeinträchtigt. Bezüglich Vermeidung des Einsatzes gesundheitsgefährdender Stoffe wird auf Punkt 2.2.7 verwiesen.

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

Das Vorhaben befindet sich im Siedlungsrandbereich und steht im Zusammenhang zu vorhandenen Wohnbebauungen von Altwarp. Die Vorbelastungen durch bestehende gleichartige Nutzungen sind relativ gering. Die zu erwartenden zusätzlichen Wirkungen auf Flora, Fauna, Boden, Wasser und Landschaftsbild betreffen einen Bereich, der gegenüber weiteren Immissionen relativ unempfindlich ist. Die geplante Wohnfunktion wird die vorhandene Infrastruktur nutzen. Es kommt daher nicht zu unverträglichen Aufsummierungen von bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingten Auswirkungen auf die umliegenden 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

Da die Fläche keine nennenswerte Bedeutung für das Klima besitzt, stellt die Planung einen geringen Eingriff in dieses Schutzgut dar. Die Beseitigungen von Gehölzen mindern die Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungsfunktion unerheblich und führen nicht zur Störung der großräumigen Klimafunktion. Die zur Umsetzung der Planung verwendeten Materialien werden unter Einsatz von Energie gefertigt. Werden fossile Energieträger verwendet, führt 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 des Bauvorhabens zum Einsatz kommen werden. Unter Zugrundelegung derzeit im Baugewerbe üblicher Methoden, ist das geplante Vorhaben 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 der geplanten Funktion.

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

Bei Umsetzung der Planung kann es zu Beeinträchtigungen der ansässigen Fauna, zu Gehölzverlusten und zu Neuversiegelungen kommen. Diese Eingriffe sind durch unten aufgeführte Maßnahmen zu vermeiden bzw. zu kompensieren.

Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Gehölzbeseitigungen sind im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02 zu realisieren.
- V2 Fällungen sind durch eine im Fledermausschutz fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Im Ergebnis der ökologischen Baubegleitung wird ggf. zusätzlich

- notwendiger Ersatz für den Verlust von Fledermausquartieren und Nistplätzen festgelegt. Bei Bedarf ist durch die Person eine Befreiung von den Verboten des §44 BNatSchG zu beantragen oder ein Baustopp auszusprechen. Die Person ist der uNB vor Baubeginn zu benennen und 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.
- V3 Um die Tötung und Verletzung von Vögeln durch Kollision mit Glasscheiben zu unterbinden, sind Fenster mit einer Größe von mehr als 2,5 m² zu vermeiden oder entsprechend geprüfte Scheiben mit Mustern z.B. Bezeichnung: Saflex® FlySa-fe™ 3D SEEN shiny 9/90 ISO Typ: Punktraste zu verwenden. Es ist reflexionsarmes Glas zu verwenden. Brüstungen sind undurchsichtig zu gestalten.
- V4 Um Auswirkungen der Beleuchtung auf die Fauna zu begrenzen ist die geplante Beleuchtung auf ein notwendiges Minimum und auf notwendige Bereiche zu beschränken. Es ist LED-Beleuchtung mit einer max. Farbtemperatur von 3000 Kelvin zu wählen, die idealerweise mit Vollabschirmung, Nachtabsenkung oder mit Bewegungsmelder ausgestattet ist.

Kompensationsmaßnahmen

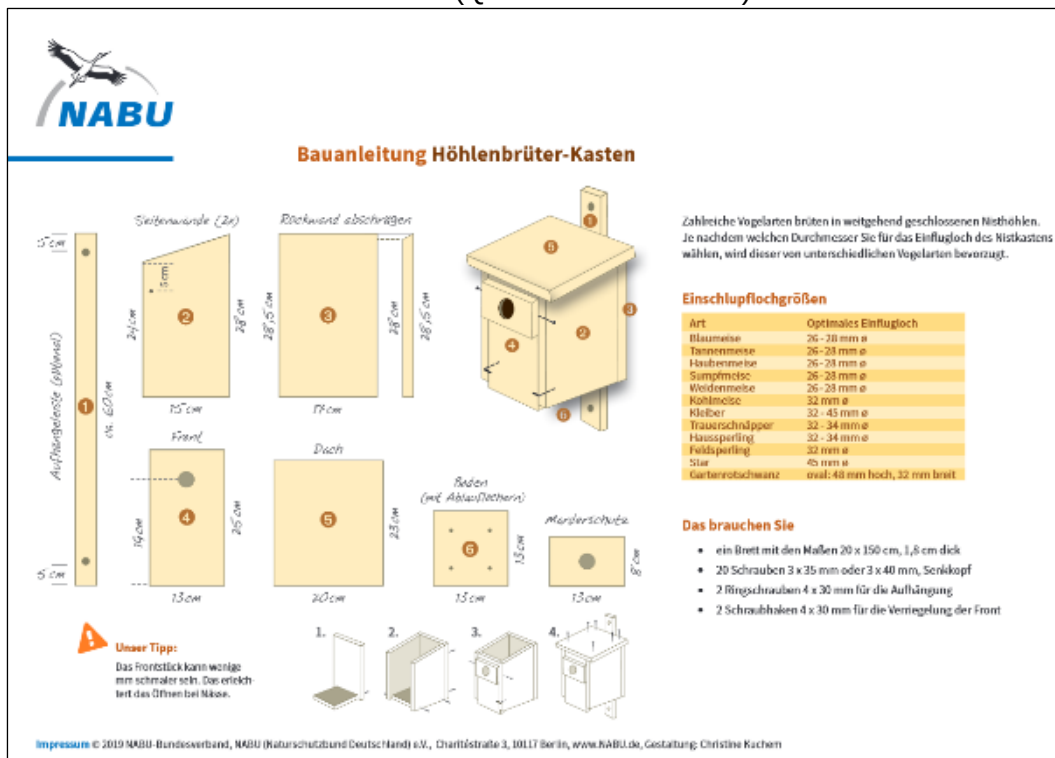
- M1 Gemäß Anpflanzungsfestsetzung ist eine 3 m breite Hecke aus folgenden Arten: Hasel (*Corylus avellana*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Bibernell-Rose (*Rosa pimpinellifolia*), Gemeiner Wacholder (*Juniperus communis*) und Europäische Eibe (*Taxus baccata*) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die genannten Koniferen sind verpflichtend zu pflanzen. Vorhandene und neu gepflanzte Gehölze sind zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.
- M2 Auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen sind pro angefangene 150 m² versiegelte Fläche 1 hochstämmiger Obstbaum 2x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm mit Ballen; Apfelbäume z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern; Quitten z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) sowie 20 m² Strauchfläche heimischer Arten (auszuwählen aus folgenden Arten: Hasel (*Corylus avellana*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Bibernell-Rose (*Rosa pimpinellifolia*)) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungsfestsetzung, die anteilig auf dem jeweiligen Grundstück vorhanden ist, kann angerechnet werden. Vorhandene und neu gepflanzte Gehölze sind zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.
- M3 Die Eingriffe durch das geplante Vorhaben sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren, die einem Kompensationsflächenäquivalent von 3.736 m² entsprechen und sich in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ befinden. Möglich ist auch die Verwendung des Ökokontos VG-017 „Landschaftsverbesserung südlich der Peene“ mit Umwandlung naturferner Feldhecken, Windschutzpflanzungen und Feldgehölze zu naturnahen Landschaftselementen als Maßnahme. Die Kompensationsfläche ist circa 44 km vom Eingriffsort entfernt. Ansprechpartner: Martin Marsch. Tel.: 0171/7741897. E-Mail: MMarsch@t-online.de
- M4 Als Ersatz für den Verlust von 2 zu ersetzenden Einzelbäumen sind gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V 2 hochstämmige Obstbäume alter heimischer Sorten heimischer Herkunft in der Qualität Hochstamm; 2 x verpflanzt; Stammumfang 10 bis 12 cm, im Plangebiet innerhalb der Anpflanzfestsetzung im Bereich der

Kompensationsmaßnahme M1, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume erhalten eine Pflanzgrube von 0,8 x 0,8 x 0,8 m, einen Dreibock und Schutz gegen Wildverbiss. Die Anpflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 2 Jahren zu Beginn der Vegetationsperiode angewachsen sind. Bei Verlust der Gehölze sind diese in Anzahl und Qualität gleichwertig zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind spätestens im Herbst des Jahres der Baufertigstellung und Inbetriebnahme durchzuführen. Zu verwenden sind z.B. folgende Sorten von: Kirschen (z.B. Große Schwarze Knorpelkirsche, Schattenmorelle, Karneol, Morina) Pflaumen (z.B. Hauszwetschge, Nancy- Mirabellen, Wangenheim); Apfelbäume (z.B. Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel); Birnen (z.B. Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern); Quitten (z.B. Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte).

CEF-Maßnahmen

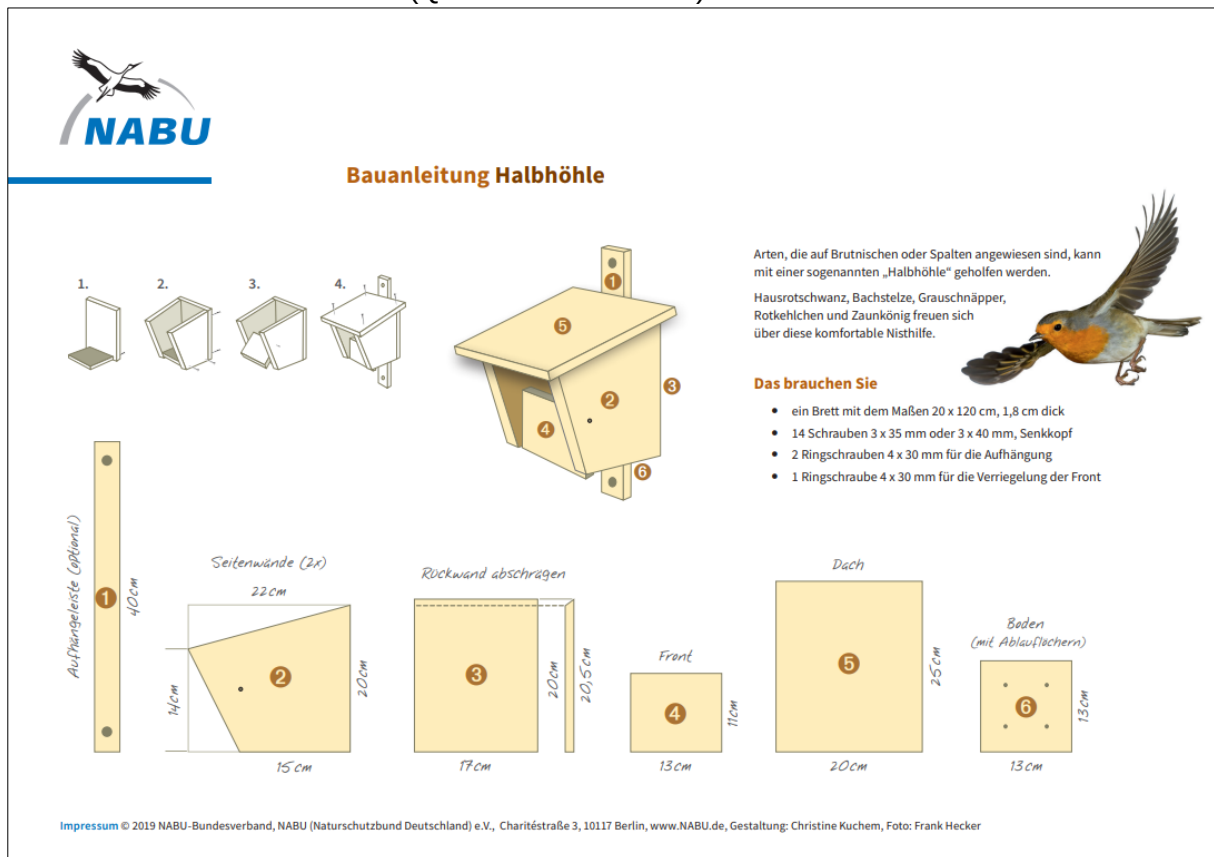
CEF 1 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fäll- und Abrissmaßnahmen im Plangebiet zu installieren.
2 Nistkästen Blau- bzw. Tannenmeise $\varnothing$ 26 mm-28 mm
1 Nistkasten Gartenrotschwanz oval 48 mm hoch, 32 mm breit
1 Nistkasten Kohlmeise $\varnothing$ 32 mm mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 9 des AFB

Abb. 14: Nistkasten- Höhlenbrüter (Quelle © NABU 2019)



CEF 2 Der Verlust von Brutmöglichkeiten für 2 Nischenbrüter (Hausrotschwanz, Zaunkönig) ist zu ersetzen. Die Ersatzquartiere sind vor Beginn von Fäll- und Abrissmaßnahmen im Plangebiet zu installieren.
Lieferung und Anbringung an den zur Erhaltung festgesetzten Bäumen von insgesamt: 2 Nistkästen mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 10 des AFB.

Abb.15: Nistkasten- Halbhöhle (Quelle © NABU 2019)



Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

A Ausgangsdaten

A 1 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile

Das Plangebiet ist etwa 0,21 ha groß und unter Punkt 1 des Umweltberichtes beschrieben.

A 2 Lagefaktor

Das Vorhaben befindet sich auf Grünflächen im Siedlungsbereich weniger als 100 m zur nächsten Störquelle entfernt. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes und eines Küsten- und Gewässerschutzstreifen. Es 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 Biototyps:

laut Pkt. 2.1 HzE

B 1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biototypen

B 1.1. Flächen ohne Eingriff

Der ökologische Wert der Flächen der Tabelle 4 wird sich durch die geplanten Nutzungen nicht ändern.

Tabelle 5: Flächen ohne Eingriff

Biotoptyp	Planung	Fläche in m ²
ODF	Anpflanzfestsetzung	2,00
PHW	Anpflanzfestsetzung	8,00
OSS	Bestand	2,00
		12,00

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

Die nachfolgende Tabelle zeigt die unmittelbaren Wirkungen des Vorhabens auf. Der Biotopwert aus Wertstufe und durchschnittlichem Biotopwert wird mit dem Lagefaktor von 1 für den Abstand von weniger als 100 m zur nächsten Störquelle und für die Lage in einem LSG 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 EFÄ]
VRL	Baufläche	27,00	2	3	1	81,00
PHZ	Baufläche	59,00	1	1,5	1	88,50
PHW	Baufläche	106,00	0	1	1	106,00
GIO	Baufläche	1.866,00	1	1,5	1	2.799,00
PEU	Baufläche	23,00	1	1,5	1	34,50
		2.081,00				3.109,00

B 1.3. Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen /Beeinträchtigungen)

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 Bebauung wird im Siedlungsbereich errichtet und durch die Wohnnutzung wird es zu keinen erhöhten Emissionen kommen. Die angrenzenden Grünflächen weisen eine Pufferfunktion gegenüber den umliegenden Biotopen (siehe Abbildung 10) auf, sodass keine Funktionsbeeinträchtigung eintritt.

Abbildung 16: gesetzlich geschützte Biotope im Umfeld (© LAIV – MV 2022)



B 1.4. Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Es kommen die Versiegelungen zum Ansatz. Die versiegelten Bauflächen 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 EFÄ]
VRL	Baufläche versiegelt/ Verkehrsfläche	16,20	0,5	8,10
PHZ	Baufläche versiegelt/ Verkehrsfläche	35,40	0,5	17,70
PHW	Baufläche versiegelt/ Verkehrsfläche	68,40	0,5	34,20
GIO	Baufläche versiegelt/ Verkehrsfläche	1.119,60	0,5	559,80
PEU	Baufläche versiegelt/ Verkehrsfläche	13,80	0,5	6,90
				626,70

B 2 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

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 art-spezifischer 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.

B 2.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen bzw. störungsempfindliche Arten
Derzeit sind keine Tierarten mit besonderen Lebensraumansprüchen im Plangebiet bekannt. Es wurde ein Artenschutz-Fachbeitrag erstellt (s. Tab.2). Derzeit besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 2.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

Das Vorhaben beeinträchtigt nach derzeitigem Kenntnisstand keine, laut Roter Liste Deutschlands und MV, gefährdete Populationen von Tierarten. Es wurde ein Artenschutz-Fachbeitrag erstellt (s. Tab.2). Derzeit besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 3 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

B 3.1 Boden

Der Boden im Plangebiet ist anthropogen vorbelastet und ist daher 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 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

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ] (Pkt. 2.3 lt. HzE)	+	Eingriffsflächenäquivalent 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]
3.109,00		0,00		626,70		3.735,70

C Geplante Maßnahmen für die Kompensation
Die Kompensationsmaßnahmen sind unter Punkt 2.3 aufgeführt.

C1 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen
Kompensationsmindernde Maßnahmen kommen nicht zum Ansatz.

C 2 Ermittlung des Kompensationsumfangs
Das Kompensationsflächenäquivalent von 3.543 kann folgendermaßen gedeckt werden:

Tabelle 9: Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsmaßnahmen

Planung	Fläche der Kompensationsmaßnahme [m²]	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung)	Zusatzbewertung	Entsiegelungszuschlag	Lagezuschlag	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung+ Zusatzbewertung+ Entsiegelungszuschlag+ Leistungsfaktor)	Kompensationsflächenäquivalent für (beeinträchtigte) Kompensationsmaßnahme [m² KFÄ]
Maßnahmenflächen außerhalb des Plangebietes oder Kauf von Ökopunkten in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“							3.735,70

C 2 Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ / KFÄ)
Kompensationsflächenbedarf (Eingriffsfläche):
Kompensationsflächenumfang:

3.736 m²
3.736 m²

D Bemerkungen/Erläuterungen - Keine
Mit Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen gem. C2 ist der nach HzE ermittelte Eingriff ausgeglichen.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen aufgrund 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 dem Fehlen von Flächen für Kompensationsmaßnahmen sowie 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. Es wurde ein Artenschutz-Fachbeitrag sowie eine FFH-Vorprüfung erstellt.

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 störfallanfällig ist. Es steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen.

3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Plangebiet ist anthropogen vorbelastet. Der Eingriff wird als ausgleichbar beurteilt. Die Wirkungen des Vorhabens kumulieren nicht mit Wirkungen anderer Vorhaben. Es befindet sich bereits Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe. Die Immissionen auf die Umgebung erhöhen sich nur geringfügig. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind vom Vorhaben nicht zu erwarten. 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

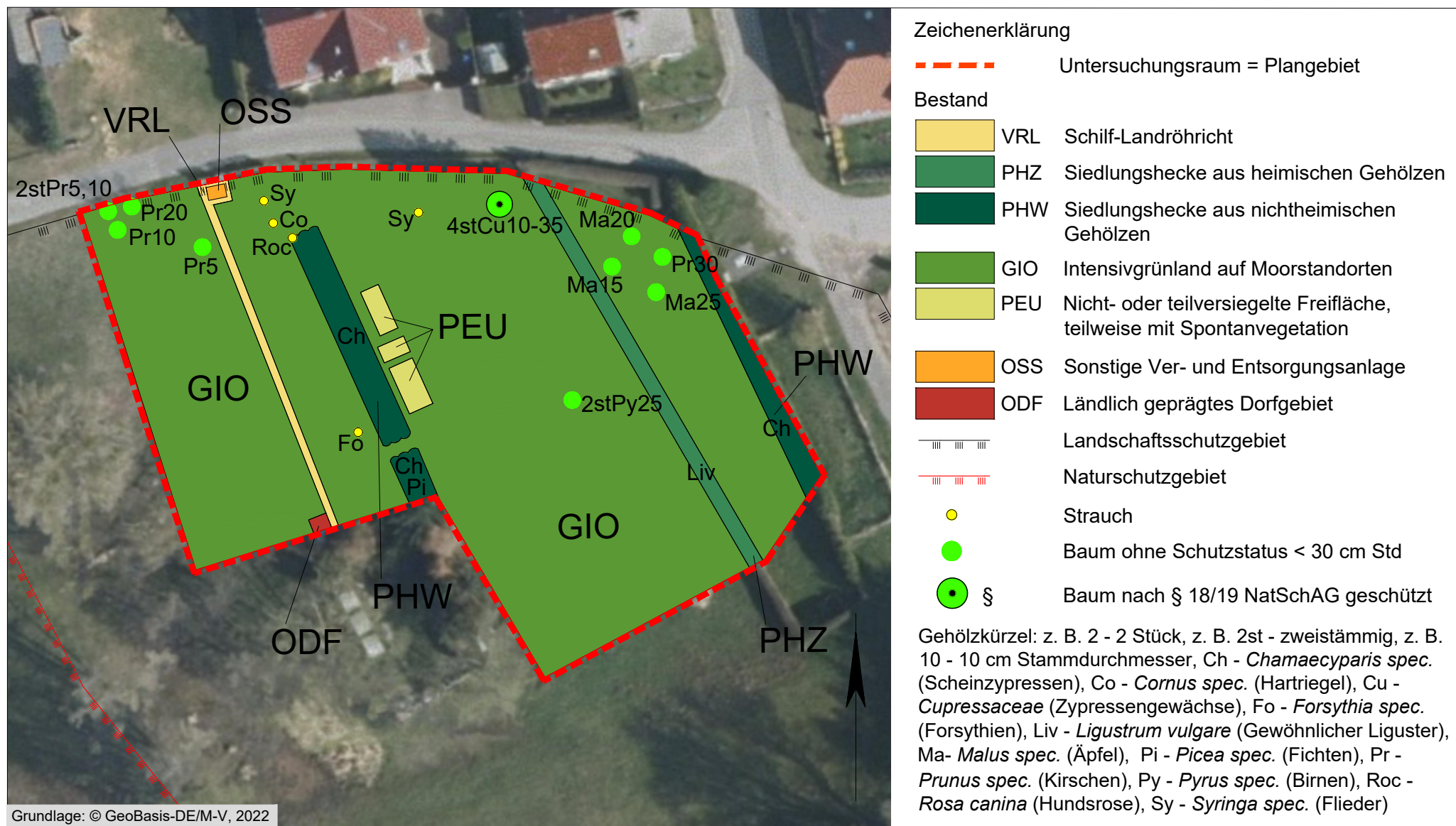
Altwarp,

Der Bürgermeister

Siegel

Bebauungsplan 7/2022 "Wohnen Hafengasse" der Gemeinde Altwarp

Bestandsplan



Bebauungsplan 7/2022 "Wohnen Hafengasse" der Gemeinde Altwarp

Konfliktplan

