

Landkreis Vorpommern-Greifswald

Der Landrat



Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 11 32

Planungsbüro Trautmann
für die Stadt Strasburg
Frau Trautmann
Walwanusstraße 26
17033 Neubrandenburg

**Besucheranschrift: Leipziger Allee 26
17389 Anklam**

Amt: Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz
Sachgebiet: Technische Bauaufsicht/Bauplanung

Auskunft erteilt: Frau Müller
Zimmer: 230
Telefon: 03834 8760-3348
Telefax: 03834 8760-93348
E-Mail: mariagabriele.mueller@kreis-vg.de
beBPO: Landkreis Vorpommern-Greifswald
- Zentrale Poststelle -

Sprechzeiten
Di: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr
Do: 09.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr
Mo, Mi, Fr nach Vereinbarung

Aktenzeichen: **03720-24-43**

Datum: 05.12.2024

Grundstück: **Strasburg, OT Gehren, ~**

Lagedaten: Gemarkung Gehren, Flur 4, Flurstücke 3/3, 3/4, 4/1

Vorhaben: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10 "Adventuregolfplatz" Stadt Strasburg
hier: Beteiligung Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB; HAZ. 2285-2024

Komplexstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hier: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10 "Adventuregolfplatz" Stadt Strasburg

Grundlage für die Erarbeitung der Gesamtstellungnahme bildeten folgende Unterlagen:

- Ihr Anschreiben vom 28.10.2024 (Eingangsdatum 30.10.2024)
- Entwurf des Bebauungsplanes vom Oktober 2024
- Entwurf der Begründung mit Umweltbericht vom September/Oktober 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB haben die Fachämter des Landkreises Vorpommern-Greifswald den vorgelegten Entwurf der o.g. Satzung der Stadt Strasburg (Um.) begutachtet.

Ich möchte Sie bitten, die Hinweise, Ergänzungen und Auflagen der einzelnen Sachgebiete (SG) bei der weiteren Bearbeitung zu berücksichtigen.

Sollten Sie Nachfragen oder Einwände zu den einzelnen Stellungnahmen haben, wenden Sie sich bitte an die jeweiligen Bearbeiter.

1. Rechtsamt

1.1 SG Breitband

Bearbeiter: Herr Hoffmann; Tel.: 03834 8760 1243

Die Prüfung hat ergeben, dass der eingereichte Antrag, Bereiche des geförderten Breitbandausbaus berührt/durchquert.

Die Trasse wurde genehmigt, es handelt sich um das Projektgebiet VG25_07 Cluster3_001. Das Projektgebiet VG25_07 befindet sich gerade in der Inbetriebsetzungsphase.

Landkreis Vorpommern-Greifswald

Hausanschrift
Feldstraße 85 a
17489 Greifswald

Postanschrift
Postfach 11 32
17464 Greifswald

Telefon: 03834 8760-0
Telefax: 03834 8760-9000

Internet: www.kreis-vg.de
E-Mail: posteingang@kreis-vg.de

Bankverbindungen

Sparkasse Vorpommern
IBAN: DE96 1505 0500 0000 0001 91
BIC: NOLADE21GRW

Sparkasse Uecker-Randow
IBAN: DE81 1505 0400 3110 0000 58
BIC: NOLADE21PSW

Gläubiger-Identifikationsnummer
DE11ZZZ00000202986

Das Flurstück 4/1 wird in das nächste Förderprogramm mit aufgenommen, ob dann ein Anschluss realisiert wird hängt von der Ausschreibung für das Projektgebiet ab.

Für einen genauen Trassenverlauf oder einer Mitverlegung kontaktieren sie das ausführende Telekommunikationsunternehmen:

Anschrift: Landwerke MV Breitband GmbH
Wilhelm-Stolte-Straße 90
17235 Neustrelitz

Email: Bestandsplanbeauskunftung@breitlandnet.de

2. Ordnungsamt

2.1 SG Brand- und Katastrophenschutz

2.1.1 Katastrophenschutz

Bearbeiter: Herr Freisleben; Tel.: 03834 8760 2813

Die **untere Katastrophenschutzbehörde** äußert sich zum Vorhaben wie folgt:

- Munitionsgefährdung

Auf der Grundlage des § 3 Absatz 1 Nr. 2 i.V.m. § 2 Absatz 1 und § 4 SOG M-V sowie § 57 i.V.m. § 58 LBauO M-V kann ich Ihnen mitteilen, dass im Kampfmittelkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind keine Eintragungen zu einer Kampfmittelbelastung für das Vorhabengebiet vorhanden sind.

Sollten im Verlauf der Umsetzung eines Vorhabens trotz negativer Auskunft 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.

- Kreisgefährdungsanalyse; Hier: Sturmflut/-hochwasser

Auf der Basis des WHG i.V.m. der EG-HWRM-RL teilen ich Ihnen mit, dass für das Vorhabengebiet keine Informationen zur Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie mit den Ergebnissen und Darstellungen Hochwassergefahren- und -risikokarte, potentielle Überflutungsflächen und Risikogebiete des Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vorliegen.

- Andere Risiken und Gefahren

Andere Risiken und Gefahren die Auswirkungen auf das Vorhaben haben können sind der unteren Katastrophenschutzbehörden zurzeit nicht bekannt.

2.1.2 Abwehrender Brandschutz

Bearbeiter: Herr Gerhardt; Tel.: 03834 8760 2814

Feuerwehr

Die zuständige öffentliche Feuerwehr ist die FF Strasburg mit ihrer Ortsfeuerwehr Neuensund. Eine wirksame Löschhilfe durch Nachbarwehren ist grundsätzlich möglich. Über den sofortigen Einsatz weiterer Nachbarwehren oder die Nachforderung von Kräften und Mitteln vor Ort, entscheidet der Wehrführer nach Einsatzstichwort und vorgefundener Lage.

Anfahrt, Zugänglichkeit und Flächen für die Feuerwehr

Die Anfahrt der Feuerwehr erfolgt über den angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum. Eine gewalt- und verzögerungsfreie Zugänglichkeit zum Grundstück ist durch ein geeignetes Feuerwehrschrüsseldepot jederzeit zu gewährleisten.

Feuerwehruzufahrten sowie ggf. Aufstell- und Bewegungsflächen sind bei Notwendigkeit, je nach zu errichtenden Gebäuden, entsprechend der Richtlinie für Flächen der Feuerwehr M-V zu planen und herzustellen.

Löschwasserversorgung

Für das betrachtete B-Plangebiet wird ein Mindestlöschwasservolumenstrom von 48m³/h (800l/min) über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden als notwendig angesehen. Die Löschwasserversorgung kann über den Grundschutz der Gemeinde erfolgen. Sind im 300m-Umkreis, um das jeweilige potentielle Brandobjekt, keine geeigneten Wasserentnahmestellen vorhanden, müssen diese geschaffen werden. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist nach §2 Abs. 1 Nr. 4 BrSchG M-V Aufgabe der Gemeinde.

3. Straßenverkehrsamt

3.1 SG Verkehrsstelle

Bearbeiter: Herr Guderjan; Tel.: 03834 8760 3635

Aus der Sicht des **Straßenverkehrsamtes** (Verkehrsstelle) als untere Verkehrsbehörde gibt es unter Beachtung des folgenden Hinweises keine Einwände:

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.

4. Amt für Bau, Natur- und Denkmalschutz

4.1 SG Technische Bauaufsicht/Bauplanung

4.1.1 Team Bauordnung

Bearbeiterin: Frau Stahlkopf; Tel.: 03834 8760 3346

Die Stellungnahme wird (sobald vorliegend) nachgereicht.

4.1.2 Team Bauplanung

Bearbeiterin: Frau Müller; Tel.: 03834 8760 3348

Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgelegten Unterlagen wurden hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Vorschriften des BauGB und den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften geprüft. Die städtebaulichen Planungsziele, welche mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 "Adventure Golf" angestrebt werden, sind nachvollziehbar und werden mitgetragen.

Im weiteren Planverfahren sind folgende Anregungen und Bedenken zu beachten:

1. Die Stadt Strasburg (Um.) verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren (3. Änderung des Flächennutzungsplanes) geändert. Der Bebauungsplan unterliegt der Genehmigungspflicht.
2. Aufgestellt werden soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB.

§ 12 BauGB schreibt drei konstitutive Elemente des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vor:

- den Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers (§ 12 Abs. 1 BauGB),
- den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 Abs. 3 BauGB) und
- den Durchführungsvertrag (§ 12 Abs. 1 BauGB).

Dabei muss der Vorhaben und Erschließungsplan nicht nur dem Namen nach neben dem konkreten Vorhabenplan auch den Erschließungsplan zum Inhalt haben. Neben dem Vorhaben sind deshalb im Vorhaben- und Erschließungsplan auch die Erschließungsmaßnahmen darzustellen. Dies gilt auch, wenn, wie im vorliegenden Fall, der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht nur Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird, sondern mit ihm identisch ist. Zum Erschließungsplan zählt jedoch nicht nur die wegemäßige Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen sondern auch sonstige technische Erschließungsanlagen.

Das durch den Vorhabenträger zu errichtende Vorhaben ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan konkret zu benennen und zumindest in der Begründung zu beschreiben. Alternativ kann nach § 12 Abs. 3a BauGB allgemein ein Baugebiet festgesetzt werden. Davon ist auch Gebrauch gemacht worden. Zusätzlich ist auch normgerecht geregelt worden, dass die festgesetzten Nutzungen nur insoweit zulässig sind, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind. Das erfordert dann jedoch eine ganz konkrete Vorhabenbenennung und -beschreibung im Durchführungsvertrag. Der Durchführungsvertrag lag im Rahmen der TöB-Beteiligung nicht vor, sodass eine Prüfung nicht erfolgen konnte.

3. Die Erschließung des Plangebietes über vorhandene öffentliche Straßen ist im Bebauungsplan darzustellen. Dazu ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes so zu erweitern, dass die öffentliche Verkehrsfläche im Einbindungsbereich einbezogen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche dargestellt wird.
Denkbar wäre auch die Klarstellung des Straßenanschlusses durch textliche Festsetzung, z.B.: „Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie.“, da die der allgemeinen Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsflächen in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien abgegrenzt werden.
4. In der Planzeichnung ist die Überschrift des einleitenden Satzungstextes von „Satzung der Stadt Strasburg (Um.) über den Bebauungsplan“ in „Satzung der Stadt Strasburg (Um.) über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ zu ändern.
5. Das Plangebiet ist an den relevanten Stellen zu vermaßen, beispielsweise Baugrenzen sowie Verkehrsflächen.
6. In der Erklärung der Planzeichnung wird das Planzeichen für die im Plangebiet befindliche Verkehrsfläche nicht aufgeführt, dies ist zu ergänzen.
7. Das sonstige Sondergebiet wird in der Zeichenerklärung in einem anderen Farbton als in der Planzeichnung dargestellt. Hier ist Übereinstimmung herzustellen.
8. Im o. g. vorhabenbezogenem Bebauungsplan soll ein sonstiges Sondergebiet festgesetzt werden. Die rechtliche Grundlage für sonstige Sondergebiet ist § 11 BauNVO. In der Planzeichenerklärung wird unter Punkt I. 1. § 10 BauNVO (Sondergebiete, die der Erholung dienen) aufgeführt. In Bezug auf die rechtliche Grundlage ist hier Klarheit herzustellen.
9. In den Planzeichnung sowie in der Begründung sind für die Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebietes verschiedene Bezeichnungen (wie z. B. „Adventure Golf“, „Adventuregolfplatz“ sowie „SO Golf“) aufgeführt. Es ist eine einheitliche Bezeichnung zu wählen.
10. In der textlichen Festsetzung Nr. 1 „Art der baulichen Nutzung“ sollen mehrere zulässige Nutzungen festgesetzt werden. Aufgrund der Größe des Plangebietes sollte die überbaubare Grundstücksfläche hinsichtlich der Nutzung gegliedert werden, damit die geplante Hauptnutzung (Golf) nicht von den Nebennutzungen (z. B. Campingplatz) eingeschränkt wird.
11. Die Festsetzung Nr. 2 „Entwässerungsregelungen“ ist keiner Fläche zugeordnet, damit ist diese nicht rechtseindeutig und im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

12. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass der Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erst gefasst werden kann, wenn die Ausgliederung der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet LSG_030b „Brohmer Berge/Rosenthaler Staffel“ erfolgt ist.
13. Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung ist nachzuweisen.

Hinweis:

1. Die in den Beteiligungsunterlagen aufgeführten Rechtsgrundlagen sind auf Aktualität zu prüfen.
2. Im weiteren Verfahren wird empfohlen zu prüfen, ob die zur Kreisstraße VG 67 anliegende Geltungsbereichsgrenze als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt werden sollte.

4.2 SG Rechtl. Bauaufsicht/Denkmalenschutz

4.2.1 Team Denkmalschutz

Bearbeiter: Herr Müller; Tel.: 03834 8760 3145

Bodendenkmalschutz

Im Planungsbereich sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt.

Seitens der unteren Denkmalschutzbehörde wird die Erteilung des folgenden Hinweises empfohlen:

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 zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen 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.

4.3 SG Naturschutz

Bearbeiterin: Frau Fregin; Tel.: 03834 8760 3215

Seitens der **unteren Naturschutzbehörde** des Landkreises Vorpommern-Greifswald ergeht zum o. g. Vorhaben unter Beachtung und Berücksichtigung nachstehender Forderungen folgende Stellungnahme:

Der Bebauungsplan kann nicht aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelt werden und muss daher im Parallelverfahren geändert werden.

Unzulässigkeit der Planung im Landschaftsschutzgebiet „Brohmer Berge“

Der Endmoränenzug Brohmer Berge – Rothemühl wurde mit dem Beschluss X-5-10/62 zum Landschaftsschutzgebiet erklärt und mit der Festsetzung vom 30.10.1990 bestätigt und erweitert. Nach § 26 BNatSchG sind in einem Landschaftsschutzgebiet unter besonderer Beachtung des § 5 Absatz 1 und nach Maßgabe näherer Bestimmungen alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

Die Landschaftsschutzgebietsverordnung müsste für diesen Teilbereich im Rahmen eines Ausgliederungsverfahrens aufgehoben werden. Die Entscheidung darüber obliegt nicht der Gemeinde, sondern der unteren Naturschutzbehörde.

Die Aufhebung der Landschaftsschutzgebietsverordnung setzt entweder eine Erweiterung des Schutzgebietes an anderer Stelle oder zumindest eine Aufwertung des verbliebenen

Schutzgebietes durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege voraus. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im LSG können gleichzeitig als Kompensationsmaßnahme anerkannt werden. Im Regelfall ist davon auszugehen, dass die Eingriffsflächenäquivalente für Biotopbeseitigung und Biotopveränderung und der additive Kompensationsbedarf für Betroffenheit von Funktionen mit besonderer Bedeutung (z. B. Landschaftsbild) für den Schutzzweck des LSG relevant sind und deshalb im LSG zu kompensieren sind.

Das Verfahren zur Ausgliederung des Vorhabengebietes muss im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens erfolgen, da bereits bei der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan alle rechtlichen Voraussetzungen gegeben sein müssen, um aus einem gesamträumliche Entwicklungskonzept einen verbindlichen Bauleitplan ableiten zu können (siehe Rdnr. 33 S. 543, Schumacher/Fischer-Hüftle: Bundesnaturschutzgesetz Kommentar, Verlag W.Kohlhammer 2.Auflage 2011).

Die untere Naturschutzbehörde muss dazu Öffentlichkeit und anerkannte Naturschutzverbände (§ 30 NatSchAG M-V) beteiligen. Nach Vorlage des vollständigen Umweltberichtes und der vollständigen prüffähigen Unterlagen ist das Verfahren zur Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet durch die Gemeinde zu beantragen. Dies erfolgt jedoch zeitlich erst nach der TöB Beteiligung.

Um die Eröffnung des Ausgliederungsverfahrens durchführen zu können, sind die vollständigen Unterlagen in unserer Behörde einzureichen. Es sind die kompletten Planunterlagen (6-fach) einzureichen (Begründung des Ausgliederungsantrages -öffentliches Interesse- Abwägung öffentliches Interesse zu den Belangen des Landschaftsschutzgebietes, Kartenteil, Begründung zum F-Plan, AFB, Darstellung des Plangebietes im Maßstab 1:10.000 und ein Flurkartenauszug). Es gelten gesetzlich geregelten Fristen (öffentliche Auslegung der Verordnung für die Dauer eines Monats, Ankündigung mindestens eine Woche vorher, Einwände sind bis zu 2 Wochen nach Ablauf der Auslegung möglich).

Über den Ausgang des Verfahrens können im Vorfeld keine Aussagen getroffen werden.

1 Umweltbericht

Es ist entsprechend § 2 Abs. 4 des BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.November 2017 (BGBl. I S.3634), eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

2 Anforderungen an die Planung durch die Einbindung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in das Abwägungsgebot

Entsprechend dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinsichtlich des Vermeidungs- und Kompensationsgrundsatzes verfahrensmäßig und inhaltlich vollständig und abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung zu klären. Es müssen deshalb alle anlagebedingten, betriebsbedingten und baubedingten Projektwirkungen prognostiziert werden. In der Bauleitplanung ist abschließend darüber zu entscheiden, ob sich die Eingriffe in Natur und Landschaft rechtfertigen lassen und ob und in welchem Umfang für unvermeidbare Beeinträchtigungen Kompensationsmaßnahmen notwendig sind. Die Gemeinde ist deshalb nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB verpflichtet, über alle Eingriffsfolgen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu entscheiden.

Die Bewertung der Eingriffs- und der Kompensationsmaßnahmen sollte nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung für Mecklenburg – Vorpommern in der Neufassung von 2018 erfolgen.

Durch die Lage im Landschaftsschutzgebiet ist bei der Ausführungsplanung auf eine sehr gute Einbindung in die Landschaft zu achten. Die Begrünung, insbesondere des Erdwalles, ist ökologisch sinnvoll zu gestalten und an die vor Ort gegebene Wasserverfügbarkeit und Bodenverhältnisse anzupassen.

Die Erweiterung zu einem Caravanstellplatz wird von der unteren Naturschutzbehörde kritisch gesehen.

3 Belange des speziellen Artenschutzes

Die Zuständigkeit für Entscheidungen nach § 44 BNatSchG befindet sich entsprechend § 6 des NatSchAG M-V bei den unteren Naturschutzbehörden.

Nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG gelten folgende Arten als besonders geschützt:

- Arten der Anhänge A und B der EG-Verordnung 338/97
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie 92/43/EWG
- Europäische Vogelarten
- Tier und Pflanzarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 aufgeführt sind;

Streng geschützt sind laut § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG:

- Arten des Anhangs A der EG-Verordnung 338/97
- Arten des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG
- Tier und Pflanzenarten die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung. Bei Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten ist eine Ausnahme zu beantragen. Einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG dürfen die dort genannten Bestimmungen der EG-Vogelschutzrichtlinie und der FFH- Richtlinie nicht entgegenstehen.

Im Rahmen des B-Plan Verfahrens sind potenzielle artenschutzrechtliche Konflikte zu klären. Sofern eine umfangreiche Kartierung aus Zeitgründen ausgeschlossen wird, muss über eine Potentialanalyse die Beeinträchtigung von Arten und Artengruppen betrachtet werden. Es ist hierbei besonders auf das Tötungsverbot und Verbot zur Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten entsprechend § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG, einzugehen. Die Hauptkonflikte sind bei den Amphibien, Reptilien und der Avifauna (Brutvögel, Feldlerche) zu erwarten. Entsprechende CEF Maßnahmen sind hinsichtlich ihrer Größe und Detaillierung zu begründen.

Der Bereich Fauna ist in einem separaten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) abzuarbeiten. Konflikte sind darzustellen und entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung vorzuschlagen. Entsprechende Unterlagen sind zur Prüfung vorzulegen. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) muss die Betroffenheiten der folgenden Artengruppen untersuchen: Avifauna, Reptilien, Amphibien, Säugetiere, Käfer, Weichtiere (Relevanzprüfung).

Schreiadler

Das Vorhabengebiet ist Dauergrünland und liegt im 3km Radius eines Schreiadlerbrutpaares. Gemäß SCHELLER 2020 sind alle Offenlandflächen im Umkreis von 3km um den Schreiadlerbrutplatz potenzielle Nahrungsflächen für den Schreiadler und müssen ausgeglichen werden. Dies ist im AFB zu bewerten.

Vermeidungsmaßnahmen

1) Vermeidung von Vogelkollisionen

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist das Töten oder Verletzen aller wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten einschließlich aller heimischen Vogelarten verboten. Unter das Verbot fällt auch eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos durch ein Vorhaben, wie zum Beispiel dem Verbauen von gläsernen Bauelementen.

Es muss durch geeignete Maßnahmen vermieden bzw. nach Möglichkeit verhindert werden, dass es zu Vogelkollisionen mit spiegelnden oder durchsichtigen Oberflächen (vor allem Glasflächen) kommt.

Es sind nichttransparente/nichtspiegelnde Materialien zu verwenden oder es sind entsprechend geprüfte Muster anzubringen. Bei den Mustern sind drei Varianten denkbar, von denen eine auszuwählen ist. Dabei sind folgende Vorgaben zu berücksichtigen:

Variante 1) punkartigen Markierungen:

- 25% Bedeckungsgrad bei mind. 5 mm Ø der Punkte
- oder 15% bei mind. 30 mm

Variante 2) horizontalen Linien:

- mind. 3 mm breiten Linien mit max. 3 cm Abstand
- oder mind. 5 mm breiten Linien mit max. 5 cm Abstand

Variante 3) vertikale Linien:

- mind. 5 mm breiten Linien mit max. 10 cm Abstand

2) Vermeidung von Störungen durch Lichtemissionen

Die Emissionen der Wegebeleuchtung und der Außenbeleuchtung der Gebäude werden auf das notwendige Maß reduziert und es werden insekten-/fledermausfreundlichen Lichtquellen verwendet.

Kunstlicht kann Auswirkungen auf lichtsensible Organismen haben, z. B. Einschränkung bzw. Veränderungen der Aktionsradien und des Nahrungsangebots, der Räuber-Beute-Beziehungen. Beleuchtungen sollten deshalb so gering wie möglich gehalten werden. Attraktiv auf Insekten wirkt Licht im Ultraviolettbereich. Grundsätzlich gilt; je geringer der Ultraviolett- und Blauanteil einer Lampe ist, desto kleiner sind die Auswirkungen auf die Organismen. Im weißen Lichtspektrum ist der Lampentyp LED Amber (1800-2200 K) zu bevorzugen. Weitere Minimierungsmöglichkeiten des Einflusses von Lichtemissionen:

- Quecksilberdampf-Hochdrucklampen wirken anziehend auf Insekten und sind abzulehnen
- Beleuchtung aufeinander abstimmen (keine unnötigen Mehrfachbeleuchtungen)
- Beleuchtungszeiten den saisonalen Gegebenheiten anpassen
- Beleuchtungsdauer und Lichtstärke auf das funktional notwendigste reduzieren
- unterbrochene Beleuchtung, kein Dauerlicht, Lichtpulse so kurz wie möglich, Dunkelphasen dazwischen so lang wie möglich (ggf. Bewegungsmelder)
- Abweichen von den Beleuchtungsnormen an Orten, an denen die Sicherheit auch mit weniger Kunstlicht gewährleistet werden kann
- zielgerichtetes Licht - Licht soll nur dorthin gelangen, wo es einen funktionalen Zweck erfüllt
- Streulicht vermeiden - Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche (z. B. kleiner Grenzaustrittswinkel, Leuchten sorgfältig platzieren und ausrichten, ggf. Abschirmungen und Blendschutzvorrichtungen einrichten, möglichst niedrige Masthöhen, Grundausrichtung von oben nach unten)

- Insektenfallen vermeiden durch rundum geschlossene Leuchten

4 Gesetzlicher Baumschutz

Gemäß § 18 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 100 Zentimetern (gemessen in 1,30 Meter Höhe vom Erdboden) gesetzlich geschützt. Nach § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V sind die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten.

Für die Eingriffsbewertung im Rahmen der Bauleitplanung ist der Baumschutzkompensationserlass anzuwenden, d.h. dass Bäume ab einem Stammumfang von 50 cm, bzw. einem Stammdurchmesser von 16 cm geschützt sind (in 130 cm Höhe über dem Erdboden).

In Umsetzung der planerischen Ziele sind alle Bäume, die sich im Bereich der Baugrenzen befinden und nicht als erhaltenswürdig eingestuft werden mit einem Stammumfang ab 50 cm, in die Bilanzierung des Eingriffs Natur und Landschaft einzubeziehen (siehe Baumschutzkompensationserlass M-V).

Es wird empfohlen, die besonders wertvollen Bäume unter Erhalt zu setzen und entsprechend der Planzeichenverordnung auszuweisen. Insbesondere ist das eingetragene Landschafts-element Einzelbaum zu erhalten.

Die untere Naturschutzbehörde empfiehlt folgende Festsetzungen in den Textteil B der Satzung zu übernehmen:

Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB)

Die mit Anpflanzgebot und Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.

Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind vor jeglichen Schädigungen zu schützen. Im Rahmen der Bauausführung sind die Einzelbäume mittels Stammschutz zu sichern. Während der Bauzeit sind Bodenauffüllungen sowie Bodenverdichtungen im Wurzelbereich der Bäume durch Baufahrzeuge und Baustofflagerungen auszuschließen. Leitungsbauarbeiten im Wurzelbereich der Bäume sind in Handschachtung bzw. in grabenlosen Verfahren durchzuführen.

Sind aus Gründen der Nicht- Gewährleistung der Verkehrssicherheit Fällungen der zum Erhalt festgesetzten Bäume erforderlich, ist ein Ersatz in Anlehnung an den Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V zu erbringen. Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen ist.

Durchführungsvertrag

Bei der Ausführungsplanung für die Kompensationsmaßnahmen sind die ermittelten Anforderungen an die Funktionalität der Maßnahmen hinsichtlich der Eignung zu berücksichtigen und es ist der Naturraum (hier: Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte) zu berücksichtigen, in dem der Eingriff stattfindet.

Privatnützigkeit und faktische Verfügbarkeit von Grund und Boden einerseits und Sozialgebundenheit andererseits sind abwägungsrelevante Belange von erheblicher Bedeutung und sind deshalb bei der Planung gebührend zu berücksichtigen. Das gilt nicht nur für Grundeigentum, auf dem Eingriffe in Natur und Landschaft stattfinden, sondern auch für

Grundflächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen realisiert werden können. Die Verfügbarkeit der Maßnahmenflächen ist deshalb auf der Ebene der Bauleitplanung abschließend zu klären. Befindet sich die Kompensationsmaßnahme nicht auf dem Eingriffsgrundstück, ist der Nachweis der Flächenverfügbarkeit zu erbringen und die Maßnahmen sind durch Sicherung der Grunddienstbarkeit zugunsten der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald und einer Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger, dem Grundstückseigentümer, der Gemeinde und der unteren Naturschutzbehörde vertraglich zu binden.

Es sind Regelungen zu treffen, die den Antragsteller verpflichten die Maßnahmen umzusetzen (Vertragsstrafen).

Dabei ist inhaltlich zu regeln, dass der Eigentümer der Grundstücke die Kompensationsmaßnahmen dauerhaft (erst mit der Aufhebung des Bebauungsplanes wird der Eingriff rückabgewickelt) für Zwecke des Naturschutzes zu sichern hat. Die Dienstbarkeit ist im Grundbuch in Abt. II an erster Rangstelle und vor Grundpfandrechten in Abteilung III einzutragen. Die Sicherung und der Nachweis der Flächenverfügbarkeit der Kompensationsmaßnahmen bzw. artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist verbindlich zum Zeitpunkt des Beschlusses der Satzung des Bebauungsplanes bzw. vor Erklärung der Planreife nach § 33 BauGB sicherzustellen. Dazu ist der Nachweis eines notariellen Antrages zur Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und die Eingangsbestätigung des Grundbuchamtes nachzuweisen. Dies gilt auf für die Sicherung von Ökopunkten. Das vollständig unterschriebene Abbuchungsprotokoll / verbindliche Reservierungsbestätigung der Ökopunkte ist zum Zeitpunkt des Beschlusses der Satzung des Bebauungsplanes bzw. vor Erklärung der Planreife nach § 33 BauGB vorzulegen. Vor Ergehen der abschließenden Stellungnahme ist der unteren Naturschutzbehörde der städtebauliche Vertrag vor Unterzeichnung, zur Prüfung vorzulegen. In dem Vertrag ist die Verpflichtung zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen i.S. der Eingriffsregelung als auch ggf. der CEF, VM und FCS Maßnahmen zu sichern. Die untere Naturschutzbehörde ist als Vertragspartner im städtebaulichen Vertrag zu führen.

5. Amt für Hoch- und Tiefbau/Immobilienmanagement

5.1 Kreisstraßenmeisterei

Bearbeiter: Herr Hagemann; Tel.: 03834 8760 3364

Seitens der **Kreisstraßenmeisterei** des Landkreises Vorpommern-Greifswald bestehen gegen o.g. Vorhaben keine Einwände. Vorhaben mit Auswirkungen auf die Kreisstraße 67 VG, wie Anlage oder Änderung von Grundstückszufahrten sowie Erschließungsarbeiten von Ver- und Entsorgungs-unternehmen, sind bei der Kreisstraßenmeisterei des Landkreises Vorpommern-Greifswald als Einzelvorhaben zu beantragen.

6. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung

6.1 SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz

6.1.1 SB Altlasten/Bodenschutz/Abfallwirtschaft

Bearbeiter: Herr Wiegand; Tel.: 03834 8760 3271

Die Stellungnahme wird (sobald vorliegend) nachgereicht.

6.1.2 SB Immissionsschutz

Bearbeiter: Herr Plünsch; Tel.: 03834 8760 3238

Seitens der **unteren Immissionsschutzbehörde** bestehen zum o.g. Vorhaben keine Einwände.

6.2 SG Wasserwirtschaft

Bearbeiterin: Frau Küster; Tel.: 03834 8760 3265

Die Stellungnahme wird (sobald vorliegend) nachgereicht.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Maria Gabriele Müller
Sachbearbeiterin

Verteiler

Planungsbüro Trautmann
für die Stadt Strasburg
z.d.A.