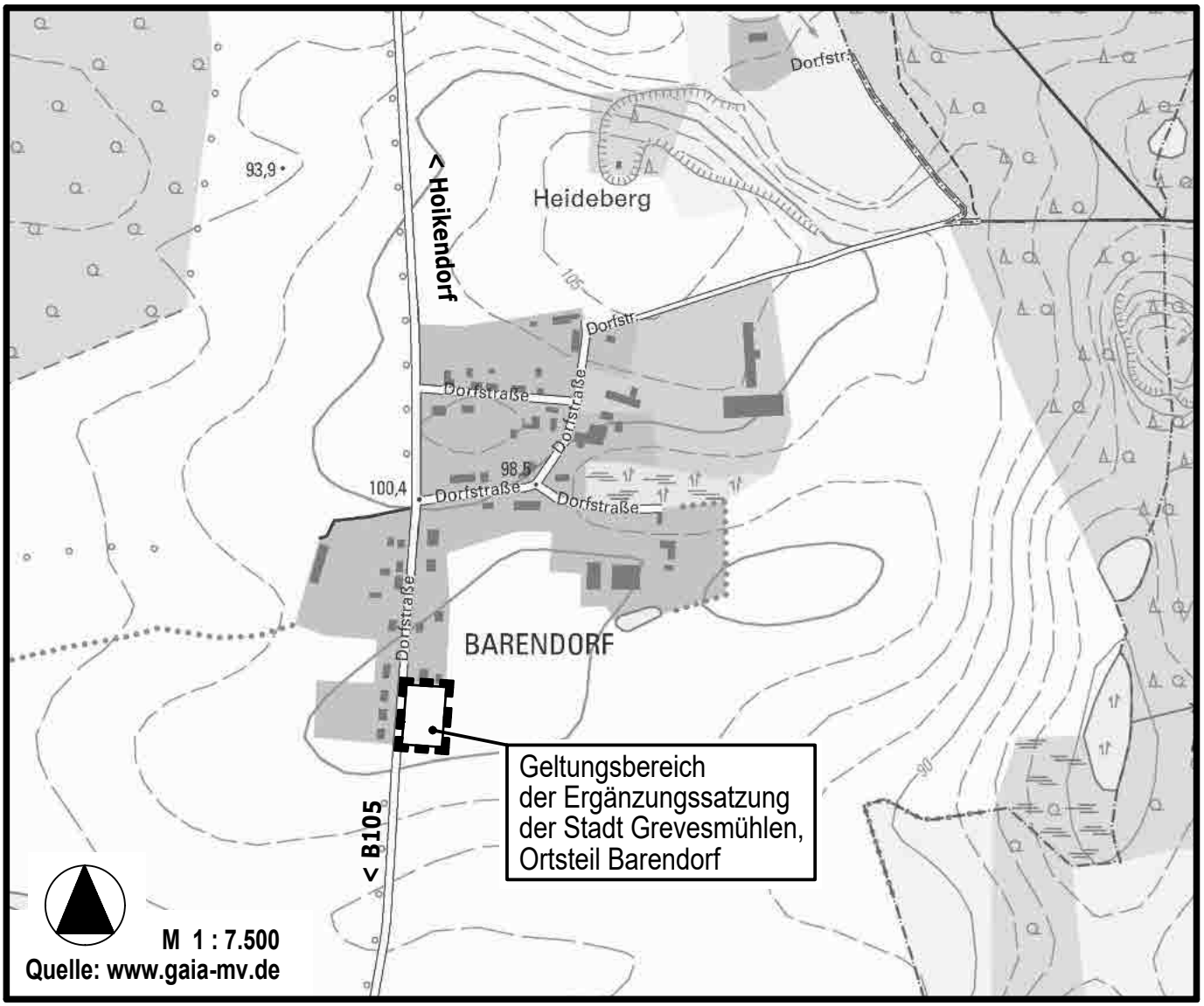
BEGRÜNDUNG

ZUR ERGÄNZUNGSSATZUNG
DER STADT GREVESMÜHLEN
FÜR EINEN TEILBEREICH
DER ORTSLAGE BARENDORF
SÜDÖSTLICHER ORTSEINGANG
GEMÄß § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BAUGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105- 0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 17. April 2023

SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

zur Ergänzungssatzung der Stadt Grevesmühlen für einen Teilbereich der Ortslage Barendorf südöstlicher Ortseingang gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

Teil 1	**Städtebaulicher Teil**	**3**
1.	**Planungsanlass und Erforderlichkeit**	**3**
2.	**Allgemeines**	**3**
2.1	Räumliche Abgrenzung	3
2.2	Plangrundlage	3
2.3	Bestandteile der Satzung	3
2.4	Planverfahren	3
2.4.1	Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung	3
2.4.2	Verfahrensablauf	4
2.5	Wesentliche Rechtsgrundlagen	5
3.	**Einordnung in übergeordnete Planungen**	**6**
4.	**Beschreibung des Plangebietes**	**6**
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
4.2	Gebiets- und Bestandsituation	6
4.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte	6
4.4	Erschließung	11
5.	**Inhalte der Satzung**	**14**
5.1	Ergänzungssatzung	14
5.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	15
5.3	Örtliche Bauvorschriften	16
5.4	Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	16
5.5	Regelungen zum Artenschutz	16
6.	**Flächenbilanz**	**16**
7.	**Immissionsschutz**	**17**
8.	**Umweltbelange**	**17**
8.1	Boden- und Klimaschutz	17
8.2	Naturschutz	17
8.3	Artenschutzrechtliche Belange	17

8.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 17
8.5 Waldbelange 20

9. Auswirkungen der Planung und sonstige Belange 20

9.1 Auswirkungen der Planung 20
9.2 Sonstige Belange 20

10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise 20

10.1 Denkmalpflege 20
10.2 Altlasten 21
10.3 Leitungsbestand 21
10.4 Munitionsfunde 22
10.5 Gewässerschutz 22
10.6 Artenschutzrechtliche Belange 22
10.7 Oberflächenwasserableitung - Versickerungsanlage 23

TEIL 2 Ausfertigung 24

1. Beschluss über die Begründung 24

2. Arbeitsvermerke 24

TEIL 3 Anlagen 25

Anlage 1: Eingriffs-Ausgleichbilanzierung für die Ergänzungssatzung der Stadt Grevesmühlen für einen Teilbereich der Ortslage Barendorf südöstlicher Ortseingang gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, Stand Satzung 17.04.2023 25

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsanlass und Erforderlichkeit

An die Stadt Grevesmühlen wurde der Antrag herangetragen, eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für einen Teilbereich der Ortslage Barendorf aufzustellen. Die Stadt Grevesmühlen hat am 14.12.2020 den Beschluss zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neubebauung am südöstlichen Ortseingang zu schaffen.

2. Allgemeines

2.1 Räumliche Abgrenzung

Die Ergänzungssatzung berücksichtigt den südöstlichen Ortseingang von Barendorf. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt 2.970 m². Es handelt sich um eine Ergänzungsfläche.

2.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage für die Ergänzungssatzung dient ein Flurkartenauszug auf der Grundlage des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS). Die Daten wurden durch den ZVG in Abstimmung mit der Stadt Grevesmühlen für die Bearbeitung zur Verfügung gestellt. Die örtliche Situation ergibt sich aus den Darstellungen.

2.3 Bestandteile der Satzung

Die Ergänzungssatzung der Stadt Grevesmühlen für den Ortsteil Barendorf südöstlicher Teilbereich besteht aus:

- Planzeichnung im Maßstab 1: 1.000 mit dem Satzungstext,
- Verfahrensvermerke.

Der Ergänzungssatzung wird diese Begründung beigefügt.

2.4 Planverfahren

Die Gemeinden haben die Möglichkeit, gemäß § 34 Abs. 4 BauGB, durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen (Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB). Die Stadt Grevesmühlen stellt für den südöstlichen Ortsbereich die Ergänzungssatzung auf. Die Verfahrensregelungen der Ergänzungssatzung sind anzuwenden.

2.4.1 Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung

Ergänzungssatzungen dürfen gemäß § 34 Abs. 5 BauGB nur aufgestellt werden, wenn:

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und

3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Ergänzungsflächen müssen durch die angrenzende und umgebende Bebauung entsprechend geprägt sein. Die Ergänzungsflächen sind aufgrund ihrer Lage keine Baulücken. Es handelt sich jedoch um eine Arrondierungsfläche am südöstlichen Ortseingang. Durch ergänzende Festsetzungen ist die zukünftige Bebauung zu regeln. Unter Beachtung des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB ist davon auszugehen, dass die zulässigen Vorhaben keiner Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landes UVP-Gesetz M-V unterliegen. Die Ergänzungspotenziale können somit genutzt werden.

In der Umgebung der Ortslage Barendorf befinden sich FFH-Gebiete. Aufgrund der Lage der Ergänzungsflächen zu den Schutzgebieten bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete. Das GGB „Wald- und Kleingewässerlandschaft Everstorf“ befindet sich westlich der Ortslage und ist durch die Straße von der Ergänzungsfläche getrennt. Erhebliche Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten. Das in östliche Richtung gelegene GGB „Jameler Forst, Tressower und Moorsee“ befindet sich in einer Entfernung von etwa 430 m, so dass Auswirkungen auf das Gebiet ausgeschlossen werden können.

Die Ergänzungsflächen befinden sich außerhalb der Einflussbereiche von Störfallanlagen. Durch die Ergänzungssatzung ergeben sich keine Anhaltspunkte für die Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung der Ergänzungssatzung sind somit gegeben.

2.4.2 Verfahrensablauf

Es sind die Verfahrensregeln nach § 34 Abs. 6 BauGB für die Ergänzungssatzung anzuwenden. Das Verfahren richtet sich somit nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB.

Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat den Aufstellungsbeschluss zur Schaffung von Baurecht über eine Ergänzungssatzung im Ortsteil Barendorf am 14.12.2020 fasst.

Im Rahmen des Planverfahrens ist die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Grundlage ist der Beschluss der Stadtvertretung vom 14.12.2020.

Innerhalb des Planverfahrens waren Anforderungen von Behörden und TÖB in Stellungnahmen vorgetragen worden. Zusätzliche Belange in Bezug auf die Begründung zur Erforderlichkeit der Aufstellung der Satzung wurden durch den

BUND vorgetragen. Die Stadt Grevesmühlen stellt klar, dass sie die Arrondierung der Ortslage weiterverfolgt und hiermit eine kontinuierliche Fortentwicklung der Ortslage im ländlichen Raum erfolgt, die bereits im Flächennutzungsplan vorbereitet wurde. Aufgrund der Lage im ländlichen Bereich wird weiterhin die Errichtung von Einzelhäusern als geeignet angesehen. Die Belange des Orts- und Landschaftsbildes sind beachtet. Hingegen wird in der Stadt eine Verdichtung angestrebt. Für das Orts- und Landschaftsbild ist die Errichtung von kleinteiliger Bebauung, wie sie im Ort vorhanden ist gewünscht. Der Festsetzungsumfang wird entsprechend Satzung geringgehalten und wurde im Rahmen der Aufstellung der Satzung reduziert. Anforderungen an den Klimaschutz werden ohnehin erforderlich und im Bauantrags- bzw. Bauanzeigeverfahren zum Nachweis erforderlich gesehen. Deshalb wird im Rahmen der Satzung auf konkrete Festsetzungen verzichtet; die Erforderlichkeit wird nicht gesehen. Die Empfehlung nur nachhaltige Baustoffe mit positiver Ökobilanz zu verwenden wird aufgenommen und soll verfolgt werden.
Wesentlich im Rahmen des Aufstellungsverfahrens war die Regelung der Belange zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers. Hierzu war das Bemühen groß, technische Planer und Gutachter für die Vorabstimmung einzubeziehen und zu gewinnen. Aufgrund mangelnder Zuarbeiten weiterer fachlicher Beteiligter wurde die Vertragsbindung von Gutachtern geändert. Die Bewertung zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wurde nach Einbeziehung des geotechnischen Sachverständigen konstruktiv und zügig bearbeitet.

Grundlage für die abschließende Beschlussfassung ist die Abwägung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen. In Bezug auf die Regelung zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird auf die ortstypische Situation verwiesen. Detailliertere Ausführungen finden sich unter dem Gliederungspunkt - Ableitung anfallenden Oberflächenwassers.

Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat sich die Ergebnisse der Abwägung zu Eigen gemacht und diese zur Grundlage für den Satzungsbeschluss gemacht.

2.5 Wesentliche Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467).
- BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440).

- NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

Die Stadt Grevesmühlen geht davon aus, dass die Planung in Übereinstimmung mit den überörtlichen Zielen der Raumordnung und Landesplanung steht. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und wird somit als geeignet betrachtet.
Die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung, Stand 30.09.2021 liegt vor. Das Vorhaben entspricht den Programmsätzen zur Konzentration der Wohnbauflächen auf die zentralen Orte (vgl. 4.2 (1) Z LEP MV und 4.1 (3) Z RREP WM). Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Anforderungen der Landwirtschaft und den Anforderungen an den Tourismus- und Entwicklungsraum sowie die Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet wurden im Rahmen der Planaufstellung beachtet. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden eingriffsnah realisiert.

4. Beschreibung des Plangebietes

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Ergänzungsflächen im Wesentlichen als Wohnbauflächen dargestellt. Weitergehende planungsrechtliche Grundlagen für die Bewertung bestehen nicht. Übereinstimmung mit den Zielen des Landschaftsplanes besteht.

4.2 Gebiets- und Bestandsituation

Im Rahmen der städtebaulichen Bestandsaufnahme wurden die Flächen der Ortslage hinsichtlich ihrer Zugehörigkeit zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil überprüft.
Diejenigen Flächen, die am südöstlichen Ortseingang ergänzt werden sollen, sind derzeit planungsrechtlich nicht geregelt und sind als Flächen für die Landwirtschafft zu beurteilen. Sie werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Flächendarstellung ergibt sich aus dem Luftbild.

4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Natura 2000-Gebiete
In der Umgebung der Ortslage befinden sich Natura 2000-Gebiete. Das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wald- und Kleingewässerlandschaft Everstorf“ (DE 2133-303) grenzt unmittelbar westlich an die Ortslage Barendorf sowie die Straße zwischen Barendorf und Bundesstraße 105 an. Das GGB „Jameler Wald, Tressower See und Moorsee“ (DE 2133-302) befindet sich in ca. 430 m Entfernung östlich des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung. Auf Grund der Lage sind keine Beeinträchtigungen der Schutzgebiete zu erwarten.
Vogelschutzgebiete (VGS) befinden sich nicht in der Umgebung des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung.

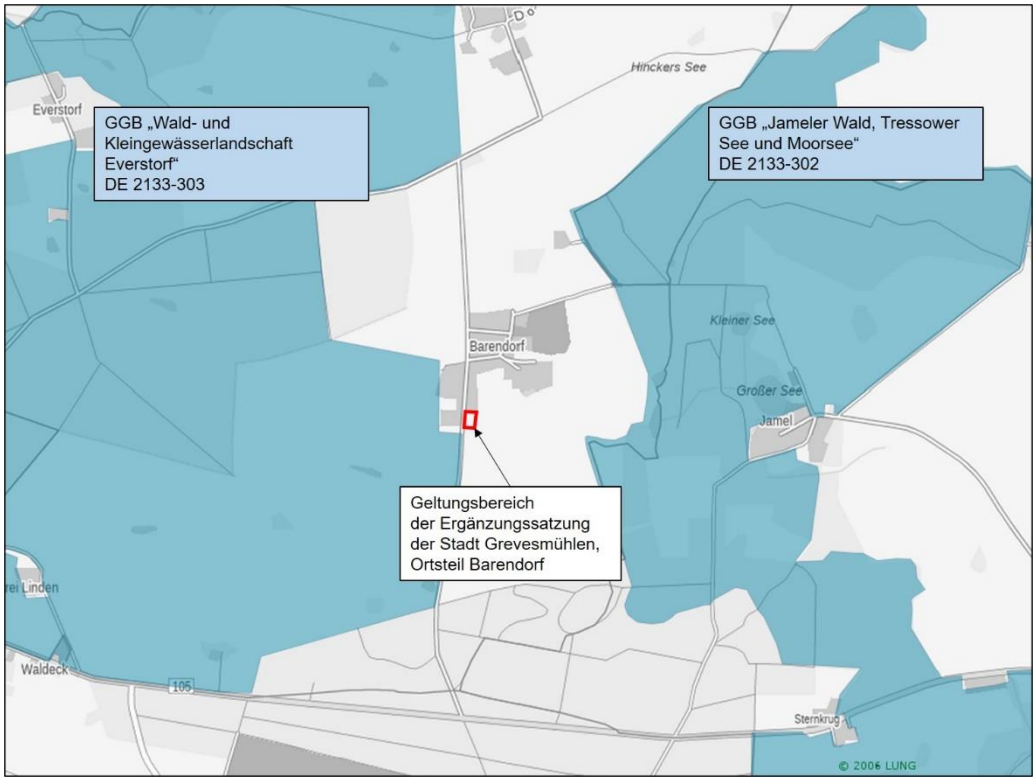


Abb. 1: Darstellung der internationalen Schutzgebiete (GGB) in der Umgebung des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung (Geltungsbereich rot umrandet)
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 22.02.2021, mit eigener Bearbeitung)

Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)

In der unmittelbaren Umgebung der Ortslage befinden sich keine Naturschutzgebiete (NSG) und keine Landschaftsschutzgebiete (LSG). Die Naturschutzgebiete „Santower See“ (Nr. 269) und „Kalkflachmoor und Mergelgrube bei Degtow“ (Nr. 280) befinden sich in ca. 4,5 km Entfernung westlich des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung. Aufgrund der Entfernung sind nachteilige Auswirkungen auf nationale Schutzgebiete nicht zu erwarten.

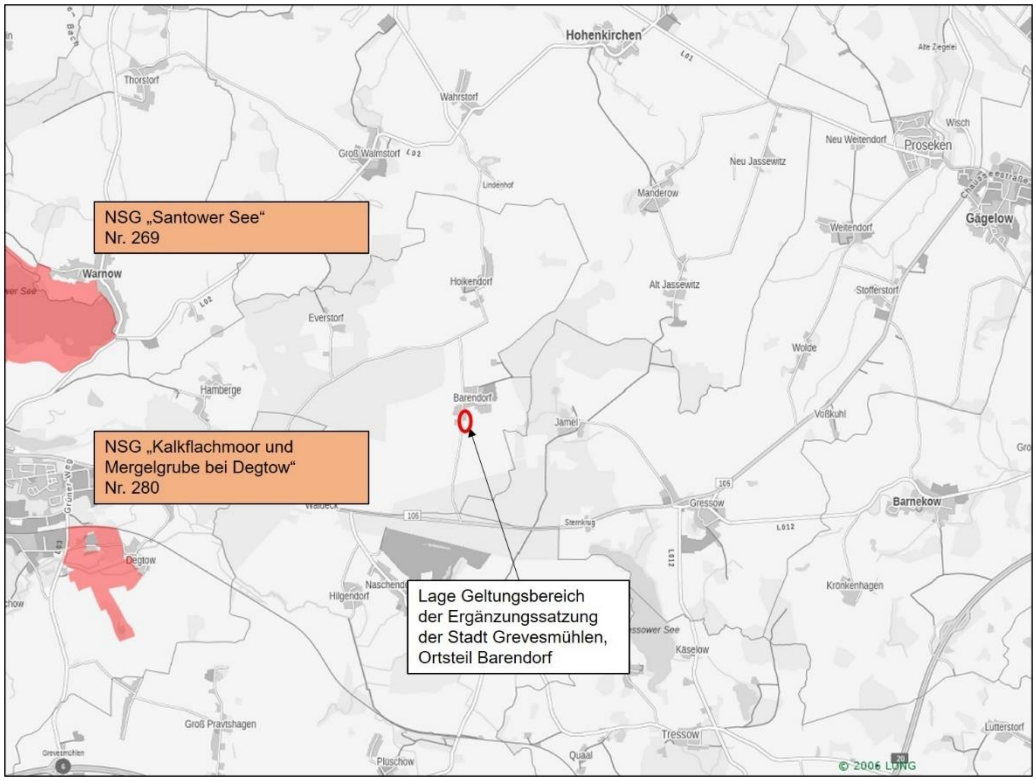


Abb. 2: Darstellung der nationalen Schutzgebiete (NSG) in der weiteren Umgebung des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung (Geltungsbereich rot umrandet)
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 22.02.2021, mit eigener Bearbeitung)

Flächennaturdenkmale (FND)

In der Umgebung der Satzung befindet sich ein Flächennaturdenkmal. Das Flächennaturdenkmal „Buchen-Auwald Everstorf“ (Nr. fnd nwm 11) liegt in ca. 1,5 km Entfernung westlich des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung. Aufgrund der Entfernung sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

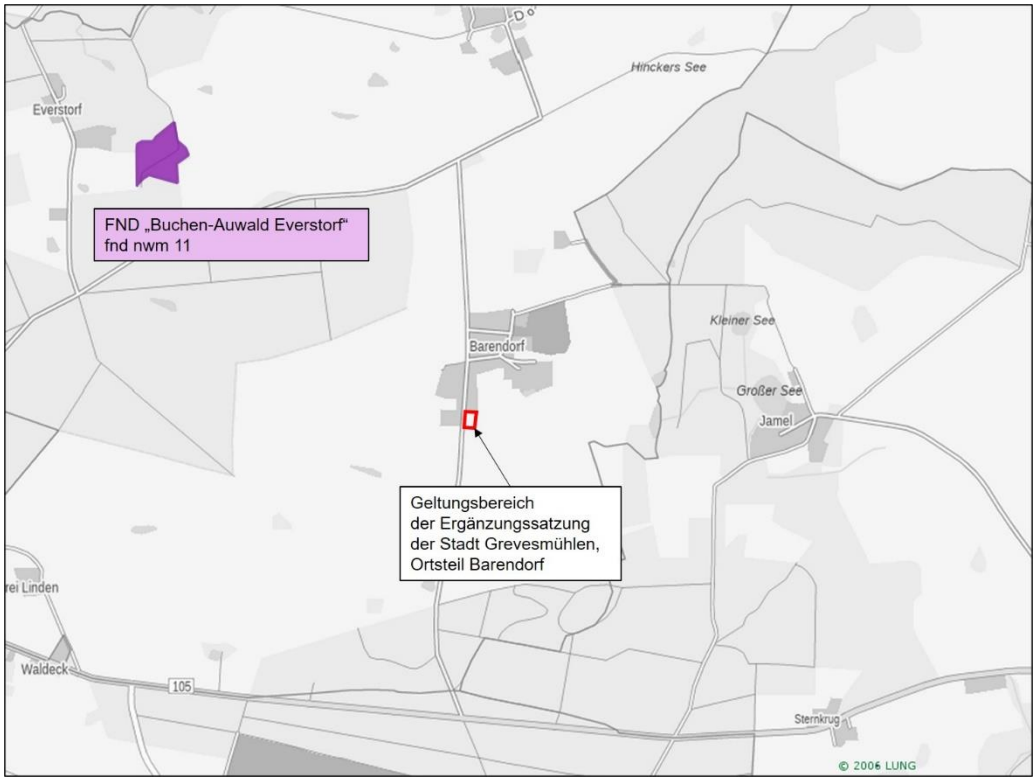


Abb. 3: Darstellung der Flächennaturdenkmale (FND) in der Umgebung Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung (Geltungsbereich rot umrandet)
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 22.02.2021, mit eigener Bearbeitung)

Geschützte Biotope

Innerhalb der Ergänzungsfläche befinden sich keine gemäß §20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope. In der Umgebung des Gebietes befinden sich geschützte Gewässerbiotope und Gehölzbiotope (siehe nachfolgende Abbildung). Die geschützten Biotope grenzen nicht unmittelbar an den Geltungsbereich der Ergänzungsfläche an. Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Ebenso die südlich und östlich umgebenden Flächen des Geltungsbereiches werden bereits landwirtschaftlich genutzt. Die westlich und nördlich des Geltungsbereiches gelegenen Flächen stellen Wohnbauflächen dar. Es ergeben sich keine weitergehenden Auswirkungen auf die Biotope.

Gesetzlich geschützte Biotope
1) NWM 10873 Biotopname: permanentes Kleingewässer; beschattet Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer; einschl. der Uferveg.
2) NWM 10869 Biotopname: temporäres Kleingewässer Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer; einschl. der Uferveg.
3) NWM 10872 Biotopname: permanentes Kleingewässer; Gehölz; Weide Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer; einschl. der Uferveg.
4) NWM 10867 Biotopname: Hecke Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken
5) NWM 10871 Biotopname: permanentes Kleingewässer; verbuscht; Hochstaudenflur Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer; einschl. der Uferveg.
6) NWM 10876 Biotopname: permanentes Kleingewässer; Staudenflur Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer; einschl. der Uferveg.
7) NWM 10879 Biotopname: Hecke; strukturreich Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken
8) NWM 10120 Biotopname: permanentes Kleingewässer Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer; einschl. der Uferveg.
9) NWM 10864 Biotopname: Hecke; überschirmt Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken
10) NWM 10862 Biotopname: permanentes Kleingewässer; beschattet; Gehölz; Weide Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer; einschl. der Uferveg.

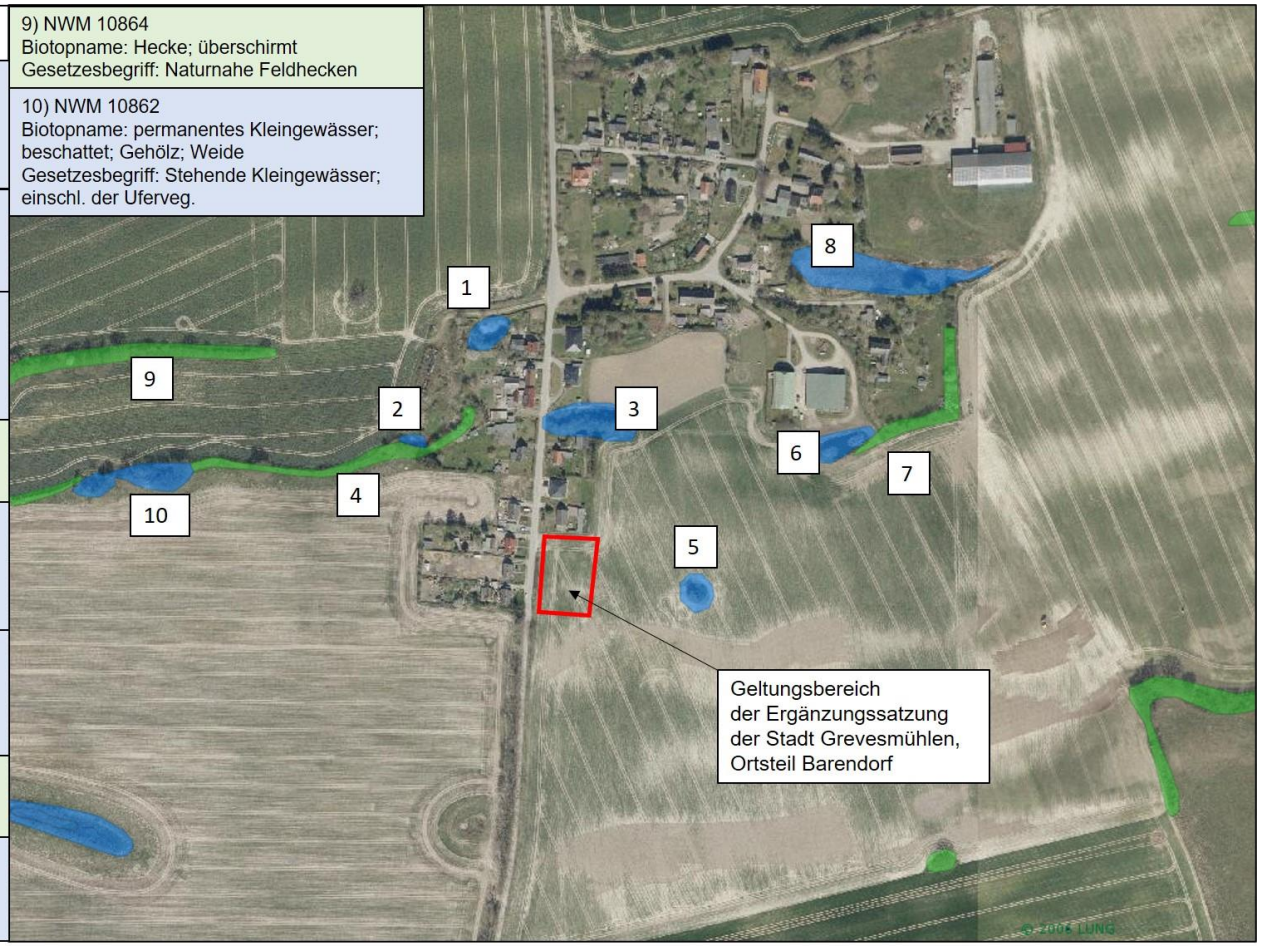


Abb. 4: Darstellung der nach § 20 NatschAG M-V gesetzlich geschützten Biotope in der Umgebung des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung (Geltungsbereich rot umrandet)
(Quelle: LUNG M_V (CC SA-BY 3.0)), Zugriff 22.02.2021 mit eigener Bearbeitung

Schutzobjekte
Innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung befinden sich keine Schutzobjekte nach §§ 18 und 19 NatSchAG M-V (Einzelbäume, Alleen, Baumreihen). Gemäß Umweltportal ist südlich außerhalb der Ortslage eine Baumreihe entlang der Straße zur Bundesstraße 105 dargestellt.

Trinkwasserschutzgebiet
Die Ergänzungsfläche befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Auswirkungen auf die Wasserschutzgebiete sind nicht zu erwarten.

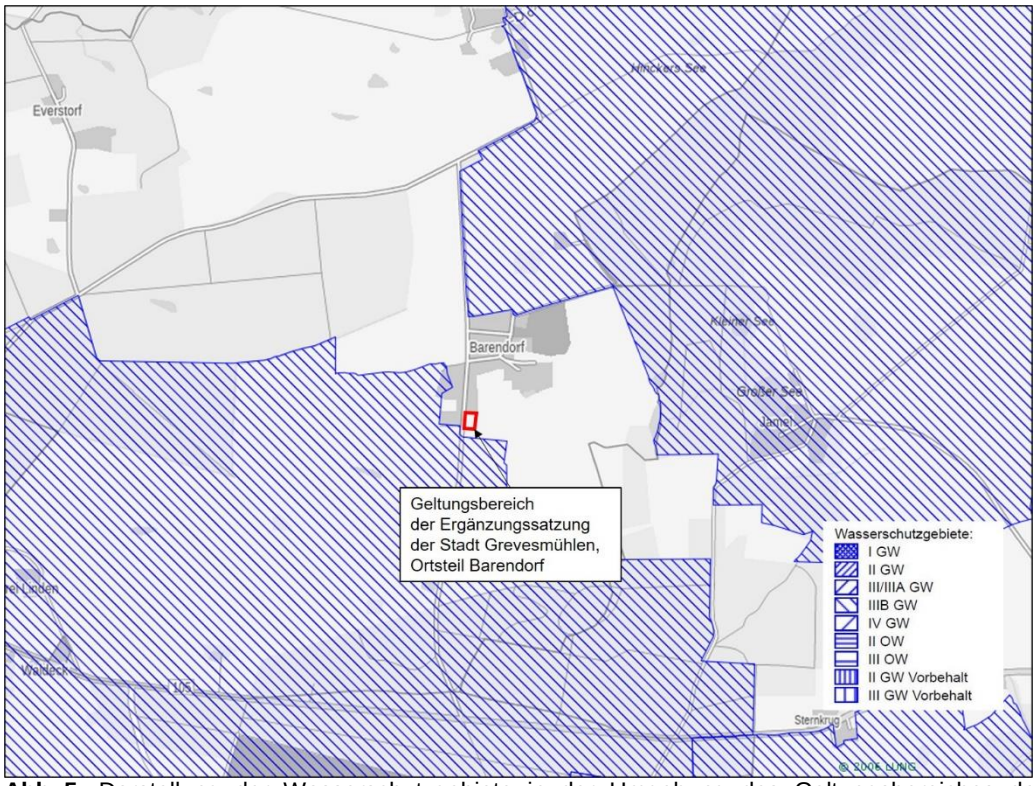


Abb. 5: Darstellung der Wasserschutzgebiete in der Umgebung des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung (Geltungsbereich rot umrandet)
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 22.02.2021, mit eigener Bearbeitung)

Schlussbemerkung:
Eine Beeinträchtigung der genannten Schutzgebiete und Schutzobjekte ist unter Berücksichtigung der Abstandsflächen der Ortslage zu den Schutzgebieten nicht gegeben.

4.4 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über das vorhandene innerörtliche Straßen- und Wegesystem sichergestellt. Grundstückszufahrten von der Dorfstraße sind herzustellen.

Wasserversorgung
Die Wasserversorgung der Ortslage Barendorf erfolgt durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG).
Mit Antragstellung durch die zukünftigen Anschlussnehmer wird der ZVG die Trinkwasserhausanschlüsse kostenpflichtig herstellen.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung der Ortslage Barendorf erfolgt durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG). Die Ableitung der anfallenden Abwässer (Oberflächenwasser bzw. Schmutzwasser) hat grundsätzlich im Trennsystem zu erfolgen.
Die Schmutzwasserentsorgung der Grundstücke kann über den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Straße gewährleistet werden. Die Grundstücksanschlüsse werden kostenpflichtig hergestellt. Gemäß gültiger Satzungen unterliegt das Grundstück dem Anschluss- und Benutzungszwang und ist entsprechend beitragspflichtig.
Die Ortslage Barendorf befindet sich in der Versickerungssatzung des ZVG. Danach ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu verwerten und zu versickern. Anlagen zur Regenwasserversickerung sind auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu bemessen und zu errichten.
Die Nachweise zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abschließend zu erbringen.
Für die Bewertung der Anforderungen wird das Gutachten, Geotechnischer Untersuchungsbericht (Baugrundgutachten), Geotechnisches Sachverständigenbüro, Dipl.-Ing. Timm-Uwe Reeck, vom 21.10.2022 verwendet. Danach wird durch den Gutachter die Herstellung einer Versickerungsmulde in erforderlicher Größe von wenigstens 45 m², bei einer Tiefe von wenigstens 0,24 m bei einer Entleerungszeit von 24 Stunden empfohlen. Dies sollte mit Vorschaltung einer Zisterne erfolgen. Die Herstellung einer flachen Versickerungsmulde ist die Vorzugsvariante. Diese hat Vorzug gegenüber der Anordnung von Versickerungsanlagen, die in den Untergrund eingebunden werden, zum Beispiel Rigolen.
Entsprechende Ausführungen finden sich auch in den inhaltlichen Festsetzungen zur Satzung. Unter Bezug auf die besondere Spezifik wird die entsprechende Vorgabe aus den nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen eingefügt.

Für die Grundstücke ist eine Versickerungsanlage als Versickerungsmulde mit einer Fläche > 45 m² und einer Tiefe > 0,24 m festgesetzt. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Baugrunduntersuchung, Geotechnisches Sachverständigenbüro Reeck, Lübsche Burg 8, 23966 Wismar, vom 21.10.2022 wird die Vorschaltung einer Regenwasserzisterne empfohlen. Versickerungsanlagen, die in den Untergrund eingebunden werden, wie z.B. Rigolen, werden nicht empfohlen, weil diese sehr wahrscheinlich unter dem zu berücksichtigenden Grundwasserspiegel liegen. Da mit den zu erwartenden Grundwasserständen der zur Reinigungswirkung des Wassers erforderliche Sickerweg unterschritten wird, sind gemäß Gutachten Abstimmungen mit der zuständigen Behörde erforderlich, in denen detaillierte Regelungen unter dem Gesichtspunkt, dass der Hauptgrundwasserleiter in größerer Tiefe zu erwarten ist, zu vereinbaren sind. Diese Regelung ist im Bauantragsverfahren festzulegen, in dem aufgrund der konkreten Zielsetzung für die Bebauung die abschließende Regelung zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers getroffen wird.

Im Zusammenhang mit der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers haben präzisierende Abstimmungen zum Gutachten mit dem beauftragten Bodengutachter des Geotechnischen Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Timm-Uwe Reeck stattgefunden. Im Gutachten werden Ausführungen dahingehend getroffen, dass der Hauptgrundwasserleiter 46 m NHN und somit weit unter der

Geländeoberfläche liegt. Der Grundwasserflurabstand beträgt mehr als 10 m. Der Bemessungsgrundwasserspiegel (BGW) liegt in OK Gelände. Der mittlere höchste Grundwasserspiegel (MHGW) liegt 0,3 m unter OK Gelände. In der Regel ist bei der Bemessung von Versickerungsanlagen ein Sickerweg von 1,0 m einzuhalten. Hinsichtlich des Sickerweges ist in begründeten Ausnahmefällen auch eine Ausnahme möglich. Der Gutachter teilt mit, dass unter Berücksichtigung der hohen Überdeckung des Hauptgrundwasserleiters eine Beeinträchtigung durch eine Versickerung als Entscheidungskriterium für eine derartige Ausnahme ausgeschlossen ist. Betrachtet man den Sickerweg zum Hauptgrundwasserleiter, ergeben sich insofern auch keine Probleme. Letztlich ist in der Ortslage auf allen Grundstücken von ähnlichen hydrogeologischen Verhältnissen auszugehen, so dass für die Behörde auch für alle anderen Grundstücke die Frage der Genehmigungsfähigkeit gestanden haben muss. Nach dem Gleichheitsgrundsatz wird auch für diese betrachteten Grundstücke von einer Genehmigung ausgegangen. Von einer Beeinträchtigung des Hauptgrundwasserleiters ist aufgrund der hohen Überdeckung nach gutachterlicher Aussage nicht auszugehen. Hierzu wird das Gutachten mit seiner Ergänzung der Verfahrensdokumentation beigefügt.

Die untere Wasserbehörde hat im Rahmen des Planverfahrens darauf hingewiesen, dass es das Ziel, die langjährigen Mittel der Wasserbilanzgrößen Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Verdunstung im bebauten Zustand denen des unbebauten Referenzzustandes soweit wie möglich angenähert werden. Unter Berücksichtigung der geotechnischen Untersuchung und der Vorgaben für die flächige Versickerung wird davon ausgegangen, dass ein weitergehendes Entwässerungskonzept nicht erforderlich ist und eine Wasserhaushaltsbilanzierung nicht notwendig ist. Das anfallende Oberflächenwasser wird am Entstehungsort schadlos abgeleitet.

<u>Löschwasserbereitstellung</u>
Die Stadt Grevesmühlen hat sich im Rahmen der Anforderungen an den Brandschutz mit der Erreichbarkeit bebaubarer Flächen, mit den Anforderungen der Löschwasserversorgung unter Berücksichtigung der Zielsetzungen für die Satzung beschäftigt. Der Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass die Bereitstellung von weniger als 48 m³/h über einen Hydranten gesichert werden kann.

Für die Absicherung der Löschwasserversorgung ist eine bauliche Maßnahme erforderlich. Ursprünglich war die Herstellung eines Löschwasserbrunnens im Ortszentrum vorgesehen. Gemäß Zielsetzung der Stadt Grevesmühlen, mitgeteilt am 28. März 2023 ist in der Ortsmitte die Herstellung einer Zisterne im Herbst 2023 vorgesehen, um die Löschwasserbereitstellung zu sichern.
Der Feuerschutz in der Ortslage Barendorf ist durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr der Stadt Grevesmühlen sicherzustellen. Gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2015 ist es Aufgabe der Städte und Gemeinden die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Dabei sind die Anforderungen des Grundschutzes zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung zu beachten und zu erfüllen.

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf eines Löschwasserbereiches mit allen Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m enthält das DVGW-Arbeitsblatt W 405/Februar 2008, dessen Forderungen einzuhalten sind.

Da sich die neuen Grundstücke der Ergänzungsfläche am Rande der bebauten Ortslage von Barendorf befinden, ist davon auszugehen, dass die Löschwasserversorgung, so wie bereits derzeit bei der vorhandenen Bebauung, durch das vorhandene Leitungsnetz des Zweckverbandes bzw. durch vorhandene Löschwasserteiche abgesichert werden kann und zusätzliche Anforderungen nicht beachtlich sind. Eine abschließende Klärung erfolgte im Aufstellungsverfahren. Mit Herstellung der Zisterne in der Ortsmitte bis Herbst 2023 kann die Löschwasserbereitstellung gesichert werden. Die Anforderungen sind im Brandschutzbedarfsplan zu beachten.

Gasversorgung
Für die Ortslage Barendorf ist derzeit eine zentrale Gasversorgung nicht gesichert.

Elektroenergieversorgung
Der Ortsteil Barendorf wird durch die Stadtwerke Grevesmühlen GmbH mit elektrischer Energie versorgt. Es ist davon auszugehen, dass Anschlussmöglichkeiten an das vorhandene Netz der Stadtwerke Grevesmühlen GmbH möglich sind. Eine Beteiligung erfolgt im Verfahren.

Telekommunikation
Die Ortslage Barendorf ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Es ist davon auszugehen, dass Anschlussmöglichkeiten an das vorhandene Netz der Deutschen Telekom AG möglich sind.

Abfallentsorgung
Für die Abfallentsorgung sind geeignete Behälter auf den Grundstücken unterzubringen. Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter für die geordnete Entsorgung an der öffentlichen Straße bereitzustellen. Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften durch das öffentliche Abfallentsorgungssystem des Landkreises Nordwestmecklenburg.

5. Inhalte der Satzung

5.1 Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Mit der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB werden einzelne Außenbereichsflächen durch Satzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen. Eine Klarstellung der Ortslage erfolgt nicht. Die Flächen stehen im unmittelbaren Zusammenhang mit der gegenüber angrenzenden Bebauung, sind jedoch aufgrund ihres unbebauten Zustandes ohne Erstellung der Satzung als Außenbereichsfläche zu bewerten. Mittels einer Ergänzungssatzung können diese Flächen die Qualität von Innenbereichsgrundstücken erreichen.

Die Flächen werden in die bebaute Ortslage einbezogen, sie werden als Arrondierungsflächen bewertet. Die Stadt Grevesmühlen macht von der Möglichkeit Gebrauch, für die Ergänzungsfläche einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB zu treffen. Die Festsetzungen werden erforderlich, um über die Prägung der vorhandenen bebauten Umgebung hinaus Vorgaben für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Die angrenzende Bebauung stellt den Rahmen für das Einfügen dar. Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Eigenart der näheren Umgebung. Ortstypisch ist eine gemischte Nutzungsstruktur mit überwiegender Wohnnutzung.

Auf Ergänzungssatzungen sind § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB anzuwenden. Von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung kann im Bereich der Ergänzungsflächen ausgegangen werden.
Die Ergänzungssatzung genügt für die Regelung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Ortsteil Barendorf. Die Stadt Grevesmühlen hat sich mit den Anregungen der Behörde beschäftigt und sich mit der Notwendigkeit der zusätzlichen Erstellung einer Klarstellungssatzung für den Ortsteil Barendorf beschäftigt.
Unter Berücksichtigung des konkreten Plangebietes wird eine Klarstellungssatzung nicht als zwingend erforderlich angesehen. Die Stadt Grevesmühlen führt das Aufstellungsverfahren nur für die Ergänzungssatzung fort. Aus Sicht der Stadt Grevesmühlen ist die Klarstellung für die Ortslage Barendorf und insbesondere in diesem südlichen Teil hinreichend gegeben und vorgeprägt, so dass auf eine Klarstellungssatzung als gesonderte Satzung verzichtet werden kann. Im Rahmen der Aufstellung der Ergänzungssatzung ist nicht zusätzlich eine Klarstellungssatzung vorgesehen.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Durch inhaltliche Festsetzungen ist die Regelung für die zukünftige Nutzung gegeben.
Unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Landkreises wurde die erforderliche Festsetzungsdichte für die Satzung überprüft. Maßgeblich für Entscheidungen ist die im Ort und in der Umgebung vorhandene Bebauung hinsichtlich der Art und hinsichtlich des Maßes baulicher Nutzung. Deshalb wird hier zusätzlich planerische Rückhaltung geübt. Auf die ursprüngliche Absicht, die Obergrenze für die überbaute Fläche festzusetzen, durch die Grundflächenzahl, wird verzichtet.
Als Bezugspunkt für Höhenlagen wird die Höhenlage der Dorfstraße als praktikabel angesehen.
Auf Vorgaben für die Trauf- und die Firsthöhen kann verzichtet werden, weil die im Ort und in der Umgebung vorhandenen Trauf- und Firsthöhen zur Einfügung gelten. Da keine Dachneigung festgesetzt ist, sind sowohl flach- als auch steilgeneigte Dächer zulässig.
Wichtig ist, dass die Hauptnutzungen nur innerhalb der überbaubaren Flächen, durch Baugrenzen umgrenzt, entstehen dürfen. Durch Festsetzung wird geregelt, dass zwischen Straße und straßenseitiger Baugrenze keine Garagen und Nebenanlagen entstehen dürfen.
Aufgrund der Ortstypik war ursprünglich die Traufständigkeit der Bebauung als erforderliche Festsetzung getroffen worden. Unter Berücksichtigung der Empfehlung des Landkreises und der im Ort vorhandenen und typischen Struktur wird auf eine Festsetzung der Gebäudestellung verzichtet. Ebenso wird auf die Festsetzung, dass nur Einzelhäuser und nur Gebäude mit maximal 2 Wohnungen

entstehen dürfen verzichtet. Somit wird der Umfang der Regelungsdichte erheblich reduziert, ohne das aus Sicht der Stadt Grevesmühlen die Grundzüge der städtebaulichen Absicht verändert werden.
Maßgeblich ist an dem vorhandenen Standort eine Vorgabe für die Herstellung von Mulden zur natürlichen Versickerung von Regenwasser. Die Vorgaben wurden entsprechend Gutachten getroffen und bedürfen der abschließenden Regelung im Baugenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung des baulichen Konzeptes. Die Machbarkeit wurde durch den Gutachter unter dem Vorbehalt einer abschließenden Abstimmung mit der zuständigen Behörde bestätigt; hierfür wird die Durchführung des Bauantragsverfahrens mit den entsprechenden Regelungen als geeignet angesehen.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Für die örtlichen Bauvorschriften werden Festsetzungen zur Dacheindeckung und für die Gestaltung der Außenwände als erforderlich angesehen. Weitergehende Festsetzungen sind aufgrund der Ortstypik nicht notwendig.

5.4 Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgen durch die Eingriffsverursacher auf verfügbaren Flächen.
Der durch die Realisierung der Satzung über die Ergänzung für einen Teilbereich der Ortslage Barendorf, südöstlicher Ortsbereich, der Stadt Grevesmühlen entstandene Eingriff in Höhe von 2.673 Eingriffsflächenäquivalenten ist durch entsprechende Kompensationsflächenäquivalente auf den Flurstücken 61 und 79 der Flur 1 der Gemarkung Barendorf durch Anpflanzung einer dreireihigen freiwachsenden Strauchhecke mit Überschirmung der beidseitigen Saumbereiche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahme ist von Süden nach Norden zu realisieren. Die Maßnahme ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Rechtskraft der Satzung zu realisieren. Die Sicherung des Ausgleichs erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.
Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses haben die Antragsteller und Eingriffsverursacher bestätigt, dass die Maßnahme bereits realisiert wurde. Dennoch verbleibt es bei der zeitlichen Regelung, dass die Maßnahme spätestens in der Vegetationsperiode nach Rechtskraft der Satzung zu realisieren ist und die Sicherung des Ausgleichs über einen städtebaulichen Vertrag erfolgt.

5.5 Regelungen zum Artenschutz

Die Satzung wird im Rahmen der inhaltlichen Festsetzungen und Vorgaben zum Artenschutz ergänzt. Konkrete Festsetzungen zum Artenschutz werden nicht getroffen, weil diesbezüglich kein bodenrechtlicher Bezug besteht. Es handelt sich um Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie um Vorsorgemaßnahmen, die nicht im Rahmen von textlichen Festsetzungen mit konkretem Bodenbezug zu regeln sind.

6. Flächenbilanz

Die Ergänzungsfläche nimmt eine Größe von 2.970 m² ein.

7. Immissionsschutz

In Angrenzung an die bebaute Ortslage befinden sich bewirtschaftete und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Hier ist das Auftreten gelegentlich von Emissionen durch die Bewirtschaftung gegeben. Diese müssen als ortsüblich hingenommen werden. Die geplante Bebauung rückt nicht näher an landwirtschaftlich genutzte Flächen heran als die bereits bestehende Bebauung. Die Planung führt somit nicht zur Verschärfung möglicher Immissionskonflikte.

8. Umweltbelange

8.1 Boden- und Klimaschutz

Mit der Festsetzung der Ergänzungsflächen werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Da es sich um Flächen handelt, die bereits verkehrlich erschlossen sind und die Ortslage arrondiert wird, wird diese Vorgehensweise als geeignet angesehen, den Bedarf an dringend benötigtem Wohnraum für die Stadt Grevesmühlen abzusichern; hier im ländlichen Raum.

8.2 Naturschutz

Unter Berücksichtigung der Lage der Grundstücke an der Dorfstraße und unter Berücksichtigung der südöstlichen Arrondierung wird davon ausgegangen, dass Schutzgebiete und Schutzobjekte nicht beeinträchtigt werden. Durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können die entsprechenden Eingriffe ausgeglichen werden.

8.3 Artenschutzrechtliche Belange

Unter Berücksichtigung der Standortanforderungen ergeben sich aus Sicht der Stadt Grevesmühlen keine weitreichenden Anforderungen. Lebensräume von artenschutzrechtlicher Relevanz werden nicht berührt. Allgemeine Anforderungen des Artenschutzes sind zu beachten.

8.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Zusammenhang mit den Eingriffen, die mit einer Neubebauung verbunden sind, zu erbringen. Für die Ergänzungssatzung der Stadt Grevesmühlen für einen Teilbereich der Ortslage Barendorf südöstlicher Ortseingang wurde eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erstellt. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist als Anlage 1 der Begründung beigefügt. Es ergibt sich ein Kompensationsbedarf in Höhe von 2.673 m² EFÄ (je Grundstück 891 m² EFÄ). Als Ausgleich ist die Anpflanzung einer dreireihigen Feldhecke auf zur Verfügung stehenden Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung vorgesehen. Die Heckenanpflanzung erfolgt anteilig auf den Flurstücken 61 und 79 jeweils der Flur 1, in der Gemarkung Barendorf (siehe nachfolgende Abbildung). Die Feldhecke ist geeignet, die Eingriffe auszugleichen. Die Abstimmung hierzu erfolgt im laufenden Planverfahren unter Berücksichtigung der Abstimmung mit den Behörden und TÖB und insbesondere der Naturschutzbehörde.

Der durch die Realisierung der Satzung über die Ergänzung für einen Teilbereich der Ortslage Barendorf, südöstlicher Ortsbereich, der Stadt Grevesmühlen

entstandene Eingriff in Höhe von 2.673 m² EFÄ wird durch die Anpflanzung einer Feldhecke anteilig auf den Flurstücken 61 und 79 der Flur 1 der Gemarkung Barendorf von Süden nach Norden realisiert werden. Auf einer Länge von 153 m ist eine dreireihige, freiwachsende Strauchhecke mit Überschirmung mit beidseitigen Saumbereichen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage der Kompensationsmaßnahme ist in nachfolgender Abbildung dargestellt. Die Sträucher sind in einem Pflanzabstand von 1,0 m und einem Reihenabstand von 1,5 m anzupflanzen. Alle 15 m bis 20 m ist ein großkroniger Baum als Überhälter innerhalb der mittleren Pflanzreihe zu pflanzen. Der nicht mit Gehölzen bepflanzte Bereich der Fläche ist als Saumbereich zu entwickeln. Die Saumbereiche sind mit einer Breite von jeweils 2,0 m anzulegen. Für die Anpflanzungen sind Baum- und Straucharten aus möglichst gebietseigenen Herkünften gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden.

Bäume (Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm):
- Feld-Ahorn (Acer campestre),
- Hainbuche (Carpinus betulus),
- Wildapfel (Malus sylvestris),
- Vogel-Kirsche (Prunus avium),
- Stiel-Eiche (Quercus robur).

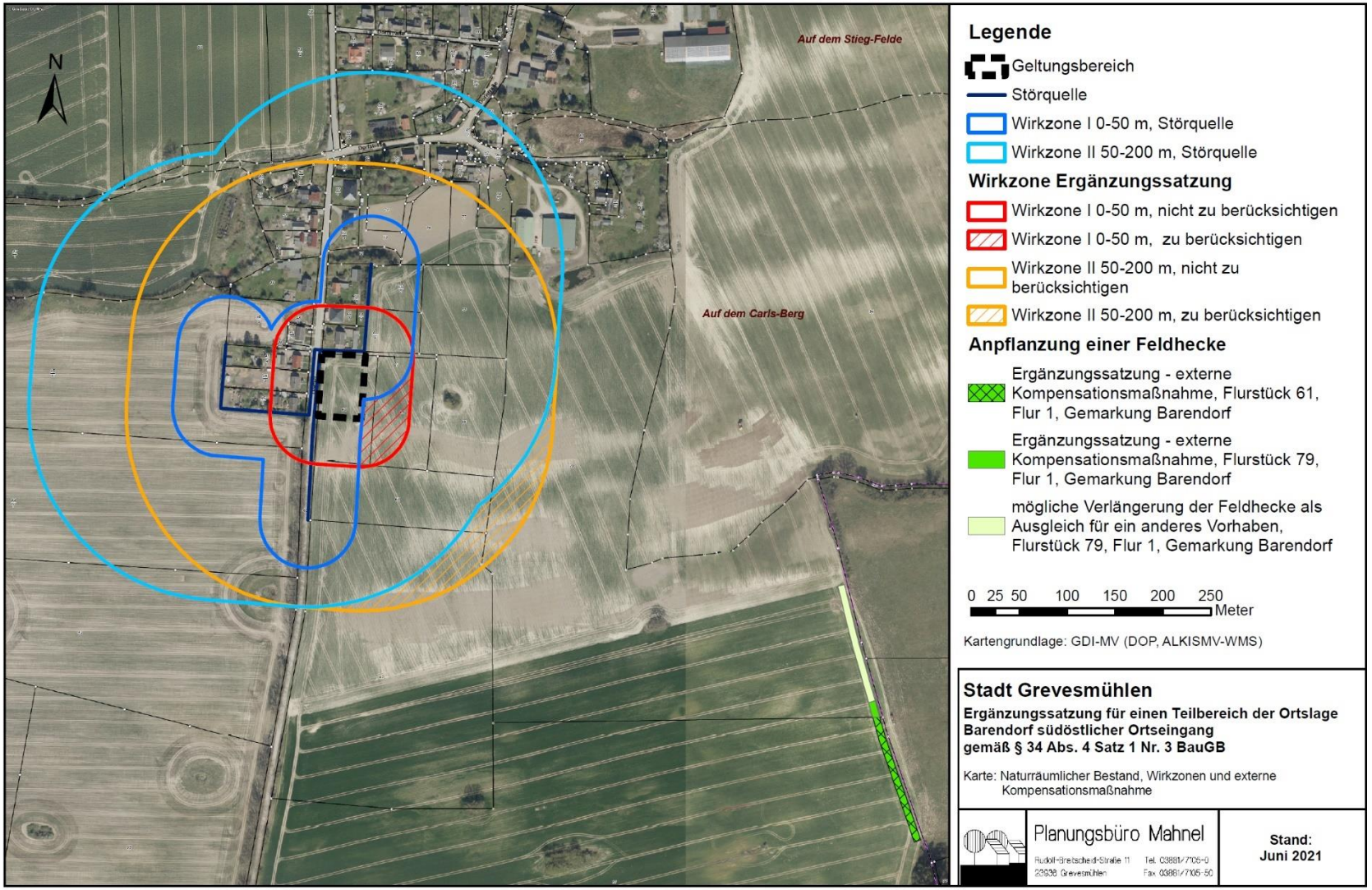


Abb. 6: Naturräumlicher Bestand, Wirkzonen und externe Kompensationsmaßnahme

Sträucher (60/100 cm):
- Holunder (Sambucus nigra),
- Hasel (Corylus avellana),
- Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata),
- Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna),
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus),
- Schlehe (Prunus spinosa),
- Heckenrosen (Rosa corymbifera, Rosa canina),
- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus).

Die Sicherung des Ausgleichs erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

8.5 Waldbelange

Im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung sind Waldbelange nicht berührt.

9. Auswirkungen der Planung und sonstige Belange

9.1 Auswirkungen der Planung

Die vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen werden berücksichtigt. Dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird Rechnung getragen, da es sich um die Arrondierung einer vorhandenen Ortslage handelt. Die Arrondierung erfolgt mit dem Ziel, vorhandene Infrastruktur Straße und Ver- und Entsorgungsanlagen zu nutzen. Die Belange von Natur und Umweltschutz sind angesichts der Vorprägung durch den Siedlungsbereich nicht erheblich betroffen; erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden festgesetzt.
Es wird davon ausgegangen, dass mit Umsetzung der Planung die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht berührt werden. Durch die Planung sind insgesamt keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

9.2 Sonstige Belange

Zollrechtliche Belange
Durch das Hauptzollamt Stralsund wurden zollrechtliche Belange vorgetragen, die auf das Betretungsrecht hinweisen jedoch nicht auf bodenrechtliche Erfordernisse, die in Festsetzungen münden.

10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

10.1 Denkmalpflege

Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß DSchG M-V § 11 unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bzw. der unteren Denkmalschutzbehörde in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Diese Erhaltungsverpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, kann jedoch durch die untere Denkmalschutzbehörde zur Sicherstellung einer fachgerechten Untersuchung und Bergung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V). Ordnungswidrig

handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige bei der unteren Denkmalschutzbehörde erstattet oder das Bodendenkmal bzw. seine Entdeckungsstätte nicht in unverändertem Zustand erhält (§ 29 Abs. 1 DSchG M-V).

10.2 Altlasten

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 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 schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, besteht auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) die Pflicht, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.
Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen liegen nicht vor. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altlasten / Immissionsschutz, unverzüglich zu informieren. Werden schädliche Bodenverfärbungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die notwendigen Maßnahmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung) mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Bei Erfüllung dieser Pflichten müssen die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis beachtet werden, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, ist entsprechend Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit dies im Rahmen von Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss dafür Sorge getragen werden, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast so weit entfernt wird, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

10.3 Leitungsbestand

Innerhalb des Satzungsgebietes sind möglicherweise Leitungen von Ver- und Entsorgungsträgern vorhanden. Die Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger dürfen durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Ver- und Entsorgungsträger zu beteiligen. Durch den Bauantragsteller ist sicherzustellen, dass mit Errichtung seines Vorhabens keine vorhandenen Leitungen beeinträchtigt werden. Gegebenenfalls sind die Leitungen durch Suchschachtung festzustellen. Die Trinkwasserleitung des Zweckverbandes ist von den privaten Flächen in den öffentlichen Raum umzuverlegen.

10.4 Munitionsfunde

Nach bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereich Einzelfunde auftreten können. Daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.
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 Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten.

10.5 Gewässerschutz

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.
Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.
Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG sechs Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

10.6 Artenschutzrechtliche Belange

<u>Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen</u>

<u>Brutvögel</u>
Zum Schutz der einheimischen Brutvögel ist die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig. Ausnahmen außerhalb der dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist dann durch den Verursacher der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

<u>Reptilien und Amphibien</u>
Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Reptilien, Amphibien, usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

Vorsorgemaßnahmen

Gehölzschnitt
Der Schnitt von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden. In einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachsens der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Gehölzschutzmaßnahme
Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

10.7 Oberflächenwasserableitung - Versickerungsanlage

Für die Grundstücke ist eine Versickerungsanlage als Versickerungsmulde mit einer Fläche > 45 m² und einer Tiefe > 0,24 m festgesetzt.
Unter Berücksichtigung der vorliegenden Baugrunduntersuchung, Geotechnisches Sachverständigenbüro Reeck, Lübsche Burg 8, 23966 Wismar, vom 21.10.2022 wird die Vorschaltung einer Regenwasserzisterne empfohlen. Versickerungsanlagen, die in den Untergrund eingebunden werden, wie z.B. Rigolen, werden nicht empfohlen, weil diese sehr wahrscheinlich unter dem zu berücksichtigenden Grundwasserspiegel liegen. Da mit den zu erwartenden Grundwasserständen der zur Reinigungswirkung des Wassers erforderliche Sickerweg unterschritten wird, sind gemäß Gutachten Abstimmungen mit der zuständigen Behörde erforderlich, in denen detaillierte Regelungen unter dem Gesichtspunkt, dass der Hauptgrundwasserleiter in größerer Tiefe zu erwarten ist, zu vereinbaren sind. Diese Regelung ist im Bauantragsverfahren festzulegen, in dem aufgrund der konkreten Zielsetzung für die Bebauung die abschließende Regelung zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers getroffen wird.
In einzureichenden Bauanträgen der Grundstücke der Ergänzungssatzung ist die Versickerungslage darzustellen mit Bemessung unter Beachtung des Baugrundgutachtens vom 21.10.2022 des Geotechnischen Sachverständigenbüros Reeck.

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung der Ergänzungssatzung der Stadt Grevesmühlen für einen Teilbereich der Ortslage Barendorf südöstlicher Ortseingang gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am …… gebilligt.

Grevesmühlen, den …… (Siegel)

…….
Lars Prahler
Bürgermeister
der Stadt Grevesmühlen

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Stadt Grevesmühlen

durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Str. 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

TEIL 3 Anlagen

Anlage 1: Eingriffs-Ausgleichbilanzierung für die Ergänzungssatzung der Stadt Grevesmühlen für einen Teilbereich der Ortslage Barendorf südöstlicher Ortseingang gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, Stand Satzung 17.04.2023