

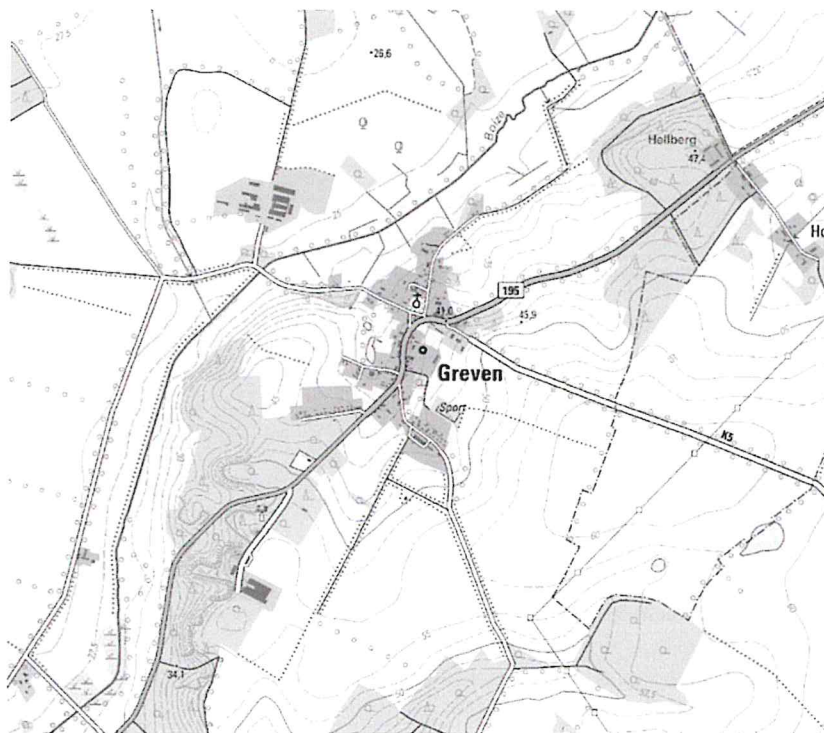
Gemeinde Greven
Amt Boizenburg-Land
Landkreis Ludwigslust-Parchim

**Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des Ortsteiles Greven in der Ge-
meinde Greven**

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB

Begründung

Fassung gemäß dem Satzungsbeschluss vom 07.01.2020



Stand Dezember 2019, ergänzt im Januar 2020

Amt Boizenburg-Land für die Gemeinde Greven

Die Bürgermeisterin
Fritz-Reuter-Straße 3
19258 Boizenburg/Elbe

Bearbeitung im Auftrag der Gemeinde Greven durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH
Am Born 6b • 22765 Hamburg
Tel./Fax: 040-2981 2099 0 • 040-2981 2099 40

Karl-Marx-Straße 90/91 • 16816 Neuruppin
Tel./Fax: 03391-45 81 80 • 03391-45 81 88
E-Mail: info@plankontor-hh.de • info@plankontor-np.de

Web: www.plankontor-stadt-und-land.de

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen.....	1
2	Anlass und Ziele der Planung.....	1
3	Übergeordnete Planungen/Lage im Raum	2
4	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung.....	2
	Ergänzungsfläche 1 „Am Teich - West“	4
	Ergänzungsfläche 2 „Am Teich – Ost“	5
5	Sonstige öffentliche Belange.....	6
5.1	Belange des Denkmalschutzes.....	6
5.2	Trinkwasserversorgung	7
5.3	Schmutzwasserentsorgung.....	7
5.4	Stromversorgung	7
5.5	Telekommunikation	7
5.6	Löschwasser	8
5.7	Munitionsbelastung.....	8
5.8	Grundwasser- und Bodenschutz/ Altlasten	9
5.9	Immissionsschutz	10
6	Flächenbilanz.....	11
7	Belange von Natur und Landschaft.....	12
7.1	Schutzgebiete.....	12
7.2	Ergänzungsfläche 1 „Am Teich - West“	13
7.2.1	Lage des Plangebietes.....	13
7.2.2	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Innenbereichs- und Ergänzungssatzung	13
7.2.3	Ziele des Umweltschutzes gemäß einschlägiger Fachgesetze	13
7.2.4	Schutzgut Pflanzen und Biotope.....	13
7.2.5	Schutzgut Tiere	13
7.2.6	Schutzgut Boden	14
7.2.7	Schutzgut Wasser	14
7.2.8	Schutzgut Klima / Luft	14
7.2.9	Schutzgut Landschaftsbild / Erholungseignung	14
7.2.10	Wechselwirkungen der Schutzgüter	15
7.2.11	Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Biotope / Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung	15
7.2.12	Verbleibende Konflikte.....	16
7.3	Ergänzungsfläche 2 „Am Teich - Ost“	16
7.3.1	Lage des Plangebietes.....	16
7.3.2	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Innenbereichs- und Ergänzungssatzung	16
7.3.3	Ziele des Umweltschutzes gemäß einschlägiger Fachgesetze	16
7.3.4	Schutzgut Pflanzen und Biotope.....	17
7.3.5	Schutzgut Tiere	17
7.3.6	Schutzgut Boden	18
7.3.7	Schutzgut Wasser	18
7.3.8	Schutzgut Klima / Luft	18
7.3.9	Schutzgut Landschaftsbild / Erholungseignung	18
7.3.10	Wechselwirkungen der Schutzgüter	18
7.3.11	Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Biotope / Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung	18
7.3.12	Verbleibende Konflikte.....	20
8	Planungsverlauf.....	21

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634);

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706);

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682);

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467);

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228);

2 Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde Greven und damit auch der Ortsteil Greven verfügen über einen seit 1999 rechtswirksamen Flächennutzungsplan, aus dem sich allerdings kein verbindliches Baurecht ergibt. In der Ortslage von Greven sind Wohnbauflächen dargestellt im Sinne von allgemeinen Wohngebieten (WA) oder auch im Sinne von Kleinsiedlungsgebieten (WS), innerhalb derer Landwirtschaft im Nebenerwerb oder als Hobbylandwirtschaft mit Hobbytierhaltung zulässig sind. Um innerhalb der Ortslage Baurecht zu schaffen wurde im Jahr 1993 von der Gemeinde Greven eine Innenbereichs- und Abrundungssatzung für den Ortsteil Greven beschlossen.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Nachfrage nach Bauland, gerade im westlichen Teil des Landkreises Ludwigslust-Parchim, hat die Gemeinde beschlossen, eine neue Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. In der Ortslage von Greven befinden sich aktuell keine freien Grundstücke mehr, die als Baugrundstücke mit verbindlichem Baurecht angeboten werden können.

Im Rahmen der Neuaufstellung dieser verbundenen Satzung wird zum einen die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, hier des Ortsteiles Greven, festgelegt und zum anderen einzelne bisher als Außenbereich gemäß § 35 BauGB bewertete Flächen als Ergänzungsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

3 Übergeordnete Planungen/Lage im Raum

Der Ortsteil Greven der Gemeinde Greven befindet sich an der Bundesstraße 195 zwischen den Städten Zarrentin am Schaalsee und Boizenburg/Elbe an der Landesgrenze zu Schleswig-Holstein. Die Gemeinde Greven besteht aus den Ortsteilen Greven, Granzin, Leisterförde, Lüttenmark und Sternsruh. Insgesamt umfasst der Gemeindebereich ca. 4.000 ha, in denen 773 Einwohner leben, davon 280 im Ortsteil Greven (Stand November 2017). Die Gemeinde ist Bestandteil des Amtes Boizenburg-Land im heutigen Landkreis Ludwigslust-Parchim.

Das Amt Boizenburg-Land wird als landwirtschaftlich geprägter Raum mit starker wirtschaftlicher Basis eingestuft. Der Gemeinde Greven und damit auch dem Ortsteil Greven sind weder in der Landes-, noch in der Regionalplanung zentrale Funktionen zugeordnet. Aus diesem Grund wird der Gemeinde nur eine Eigenentwicklung zugestanden.

Die Gemeinde liegt zwischen den Grundzentren Zarrentin am Schaalsee im Norden und Boizenburg/Elbe im Süden. Laut RREP Westmecklenburg soll Boizenburg/Elbe aufgrund der Lage in der Metropolregion Hamburg und vielfältiger Verflechtungen, zu einem Mittelzentrum entwickelt werden soll (RREP Westmecklenburg 2011). Eine „Eigenentwicklung“ bedeutet, dass nur so viel neues Bauland rechtlich gesichert werden darf, dass es rechnerisch dem Bedarf an Baugrundstücken für einen Zuwachs von 3 % der Einwohner, bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl, entspricht.

Auch im aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V 2016) wird unter Punkt 4.2 Wohnbauflächenentwicklung darauf hingewiesen, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion auf den Eigenbedarf zu beschränken ist. Außerdem wird im LEP M-V 2016 das Ziel ausgesprochen, in Gemeinden vorrangig Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung zu nutzen. Neue Siedlungsflächen sollen an die Ortslage anbinden. Diese Voraussetzungen werden von den potentiellen Ergänzungsflächen im Ortsteil Greven erfüllt.

4 Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB nutzt die Gemeinde die Möglichkeit, mit dieser Satzung unterschiedliche Satzungen miteinander zu kombinieren. Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, hier des Ortsteils Greven, festgelegt. Die Grenze orientiert sich zum einen an vorhandener Bebauung und zum anderen an der örtlichen Bautiefe der real vorhandenen Bebauung im Ortsteil. Integriert werden außerdem Flächen, die bereits in der Innenbereichs- und Abrundungssatzung von 1993 als Innenbereich dargestellt sind, da diese Bereiche als Bestand übernommen werden und keine Verschlechterung für die jeweiligen Grundstücksbesitzer entstehen soll. Insgesamt umfasst der so festgelegte im Zusammenhang bebaute Ortsteil ca. 20,31 ha.

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird der Innenbereich durch zwei Ergänzungsflächen um insgesamt ca. 0,47 ha Fläche ergänzt. Der vorhandene und durch Ergänzungsflächen erweiterte Innenbereich hat somit nach Abschluss des Satzungsverfahrens eine Fläche von ca. 20,78 ha.

Verkehrlich erschlossen ist der Ortsteil Greven durch die Bundesstraße 195, die in nordöstlicher Richtung zunächst nach Gallin und schließlich, an der Autobahn A 24 Hamburg – Berlin vorbei, zum ca. 10 km entfernten Zarrentin am Schaalsee führt. Folgt man der Bundesstraße 195 aus dem Ort heraus in südwestlicher Richtung, gelangt man in das ebenfalls ca. 10 km entfernte Boizenburg/Elbe. In Boizenburg/Elbe besteht dann eine Zugverbindung Richtung Hamburg und Schwerin und Ludwigslust/Berlin. Abzweigend von der B 195 führt die Kreisstraße 5 nach

Granzin bei Boizenburg und weiter nach Bennin. Weitere kleinere Straßen und Wege führen aus dem Ort heraus in Richtung der landwirtschaftlichen Nutzflächen rund um den Ortsteil.

Durch die Nähe zur Autobahn A 24, die in westlicher Richtung nach Hamburg in ca. 60 km Entfernung und östlich in das ca. 230 km entfernte Berlin führt, ist der Ortsteil sehr gut an die beiden Großstädte angebunden. Aufgrund der Lage in der Metropolregion Hamburg und der Nähe zum direkt an der Autobahn befindlichen Industrie- und Gewerbegebiet „Businesspark A 24“ der Gemeinden Valluhn/Gallin, der viele Arbeitsplätze generiert, herrscht auch in der Gemeinde Greven eine konstante Nachfrage nach Wohnraum. Zum Zeitpunkt des Planungsbeginns standen in der Ortslage nur noch sehr wenige Baugrundstücke zur Verfügung, die die Nachfrage nicht annähernd befriedigen konnten.

Da der im Zusammenhang bebaute Ortsteil der 1993 aufgestellten Innenbereichs- und Abrundungssatzung nicht mehr der real vorhandenen Nutzung und einige Festsetzungen nicht mehr der aktuellen Rechtslage entsprechen, hat sich die Gemeinde Greven dazu entschieden, den im Zusammenhang bebauten Ortsteil neu abzugrenzen. Aus diesem Grund ist es notwendig, die vorhandene Bebauung und die real vorhandenen Nutzungen neu zu bewerten und eine neue Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Greven aufzustellen. Im Rahmen einer Ortsbegehung sowie mit Hilfe aktueller Luftbilder konnte die gegenwärtig vorhandene Bebauung sowie deren Nutzung kartiert werden.

Bei der Grenzziehung des neuen im Zusammenhang bebauten Ortsteils orientiert sich die Gemeinde an der letzten real vorhandenen Bebauung hin zum Außenbereich. Zudem werden Flächen mit einbezogen, die bereits in der Satzung aus dem Jahr 1993 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wurden. Durch ein Herauslassen dieser Flächen würden die Grundstücksbesitzer gegenüber der aktuell rechtskräftigen Innenbereichs- und Abrundungssatzung von 1993 schlechter gestellt, weshalb die Grenzziehung übernommen wird. Im Bereich von kleineren Baulücken wird bei der Grenzziehung eine ortsübliche Bautiefe angenommen. Innerhalb der bisher nicht bebauten Fläche müssen sich die jeweils zulässigen Nutzungen gemäß § 34 Abs. 1 BauGB in die umgebende Nutzungsstruktur einfügen. Da sich vorhandene Wohnnutzungen dort fast ausschließlich im vorne zur Straße gelegenen Grundstücksteil befinden, sind neue Wohnnutzungen in der Regel auch nur im jeweils zur Straße gelegenen Grundstücksteil zulässig.

Die Bebauung der Ergänzungsflächen regelt sich nach den Kriterien des § 34 Abs. 1 BauGB und dem darin enthaltenen Gebot der Einfügung nach Art und Maß der baulichen Nutzung der näheren Umgebung. Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB ist es in den nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB festgesetzten Ergänzungsflächen möglich, einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB zu treffen.

Da die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben in den Ergänzungsflächen bereits durch § 34 Abs. 1 BauGB ausreichend geregelt ist, verzichtet die Gemeinde auf die Festsetzung einer Art der baulichen Nutzung. Die real vorhandene Bebauung ist zum größten Teil als allgemeines Wohngebiet mit dörflichem Charakter und aufgrund vorhandener Hobbytierhaltung auch zum Teil als Kleinsiedlungsgebiet zu beurteilen. Auf Grundlage dessen ist auch zukünftig innerhalb der Ergänzungsflächen die Realisierung von Wohnbebauung mit Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen oder einer Hobbytierhaltung möglich.

Die vorhandene Wohnbebauung im Ortsteil Greven ist geprägt von einer lockeren, stark durchgrünten Bebauung, vor allem durch Einzelhäuser mit bis zu zwei Vollgeschossen. Um diesen Charakter zu erhalten, wird in der Satzung für die Ergänzungsflächen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Die Festsetzung von GRZ-Werten ermöglicht dann auch eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung für die einzelnen Ergänzungsflächen vorzunehmen und entsprechende ökologische Kompensationsmaßnahmen festzusetzen.

Ergänzungsfläche 1 „Am Teich - West“

Die Ergänzungsfläche E 1 befindet sich an der Nordseite der Straße ‚Am Teich‘, ist ca. 3.559 qm groß und umfasst das Flurstück 32/56 der Flur 3 der Gemarkung Greven. Zum Zeitpunkt der Satzungsaufstellung wird diese Fläche als Auslauf für Nutztiere genutzt und ist dementsprechend eingezäunt. Im nordwestlichen Bereich befinden sich einige wenige Gehölze sowie kleinere Nadel- und Laubbäume. Des Weiteren befindet sich am östlichen Rand des Flurstückes ein kleiner Schuppen. Östlich an die Fläche angrenzend ist dichter Baumbestand vorhanden, der einen Teich umrahmt. Der Teich wird von der örtlichen Feuerwehr als Löschwasserteich genutzt. Die Fläche nördlich des Flurstückes 32/56 wird ebenfalls als Auslaufläche für Nutztiere genutzt, während auf dem westlich an die Ergänzungsfläche angrenzenden Bereich Ackerbau betrieben wird.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite existieren bereits drei Wohngebäude mit weitläufigen Gartenanlagen. Eine bauliche Vorprägung sowie die Erschließung sind in diesem Bereich demnach vorhanden, weshalb es sinnvoll erscheint, die nördlich der Straße ‚Am Teich‘ befindliche Fläche als Ergänzungsfläche E 1 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen, um auch dort zukünftig Wohnbebauung zu realisieren. Der östliche Teil der Straße ‚Am Teich‘ ist ebenfalls beidseitig bebaut. Eine weiterführende Bebauung an der östlichen Seite der Straße ‚Am Teich‘ würde diese ergänzen und einen klaren Abschluss des Siedlungsraumes hin zur freien Landschaft bilden. Wie auch die bereits vorhandene, gegenüberliegende Wohnbebauung, muss das potentiell entstehende Wohngebäude im vorderen Bereich des Grundstückes errichtet werden, um der ortsüblichen Bauweise zu entsprechen.

Aufgrund der Nutzungsänderung durch die westlich anschließende landwirtschaftlich genutzte Fläche, besteht bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung der Satzung, auch eine natürliche, visuelle Abgrenzung der potentiellen Ergänzungsfläche.

Auf der Fläche E 1 wäre nach Einbeziehung dieser in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil als Ergänzungsfläche der Bau von bis zu zwei Wohngebäuden möglich.



Ergänzungsfläche E 1, Blick nach Westen



Ergänzungsfläche E 1, Blick nach Nordosten

Ergänzungsfläche 2 „Am Teich – Ost“

Die Ergänzungsfläche E 2 befindet sich nördlich der Straße „Am Teich“, direkt östlich angrenzen an den großen Löschwasserteich mit dichtem Baumbestand, im südwestlichen Bereich der Ortslage. Die Fläche ist ca. 1.117 qm groß und umfasst das Flurstück 32/33 (teilw.) der Flurs 3 der Gemarkung Greven. Die Fläche wird aktuell als erweiterte Gartenfläche mit Schuppen und Hobbytierhaltung bzw. als erweiterte Lagerfläche für Holz und Behälter genutzt. Nördlich, sowie auch südlich und östlich an die Ergänzungsfläche angrenzend befindet sich vor allem Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern und das Forstamt Schildfeld. Aufgrund der baulichen Vorprägung rund um diese Fläche, soll auch dieser Bereich als Ergänzungsfläche in die neu aufzustellende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Greven einbezogen werden. Im westlichen Teil der Fläche wäre nach Satzungsbeschluss der Bau eines Wohnhauses möglich.



Ergänzungsfläche E 2, Blick nach Westen



Ergänzungsfläche E 2, Blick nach Norden

5 Sonstige öffentliche Belange

5.1 Belange des Denkmalschutzes

Baudenkmale

Die Denkmalliste des Landkreises Ludwigslust-Parchim führt für die Gemeinde Greven folgende Baudenkmale auf:

Boizeweg 2	Wohnhaus mit Stallteil (ehem. Geschäftshaus Emil Janßen)
Boizeweg 1	Wohnhaus
Boizenburger Straße 25	Wirtschaftsgebäude
	Kirche mit Friedhof und Friedhofsmauer
Friedhof	Gefallenendenkmal 1914/1918
Lindenstraße 2	Hallenhaus

Diese dürfen durch das Vorhaben in ihrer Substanz oder im Erscheinungsbild nicht erheblich beeinträchtigt werden. Etwaige Bebauungen sind hinsichtlich ihrer Anordnung/Gestalt und baulichen Ausführung mit der unteren Denkmalschutzbehörde vor Bauausführung abschließend abzustimmen.

Als erhebliche Beeinträchtigungen in diesem Bereich sind aus denkmalpflegerischer Sicht allgemein bestimmte Farbgebungen für Außenbauteile (Wand/Dach), als auch Ausführungen wie Glanzengoben bzw. zu den Baudenkmalen weisende glänzende Photovoltaikanlagen. Dieses ist fallbezogen zu klären und abzustimmen.

Da sich die Baudenkmale nicht in unmittelbarer Nachbarschaft zu den potentiellen Ergänzungsflächen befinden, ist keine Beeinträchtigung der Baudenkmale zu erwarten.

Bodendenkmale

Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich im Bereich der Ortslage ein Bodendenkmal in der Gemarkung Greven, Fundplatz 12: Kirche /Spätmittelalter und jüngere frühe Neuzeit. Dieses wird in der Planzeichnung dargestellt.

Im Bereich der Ergänzungsflächen befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine weiteren Bodendenkmale. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

5.2 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt zentral über den Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale, Wittenburg.

5.3 Schmutzwasserentsorgung

In dem Ortsteil Greven wird keine zentrale Schmutzwasserbeseitigung durch den AZV Sude-Schaale betrieben, so dass bei einer Bebauung mit Schmutzwasseranfall normgerechte Kleinkläranlagen oder abflusslose Sammelgruben zu errichten sind.

5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das Kabelnetz der WEMAG.

5.5 Telekommunikation

Das Telekommunikationsnetz in der Gemeinde Greven gehört der Telekom. Zum Zeitpunkt der Satzungsaufstellung wird ein Breitbandausbau über den Landkreis organisiert.

5.6 Löschwasser

Löschwasser ist in der Menge von 48 m³/h über den Zeitraum von zwei Stunden notwendig. Folgende Löschwasserentnahmestellen in Form offener Gewässer und Unterflurhydranten stehen der Feuerwehr Greven zur Verfügung:

Nr.	Ort	Straße	HNr.	Art	Zusatz/Bemerkung/Unterschrift
	Greven	Am Teich		Löschteich	
	GPS-Koordinaten:	0	0		einsatzbereit
	Greven	Beckendorfer Weg	25	Unterflurhydrant	
	GPS-Koordinaten:	53.4741	10.80262		einsatzbereit
	Greven	Boizenburger Str.	11	Unterflurhydrant	
	GPS-Koordinaten:	53.47614	10.7990499		einsatzbereit
	Greven	Boizenburger Str.	28 a	Unterflurhydrant	
	GPS-Koordinaten:	53.4785787	10.8020172		einsatzbereit
	Greven	Boizeweg	14	Unterflurhydrant	
	GPS-Koordinaten:	53.47971	10.79521		einsatzbereit
	Greven	Boizeweg	18	Bach / Fluss	400 m bis zur Boize
	GPS-Koordinaten:	53.4812704	10.7903132		einsatzbereit
	Greven	Granziner Strasse		Unterflurhydrant	
	GPS-Koordinaten:	53.51987	11.9797524		einsatzbereit
	Greven	Lindenstrasse	11	Bach / Fluss	300 m bis zur Boize
	GPS-Koordinaten:	0	0		einsatzbereit
	Greven	Lindenstrasse	17a,b	Bach / Fluss	300 m bis zur Boize
	GPS-Koordinaten:	53.48208	10.80263		einsatzbereit
	Greven	Mühlenberg	24	Unterflurhydrant	
	GPS-Koordinaten:	53.4747829	10.7938364		einsatzbereit
	Greven	Mühlenberg	2a	Unterflurhydrant	
	GPS-Koordinaten:	53.47512	10.79727		einsatzbereit
	Greven	Schulweg		Löschteich	
	GPS-Koordinaten:	0	0		einsatzbereit
	Greven	Schulweg		Löschteich	
	GPS-Koordinaten:	0	0		einsatzbereit
	Greven	Schulweg		Unterflurhydrant	
	GPS-Koordinaten:	53.4701687	10.791726		einsatzbereit
	Greven	Twiete am Teich	1	Unterflurhydrant	
	GPS-Koordinaten:	52.0965179	7.61711		einsatzbereit

Die Fördermenge gemäß Löschtechnik der Feuerwehr beträgt im Ortsteil Greven 1.600 l/min für offene Gewässer und ca. 400 l/min für Unterflurhydranten.

5.7 Munitionsbelastung

Für das Plangebiet liegen keine konkreten Anhaltspunkte für eine mögliche Munitionsbelastung vor. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

5.8 Grundwasser- und Bodenschutz/ Altlasten

Zum Thema Bodenschutz/Altlasten sind folgende Hinweise zu beachten:

- Einzelne Vorhaben sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Grundwasser durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Bodenschutzbehörde (uBb) des Landkreises Ludwigslust-Parchim ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.
- Ergeben sich während der Erdarbeiten konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die uBb zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen.
- Falls Fremdboden/Recyclingmaterial unter der durchwurzelbaren Bodenschicht eingebaut wird, ist nachweislich geeignetes Material unter Beachtung der LAGA1 zu verwenden. Die Anforderungen hinsichtlich der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind im Bodenschutzgesetz/Bodenschutzverordnung geregelt und entsprechend einzuhalten.

Hinweis:

- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung keine schädlichen Bodenveränderungen, altlastverdächtigen Flächen bzw. Altlasten bekannt.

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen erfolgen kann.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

5.9 Immissionsschutz

Die Umgebung der Ergänzungsflächen stellt sich aus immissionsschutzrechtlicher Sicht als allgemeines Wohngebiet dar, somit sind die Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebietes maßgebend.

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nach Ziffer 6.1 e) vom 26. August 1998 darf der Immissionsrichtwert (Außen) in einem allgemeinen Wohngebiet von

- tags (06.00- 22.00 Uhr) - 55 dB (A)

- nachts (22.00- 06.00 Uhr) - 40 dB (A)

nicht überschritten werden.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.

Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende schalltechnische, bautechnische und organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten.

Zum Schutz der Nachbarschaft ist der Standort außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (z.B. Klimaanlage, Wärmepumpen) so zu wählen, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet tags und nachts gewährleistet ist.

Eine Blendwirkung der eingesetzten Module der Solaranlage ist für die Umgebung auszuschließen. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

Die Anforderungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26. Januar 2010 sind einzuhalten.

Hinweise

1. Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG).

2. Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (A W Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten.

3. Während der Realisierungsphase der Baumaßnahmen sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) einzuhalten.

6 Flächenbilanz

Im Gebiet der verbundenen Satzungen erfolgen folgende Festsetzungen in der Planzeichnung der Satzung:

Flächenberechnung

Per Satzung festgesetzter Innenbereich
(§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

20,31 ha

Ergänzungsflächen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Ergänzungsfläche 1 „Am Teich - West“

0,36 ha

Ergänzungsfläche 2 „Am Teich - Ost“

0,11 ha

Summe Ergänzungsflächen

0,47 ha

**Fläche des Geltungsbereiches der
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung**

20,78 ha

7 Belange von Natur und Landschaft

Zur Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist § 18 BNatSchG „Verhältnis zum Baurecht“ zu beachten:

Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB („Ergänzungsflächen“) ist nach § 18 Abs. 1 BNatSchG die Eingriffsregelung nach dem BauGB anzuwenden.

In der Eingriffsregelung nach BauGB ist der § 1 a „Umweltschützende Belange in der Abwägung“ zu beachten, nach dem mit Grund und Boden sparsam und schonen umzugehen ist und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Die Vermeidung sowie der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind demnach in der Abwägung zu berücksichtigen.

Zudem ist der Schutz streng bzw. besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten (siehe § 44 Abs. 1 BNatSchG) zu beachten. Diese Vorschriften gelten unabhängig davon, ob es sich um Baumaßnahmen in Ergänzungsflächen oder im Innenbereich handelt.

Eine Kartierung der Biotope und Nutzungen der einzelnen Ergänzungsflächen erfolgte im Mai 2018. Im August erfolgte eine weitere Begehung sämtlicher Flächen durch den für einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beauftragten Gutachter. Im Folgenden werden die Biotop- und Nutzungstypen auf der Grundlage der Biotopkartierung Mecklenburg-Vorpommern (Stand 2013) beschrieben. Weiterhin werden mögliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern betrachtet. Im Anschluss werden Kompensationsmaßnahmen dargestellt.

7.1 Schutzgebiete

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich das ca. 28.000 ha große Naturschutzgebiet 166162 „Wallmoor“. Dieses liegt in ca. 3 km Entfernung zu den Ergänzungsflächen 1 und 2.

Im Nordosten des Plangebietes befindet sich das ca. 53 ha große Naturschutzgebiet 164818 „Nieklitzer Moor“. Dieses liegt in ca. 5,3 km Entfernung zu den Ergänzungsflächen 1 und 2.

Direkt an das Plangebiet angrenzend und in Norden und Süden weiterverlaufend befindet sich das ca. 1.342 ha große Landschaftsschutzgebiet 320020 „Boize“. Dieses liegt in ca. 0,3 km Entfernung zu den Ergänzungsflächen 1 und 2.

Im Westen des Plangebietes befindet sich das ca. 153 ha große FFH-Gebiet 2530-372 „Kleingewässer bei Leisterförde“. Dieses liegt in ca. 3,0 km Entfernung zu den Ergänzungsflächen 1 und 2.

Im Osten des Plangebietes befindet sich das ca. 409 ha große FFH-Gebiet 2530-373 „Kleingewässerlandschaft zwischen Greven und Granzin“. Dieses liegt in ca. 1,0 km Entfernung zu den Ergänzungsflächen 1 und 2.

Im Westen des Plangebietes befindet sich das ca. 2.300 ha große Vogelschutzgebiet 2530-401 „Wallmoor und Mühlenbachniederung bei Leisterförde - Schwanheide“. Dieses liegt in ca. 1,5 km Entfernung zu den Ergänzungsflächen 1 und 2.

Im Osten des Plangebietes befindet sich das ca. 5.900 ha große Vogelschutzgebiet 2531-401 „Schaale – Schildetal mit angrenzenden Wäldern und Feldmark“. Zu den Ergänzungsflächen liegt dieses in ca. 4,5 km (Ergänzungsflächen 1 und 2).

7.2 Ergänzungsfläche 1 „Am Teich - West“

7.2.1 Lage des Plangebietes

Die ca. 3.560 qm große Ergänzungsfläche 1 liegt im westlichen Bereich der Gemeinde Greven, Ortsteil Greven, grenzt südlich an die Straße ‚Am Teich‘ und umfasst das Flurstück 32/56 in der Flur 3 Gemarkung Greven.

7.2.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Innenbereichs- und Ergänzungssatzung

Auf der Fläche E 1 wäre nach Einbeziehung dieser in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil als Ergänzungsfläche der Bau von bis zu zwei Wohngebäuden möglich. Innerhalb der Ergänzungsfläche wäre es dann möglich, bei einer vorgesehenen GRZ von 0,25 (mit möglicher Überschreitung 0,50) eine Fläche von ca. 1.335 qm zu versiegeln.

7.2.3 Ziele des Umweltschutzes gemäß einschlägiger Fachgesetze

Im aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V 2016) wird unter Punkt 4.2 Wohnbauflächenentwicklung darauf hingewiesen, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion auf den Eigenbedarf zu beschränken ist. Außerdem wird im LEP M-V 2016 das Ziel ausgesprochen, in Gemeinden vorrangig Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung zu nutzen. Neue Siedlungsflächen sollen an die Ortslage anbinden. Diese Voraussetzungen werden von den potentiellen Ergänzungsflächen im Ortsteil Greven erfüllt.

7.2.4 Schutzgut Pflanzen und Biotope

Die Ergänzungsfläche E 1 wird zum Zeitpunkt der Satzungsaufstellung für den Auslauf von Nutztieren genutzt und ist dementsprechend eingezäunt. Die Fläche ist weitgehend offen und strukturarm und kann als Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM) bewertet werden. Im nordwestlichen Bereich sowie an der südlichen Umzäunung besteht jeweils ein Weißdorn (*Crataegus sp.*) als Einzelbaum. Des Weiteren befindet sich am östlichen Rand des Flurstückes ein kleiner Schuppen sowie lockerer Birkenaufwuchs (*Betula pendula*). Der östlich angrenzende Löschwasserteich inklusive des randlichen Gehölzbewuchses wird von der Planung nicht berührt.

7.2.5 Schutzgut Tiere

Im Rahmen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag auf der Grundlage einer Potentialanalyse durchgeführt. Dieser wird als Anlage den Unterlagen beigelegt.

Besonders und streng geschützte Tierarten i.S. des § 7 Abs. 2 Nr. 13 u. 14 BNatSchG sowie von Arten von gemeinschaftlichem Interesse gem. § 7 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

Jedoch ist eine Nutzung des zum Geltungsbereich der Ergänzungsflächen E 1 und E 2 angrenzenden Löschwasserteichs durch die Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*) als Laichgewässer durch fehlende Sonnenexposition und geringer Flachwasserzone eingeschränkt, aber für die relativ robuste Art nicht auszuschließen. Beeinträchtigungen könnten v.a. während der Wanderungszeiten zwischen Winterquartier und Laichgewässer auftreten. Um Beeinträchtigungen zu vermeiden, wird eine Baufeldfreimachung bzw. der Beginn vorbereitender Arbeiten nur im Zeitraum vom 01.11 bis zum 30.03 zulässig sein. Alternativ sind Baufeldfreimachungen und vorbereitende Arbeiten in dieser Zeit, also vom 01.04. bis zum 31.10., zulässig, unter der Voraussetzung, dass an der Ost-, Nord- und Westkante im Zeitraum vom 01.04. bis zum 31.10. temporäre Leiteinrichtungen für Amphibien aufgestellt werden.

Zum Schutz der Gehölzfreibrüter sind auf der Ergänzungsfläche E 1 Gehölzrodungen nur im Zeitraum vom 01.09. bis zum 28.09. zulässig.

Der auf der Ergänzungsfläche befindliche Schuppen weist keine natürlichen oder künstlich angelegte Nistplätze von gebäudebrütenden Arten auf.

Mit der Bebauung der Fläche gehen offene Nahrungsräume für die Fledermausarten verloren. Allerdings handelt es sich nur um relativ kleine Flächen. Angrenzend bleiben vielfältig nutzbare Nahrungsräume erhalten. Eine Gefährdung potenzieller Fledermauspopulationen kann daher ausgeschlossen werden. Es besteht keine Prüfrelevanz.

7.2.6 Schutzgut Boden

Greven befindet sich in der Bodenregion der Altmoränen und Sandergebieten. Für die Ortslage von Greven wird gem. der Beiträge zum Bodenschutz in Mecklenburg-Vorpommern ein sandiger Boden dargestellt.

Besondere Böden sind in der Ortslage nicht bekannt.

Altlasten- bzw. Kampfmittelverdachtsflächen sind innerhalb der Ergänzungsfläche bzw. in planungsrelevanter Nähe nicht bekannt.

7.2.7 Schutzgut Wasser

Östlich an die Ergänzungsfläche E 1 angrenzend befindet sich ein Löschwasserteich. Eine Beeinträchtigung des Teiches und des Schutzgutes Wasser im Allgemeinen durch die Schaffung von Baurecht von bis zu 2 Wohnhäusern in der Ergänzungsfläche E 1 kann ausgeschlossen werden.

Kleinräumig ist mit Einschränkungen der Grundwasserneubildung im Bereich der versiegelten Fläche zu rechnen.

7.2.8 Schutzgut Klima / Luft

Die Ergänzungsfläche E 1 hat für die Entstehung von Kaltluft eine geringe Bedeutung.

Um Zusammenhang mit der zukünftig möglichen Bebauung und der sich daraus ergebenden Versiegelung ist möglicherweise mit einer geringen Beeinträchtigung des Mikroklimas zu rechnen.

Von erheblichen negativen Beeinträchtigungen des Klimas bzw. der Luft durch die Umsetzung von bis zu 2 Wohnhäusern wird jedoch nicht ausgegangen.

7.2.9 Schutzgut Landschaftsbild / Erholungseignung

Das Landschaftsbild der Ortslage von Greven ist vor allem geprägt durch die Wohnbebauung, den südwestlich gelegenen Wald sowie die die Ortslage umgebenden Acker.

Der Bereich der Ergänzungsfläche E 1 ist zum Teil durch Ackerbau und Nutztierhaltung geprägt. Der andere Teil ist charakterisiert durch die südlich gelegene Wohnbebauung und den östlich gelegenen Löschwasserteich mit dem umgebenden Siedlungsgehölz. Die Ergänzungsfläche ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Als Erholungsnutzung für die Öffentlichkeit steht vor allem der südwestlich gelegene Wald zur Verfügung. Eine mögliche Bebauung auf der Ergänzungsfläche hat keinen negativen Einfluss auf die Erholungsflächen in Greven.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist infolge der geplanten Wohnnutzung nicht zu erwarten.

7.2.10 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die nach Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maß. Die Umweltfolgen der möglichen Wechselfolgen sind insgesamt als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung erheblicher negativer Umweltauswirkungen durch sich verstärkende Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

7.2.11 Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Biotop / Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung

Um den Eingriff in das Schutzgut Biotop durch eine mögliche Bebauung angemessen auszugleichen, wird eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt, die in den folgenden Tabellen dargestellt wird.

Es werden keine in der Nähe befindlichen Biotop mittelbar beeinträchtigt, weswegen nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ (1999) keine Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen berechnet werden muss.

Insgesamt besteht für die Ergänzungsfläche E 1 ein Ausgleichbedarf von 5.500 qm. Geplant ist die Anlage einer Feldhecke auf der südlichen Grenze des Flurstücks 31/1 der Flur 3 der Gemarkung Greven. Dort grenzt ein Intensivgrünland (Flurstück 31/1) an den nördlich gelegenen Rand der rückwärtig gelegenen Nutzgärten der auf den Flurstücken 21 bis 28 sowie 31/2 der Flur 3 der Gemarkung Greven gelegenen Wohnbebauung. Für die Pflanzung einer Feldhecke gilt prinzipiell eine Mindestlänge von 50 m sowie eine Mindestbreite von 7 m. Insgesamt muss die Fläche der Feldhecken für den Ausgleich der Ergänzungsfläche E 1 mindestens 2.200 qm betragen, da so, bei einem Kompensationswert von 2,5, das erforderliche Flächenäquivalent von 5.500 qm erreicht wird.

Die Feldhecke ist entsprechend der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (2018) anzulegen und zu pflegen. In Bild 7.1 ist die Örtlichkeit der Ausgleichmaßnahme dargestellt.

Darstellung der Kompensationsmaßnahmen (Ergänzungsfläche E 1)

Maßnahme	Planung	Fläche in qm	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Flächen- äquivalent
A1	Anlage einer Feldhecke	2.200 (220 m x 10 m)	2	2,5	5.500

*Die Ausgleichsmaßnahme A1 beinhaltet den Ausgleich für die Ergänzungsfläche E1.

Dass Gehölze abgängig sind, ist unwahrscheinlich, kann jedoch in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nicht abschließend geklärt werden. Das Amt Boizenburg-Land verfügt über keine eigene Baumschutzsatzung, weswegen die Landesgesetzte anzuwenden sind. Sollten Gehölze abgängig sein und sind diese gem. § 18 NatSchAG M-V (Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern) geschützt, müssen diese gem. Punkt 3 des Baumschutzkompensationserlasses des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern ausgeglichen werden.



Bild 7.1: Anlage einer Feldhecke (Ausgleichsmaßnahme A1, Flurstück 31/1) zur Kompensation der Ergänzungsfläche E 1.

7.2.12 Verbleibende Konflikte

Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeiten/Leiteinrichtungen für Amphibien) sowie der Durchführung der Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen verbleiben keine weiteren Konflikte hinsichtlich der Schutzgüter.

7.3 Ergänzungsfläche 2 „Am Teich - Ost“

7.3.1 Lage des Plangebietes

Die ca. 797 qm große Ergänzungsfläche E 2 liegt im westlichen Bereich der Gemeinde Greven, Ortsteil Greven, grenzt südlich an die Straße „Am Teich“ und umfasst das Flurstück 32/33 (teilw.) in der Flur 3 der Gemarkung Greven.

7.3.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Innenbereichs- und Ergänzungssatzung

Auf der Fläche E 2 wäre nach Einbeziehung dieser in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil als Ergänzungsfläche der Bau von einem Wohngebäude möglich. Innerhalb der Ergänzungsfläche wäre es dann möglich, bei einer vorgesehenen GRZ von 0,25 (mit möglicher Überschreitung 0,375) eine Fläche von ca. 420 qm zu versiegeln.

7.3.3 Ziele des Umweltschutzes gemäß einschlägiger Fachgesetze

Im aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V 2016) wird unter Punkt 4.2 Wohnbauflächenentwicklung darauf hingewiesen, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion auf den Eigenbedarf zu beschränken ist. Außerdem wird im LEP M-V 2016 das Ziel ausgesprochen, in Gemeinden vorrangig Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung zu nutzen. Neue Siedlungsflächen sollen an die Ortslage anbinden. Diese Voraussetzungen werden von den potentiellen Ergänzungsflächen im Ortsteil Greven erfüllt.

7.3.4 Schutzgut Pflanzen und Biotope

Der wesentliche Teil der Fläche stellt sich derzeit als eingezäunter Nutzgarten (PGN) mit Schuppen und verschiedenen Obstbäumen (*Prunus sp.*) in einer kleingartenähnlichen Parzelle dar. Zur Straße angrenzend befinden sich Kastanien (*Aesculus hippocastanum*) mit bereits vorhandenen Nistkästen.

Für die zur Straße stehenden Kastanien werden Erhaltungsgebote festgesetzt. Die Obstbäume werden bewirtschaftet und stehen nicht unter Schutz.

Besonders sensible Bereiche und Biotope, wie z. B. die westlich, dem Löschwasserteich vorgelagerten Gehölzstrukturen, werden von der Planung nicht tangiert.

7.3.5 Schutzgut Tiere

Im Rahmen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag auf der Grundlage einer Potentialanalyse durchgeführt. Dieser wird als Anlage den Unterlagen beigelegt.

In einem der in der Ergänzungsfläche E 1 befindlichen Obstbäume befindet sich ein Nistkasten für Höhlen- bzw. Gebäudebrüter. Natürlich angelegte Nester von gebäudebrütenden Arten waren nicht aufzufinden.

Da sich der Schutz der Fortpflanzungsstätten der höhlen- und nischenbrütenden Vogelarten generell über die Brutzeit erstreckt und i.d.R. genutzte Niststätten wiederholt bebrütet werden, ist zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang ein ausreichender Ersatzlebensraum zu schaffen. Da aufgrund der Flächengröße potentieller Habitatstrukturen lediglich mit einem geringen Aufkommen an Arten bzw. Individuen zu rechnen ist, wird die Anlage von mindestens 4 Nistkästen unterschiedlicher Typen (vgl. Formblätter der artenschutzrechtlichen Fachbeiträge) als vorgezogene Ausgleichmaßnahme (CEF-Maßnahme) festgesetzt. Alternativ muss durch eine sachverständige Person nachgewiesen werden, dass sich weder im Schuppen noch in den Obstbäumen Niststätten von befinden. Die Ergebnisse beider Alternativen sind zu dokumentieren.

Das Vorkommen von Fledermausquartieren (Winterquartiere) in der Ergänzungsfläche E 2 ist aufgrund des Fehlens von Gebäuden mit geeigneten Spalten/Rissen ausgeschlossen. Potenziell ist eine Nutzung verschiedener Altbäume einer Baumgruppe im westlichen Teil der Ergänzungsfläche, die zu Beginn der Planung noch Teil der Ergänzungsfläche war, als Sommer- und Zwischenquartier bzw. als Tagesversteck möglich. Diese Baumgruppe befindet sich nun nicht mehr innerhalb der Ergänzungsfläche E 2. Der aktuelle Geltungsbereich weist dagegen keine Habitatmöglichkeiten auf. Unter Voraussetzung einer Erhaltung potenzieller Quartiere in sowie an den Altbäumen, was aufgrund der Herausnahme dieser aus der Ergänzungsfläche E 2 der Fall ist, ergeben sich keine Gefährdungen. Eine Gefährdung potenzieller Fledermauspopulationen kann daher ausgeschlossen werden. Es besteht keine Prüfrelevanz.

Eine Nutzung des zum Geltungsbereich der Ergänzungsflächen E 1 und E 2 angrenzenden Löschwasserteichs durch die Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*) als Laichgewässer ist durch fehlende Sonnenexposition und geringer Flachwasserzone eingeschränkt, aber für die relativ robuste Art nicht auszuschließen. Beeinträchtigungen könnten v.a. während der Wanderungszeiten zwischen Winterquartier und Laichgewässer auftreten. Um Beeinträchtigungen zu vermeiden, wird eine Baufeldfreimachung bzw. der Beginn vorbereitender Arbeiten nur im Zeitraum vom 01.11 bis zum 30.03 zulässig sein. Alternativ sind Baufeldfreimachungen und vorbereitende Arbeiten in dieser Zeit, also vom 01.04. bis zum 31.10., zulässig, unter der Voraussetzung, dass an der Westkante im Zeitraum vom 01.04. bis zum 31.10. temporäre Leiteinrichtungen für Amphibien aufgestellt werden.

Zum Schutz der Gehölzfreibrüter sind auf der Ergänzungsfläche E 1 Gehölzrodungen nur im Zeitraum vom 01.09. bis zum 28.09. zulässig.

7.3.6 Schutzgut Boden

Greven befindet sich in der Bodenregion der Altmoränen und Sandergebieten. Für die Ortslage von Greven wird gem. der Beiträge zum Bodenschutz in Mecklenburg-Vorpommern ein sandiger Boden dargestellt.

Besondere Böden sind in der Ortslage nicht bekannt.

Altlasten- bzw. Kampfmittelverdachtsflächen sind innerhalb der Ergänzungsfläche bzw. in planungsrelevanter Nähe nicht bekannt.

7.3.7 Schutzgut Wasser

Westlich an die Ergänzungsfläche E 2 angrenzend befindet sich ein Löschwasserteich. Eine Beeinträchtigung des Teiches und des Schutzgutes Wasser im Allgemeinen durch die Schaffung von Baurecht von einem Wohnhaus in der Ergänzungsfläche E 2 kann ausgeschlossen werden.

Kleinräumig ist mit Einschränkungen der Grundwasserneubildung im Bereich der versiegelten Fläche zu rechnen.

7.3.8 Schutzgut Klima / Luft

Die Ergänzungsfläche E 2 hat für die Entstehung von Kaltluft eine geringe Bedeutung.

Von Beeinträchtigungen in das Schutzgut Klima / Luft ist nicht auszugehen, da auf der Fläche keine Veränderung stattfindet.

7.3.9 Schutzgut Landschaftsbild / Erholungseignung

Das Landschaftsbild der Ortslage von Greven ist vor allem geprägt durch die Wohnbebauung, den südwestlich gelegenen Wald sowie die die Ortslage umgebenden Acker.

Der Bereich der Ergänzungsfläche E 2 ist durch die dort stehenden Obstbäume und den Schuppen geprägt. Die Ergänzungsfläche ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Als Erholungsnutzung für die Öffentlichkeit steht vor allem der südwestlich gelegene Wald zur Verfügung.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist infolge der geplanten Wohnnutzung nicht zu erwarten.

7.3.10 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die nach Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maß. Die Umweltfolgen der möglichen Wechselfolgen sind insgesamt als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung erheblicher negativer Umweltauswirkungen durch sich verstärkende Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

7.3.11 Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Biotope / Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung

Um den Eingriff in das Schutzgut Biotope durch eine mögliche Bebauung angemessen auszugleichen, wird eine Eingriff – und Ausgleichsbilanzierung erstellt, die in den folgenden Tabellen dargestellt wird.

Biotopteseitigung mit Flächenversiegelung (Ergänzungsfläche E 2)

	Biotoptyp gem.	Flächen- planung		Werstufe		Zuschlag für Ver- siegelung	Freiraumbeein- trächtigung	Kompensati- ons-
--	-------------------	---------------------	--	----------	--	--------------------------------	-------------------------------	---------------------

Bio- toptyp (Code)	Biotoptypen- katalog M-V		Flächen- verlust in qm		Kompen- sations- wertzahl	0,5 für Vollver- siegelung 0,2 für Teilver- siegelung	Stufe	Wert	erfordernis als Flächenäqui- valent
GIM	Intensivgrün- land auf Mi- neralstandor- ten	Bebauung Wohnge- bäude	299	1	1,5	0,5	(≤ 50 m)	0,75	448
Summe			299						448

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Bio- toptyp (Code)	Biotoptyp gem. Biotoptypen- katalog M-V	Flächen- planung	Flächen- verlust in qm	Werstufe	Kompen- sations- wertzahl	Freiraumbeein- trächtigung		Kompensati- ons- erfordernis als Flächenäqui- valent
						Stufe	Wert	
GIM	Intensivgrün- land auf Mi- neralstandor- ten	Bebauung Wohnge- bäude	498	1	1,5	(≤ 50 m)	0,75	560
Summe			700					560

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Biotopbeseitigung mit Flä- chenversiegelung	Funktionsbeeinträchtigung von Bi- otopen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)	Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Bio- topveränderung (unmittelbare Wirkungen)	Summe
630	788	-	1.008

Es werden keine in der Nähe befindlichen Biotope mittelbar beeinträchtigt, weswegen nach den aktuellen „Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ (2018) keine Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen berechnet werden muss.

Ob Gehölze abgängig sein werden, kann in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nicht abschließend geklärt werden. Das Amt Boizenburg-Land verfügt über keine eigene Baumschutzsatzung, weswegen die Landesgesetzte anzuwenden sind. Sollten Gehölze abgängig sein und sind diese gem. § 18 NatSchAG M-V (Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern) geschützt, sind diese gem. Punkt 3 des Baumschutzkompensationserlasses des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern auszugleichen.

Insgesamt besteht für die Ergänzungsfläche 2 ein Ausgleichbedarf von 1.008 qm. Dies ist durch eine Baumgruppe in der freien Landschaft, auf dem Flurstück 404/2 der Flur 3 der Gemarkung Greven, auszugleichen. Die Ersatzpflanzung ist in einem Stück anzulegen und entsprechend der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (2018) anzulegen bzw. pflanzen und zu pflegen.

Für den Ausgleich über die Pflanzung einer Baumgruppe in der freien Landschaft sind 16 Bäumen mit je 25 qm Grundfläche zu pflanzen. So ergibt sich ein Flächenäquivalent von 16 (Bäume) x 25 qm (=400 qm Fläche) x 2,5 (Kompensationswert) = 1.000 qm.

Die Pflanzung des Feldgehölzes in der freien Landschaft ist entsprechend der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (2018) anzulegen bzw. zu pflanzen und zu pflegen. In Bild 7.2 ist die Örtlichkeit der Ausgleichmaßnahme dargestellt.

Darstellung der Kompensationsmaßnahmen (Ergänzungsfläche E 2)

Maßnahme	Planung	Fläche in qm	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Flächen- äquivalent
A2	Anlage eines Feldgehölzes	405	2	2,5	1.013



Bild 7.3: Anlage eines Feldgehölzes (Ausgleichsmaßnahme A2) zur Kompensation der Ergänzungsfläche E 2.

7.3.12 Verbleibende Konflikte

Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeiten/Leiteinrichtungen für Amphibien) sowie der Durchführung der Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen verbleiben keine weiteren Konflikte hinsichtlich der Schutzgüter.

8 Planungsverlauf

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung Greven am 24.10.2017 wurde der Beschluss zur Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Greven gefasst. Gemäß § 34 Abs. 6 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB wird das Planverfahren ohne die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Um den Umfang und Inhalt der Planung abzustimmen, ist eine Vorabbeteiligung des Landkreises Ludwigslust-Parchim auf der Grundlage eines Vorentwurfes der Satzung erfolgt (Stand Januar 2018). Im Anschluss daran wurden die Hinweise aus dieser Vorabstimmung in die Unterlagen eingearbeitet. Auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Greven am 29.01.2019 wurde der Entwurf der Planzeichnung gebilligt und bestimmt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die öffentliche Auslegung der Planunterlagen durchzuführen und die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel dazu ebenfalls zu beteiligen.

Die öffentliche Auslegung der Planentwurfsunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 14.02.2019 bis zum 15.03.2019 in den Diensträumen des Amtes Boizenburg-Land. Parallel dazu wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 13.02.2019 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ebenfalls am Planverfahren beteiligt. Auf Grundlage der im Rahmen der eingegangenen Stellungnahmen geäußerten Hinweise, wurden noch kleinere redaktionelle Änderungen in den Planunterlagen vorgenommen. Zusätzlich waren Änderungen im Bereich der naturschutzfachlichen Belange notwendig, weshalb eine erneute und eingeschränkte Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde erfolgte.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Greven hat auf ihrer Sitzung am 07.01.2020 den Satzungsbeschluss gefasst.

Stand: Dezember 2019, ergänzt im Januar 2020

Amt Boizenburg Land für die Gemeinde Greven

Der Bürgermeister
Fritz-Reuter-Straße 3
19258 Boizenburg/Elbe

25.02.2020

Elm

Bgm.

Bearbeitung durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH
Karl-Marx-Straße 90/91 • 16816 Neuruppin
Tel./Fax: 03391-45 81 80 • 03391-45 81 88

Am Born 6b • 22765 Hamburg
Tel./Fax: 040-298 120 99 0 • 040-298 120 99 40

Dipl.- Ing. Jörg W. Lewin / M.Sc. Elisabeth Purreiter / M.Sc. Henrik Singelmann/ B.Sc. Jan-Erik Messmer