Gemeinde Hohenkirchen

Beschlussvorlage
BV/05/21/078
öffentlich

Ergänzungssatzung der Stadt Grevesmühlen für einen Teilbereich der Ortslage Barendorf, südöstlicher Ortseingang gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB hier: Stellungnahme Nachbargemeinde

Organisationseinheit:	*Datum*
	10.09.2021
Bearbeiter:	*Verfasser:*
Katrin Jäger-Bentin	Maria Schultz

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen (Vorberatung)	23.09.2021	Ö

Sachverhalt:

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öff. Belange für die Ergänzungssatzung der Stadt Grevesmühlen OT Barendorf. hier: Information über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigenTräger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen empfiehlt dem Bürgermeister, für die Ergänzungssatzung der Stadt Grevesmühlen OT Barendorf weder Anregungen noch Bedenken zu äußern.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen und

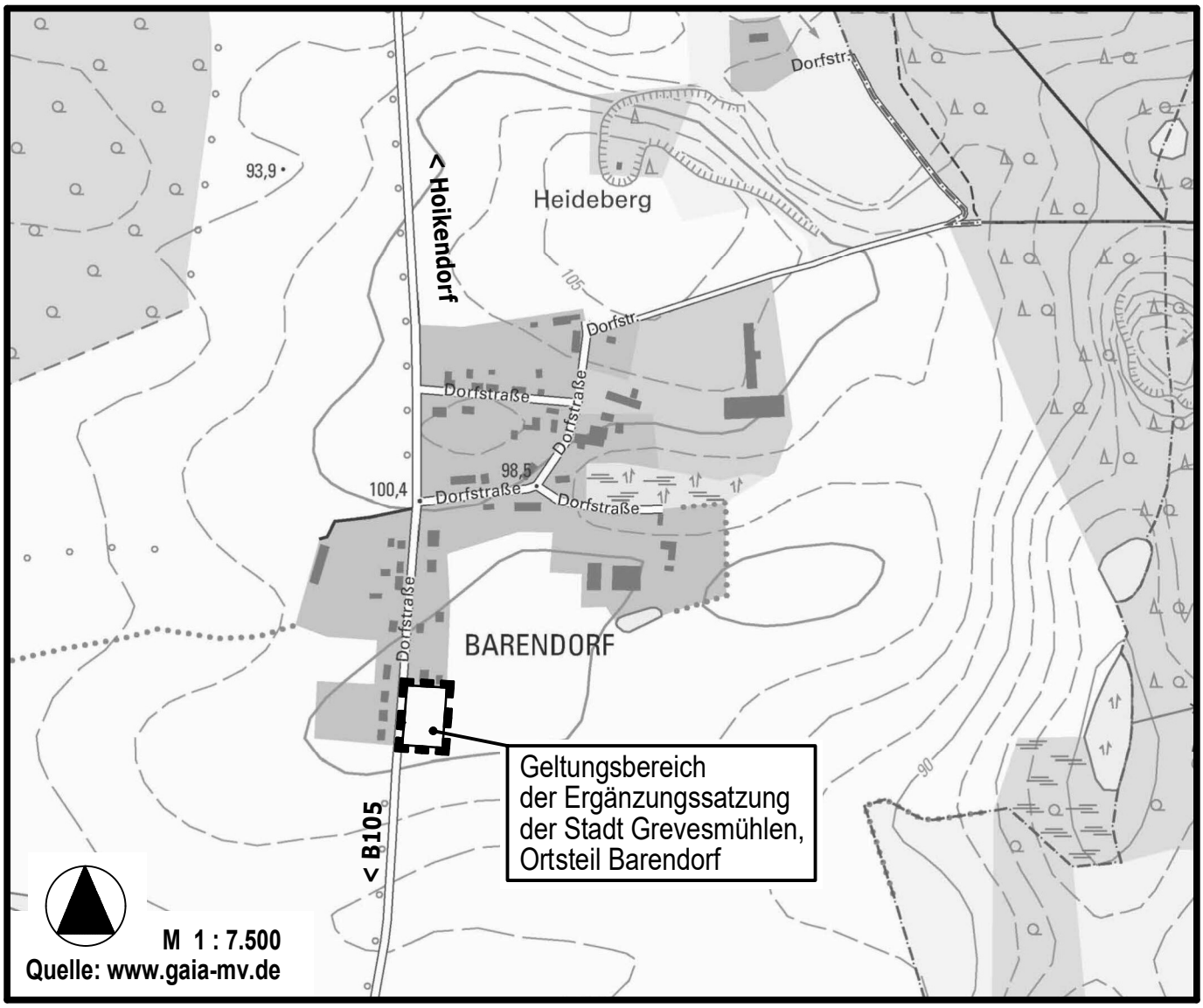
	unabweisbar und
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlage/n:

1	Entwurf für die Ergänzungssatzung d. Stadt Grevesmühlen OT Barendorf öffentlich
2	Text für die Ergänzungssatzung d. Stadt Grevesmühlen OT Barendorf öffentlich
3	Eingriffs- u. Ausgleichsbilanzierung für die Ergänzungssatzung d. Stadt Grevesmühlen OT Barendorf öffentlich
4	Begründung für die Ergänzungssatzung d. Stadt Grevesmühlen OT Barendorf öffentlich

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

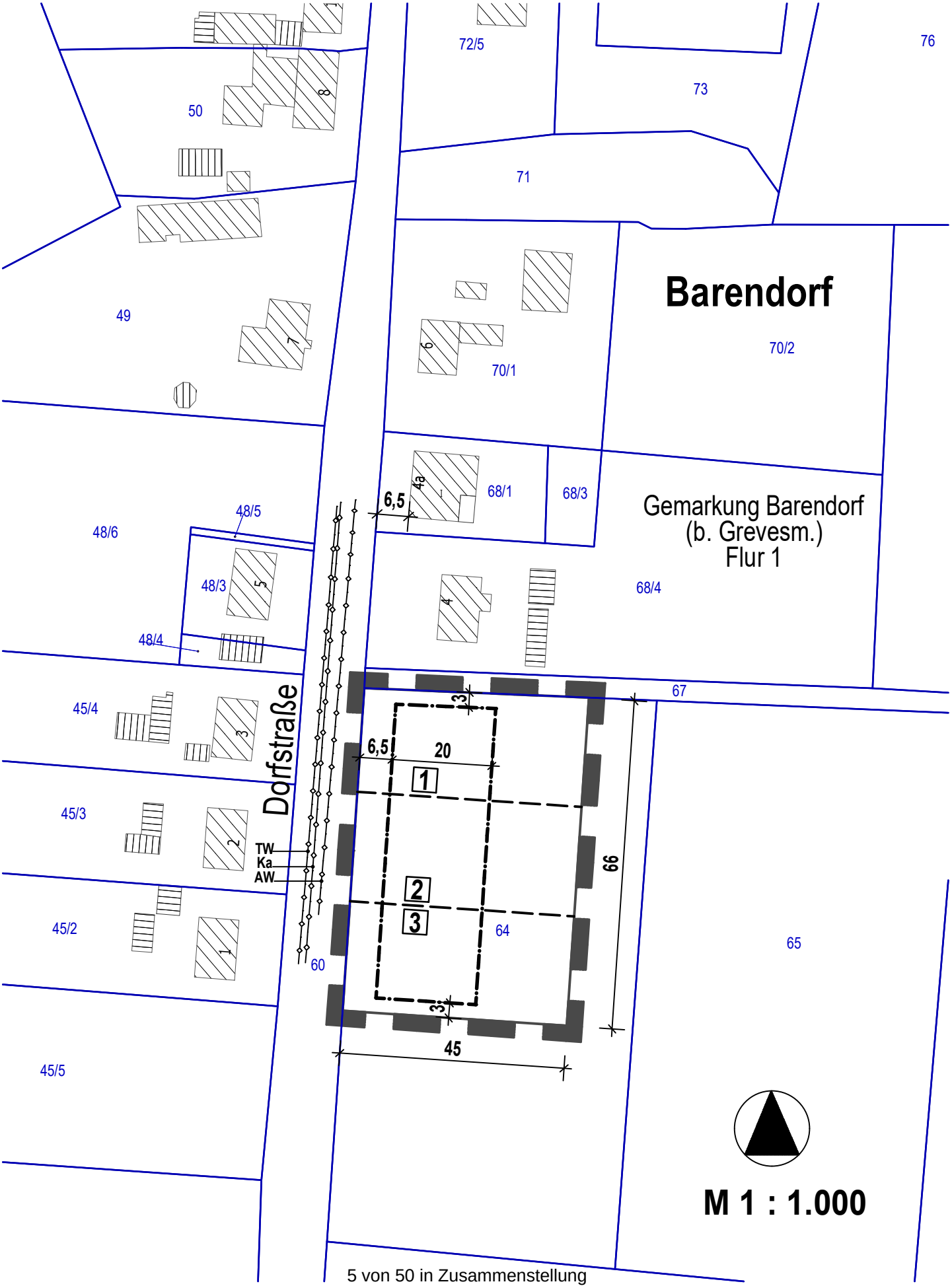
Tel. 03881/7105- 0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 14. Juni 2021

ENTWURF

LAGE AUF DEM LUFTBILD

PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung der Stadt Grevesmühlen für einen Teilbereich der Ortslage Barendorf

Umgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen

Darstellungen ohne Normcharakter

64 — vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

20 — Bemaßung in Metern

1 — in Aussicht genommene Grundstücksgrenze und Grundstücke nach lfd. Nr., z.B. Nr. 1

Nachrichtliche Übernahme

Vermutlicher Verlauf von Leitungen, unterirdisch des Zweckverbandes Grevesmühlen (TW = Trinkwasser, RW = Regenwasser, Ka = Kabel)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen vom …….. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung, Ausgabe Grevesmühlener Zeitung, am ……. ortsüblich bekanntgemacht worden.

2. Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat am …… den Entwurf der Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Barendorf, südöstlicher Ortseingang und die zugehörige Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ……..…… zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die Abstimmungen mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom …… erfolgt.

5. Der Entwurf der Ergänzungssatzung bestehend aus Lageplan und textlichen Festsetzungen sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden in der Stadtverwaltung der Stadt Grevesmühlen öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Aus-legung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass gemäß § 4a Abs. 6 BauGB nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Ergänzungssatzung unberücksichtigt bleiben können, wenn die Stadt Grevesmühlen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Ergänzungssatzung nicht von Bedeutung ist, durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung, Ausgabe Grevesmühlener Zeitung, am ……. ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung sowie die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich auf den Internetseiten der Stadt Grevesmühlen eingestellt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung unterrichtet.

6. Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ……geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Die Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Barendorf, südöstlicher Ortseingang, der Stadt Grevesmühlen, bestehend aus Lageplan und textlichen Festsetzungen, wurde am ……. von der Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom …… gebilligt.

   Grevesmühlen, den ....
   (Siegel) Bürgermeister

8. Die Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Barendorf, südöstlicher Ortseingang, der Stadt Grevesmühlen, bestehend aus Lageplan und textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

   Grevesmühlen, den ....
   (Siegel) Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss über die Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Barendorf, südöstlicher Ortseingang, der Stadt Grevesmühlen sowie die Stelle, bei der der Plan und die Begründung auf Dauer während der Öffnungszeiten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung, Ausgabe Grevesmühlener Zeitung, am ……. ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) wurde hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

   Grevesmühlen, den ....
   (Siegel) Bürgermeister

TEXT - INHALTLICHE FESTSETZUNGEN

SATZUNG

der Stadt Grevesmühlen über die Ergänzung für einen Teilbereich der Ortslage Barendorf, südöstlicher Ortseingang

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie aufgrund des § 5 Abs. 1 der 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) wurde nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen vom ……. folgende Satzung über die Ergänzung für einen Teilbereich der Ortslage Barendorf, südöstlicher Ortseingang (Ergänzungssatzung), erlassen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der Bereich der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Ergänzung für einen Teilbereich der Ortslage Barendorf, südöstlicher Ortsbereich, umfasst das Gebiet, das innerhalb der im Lageplan gekennzeichneten Abgrenzungslinie liegt.

(2) Der beigefügte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Zulässigkeit von Vorhaben

(1) Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen des Satzungsgebietes richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

§ 3
Planungsrechtliche Festsetzungen

(1) Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt.

(2) Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude dient die mittlere Fahrbahnhöhe der angrenzenden Dorfstraße, gemessen in der Mitte der jeweiligen Gebäudeseite in der Senkrechten zur Fahrbahn.

(3) Gebäude sind nur mit einer maximalen Traufhöhe von 4,00 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m über dem Bezugspunkt zulässig. Als Traufhöhe wird die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachaußenhaut bezeichnet. Unter Firsthöhe ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, zu verstehen. Maßgebend ist das eingedeckte Dach (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die festgesetzte maximale Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm.

(4) Vorhaben mit einer Hauptnutzung sind nur innerhalb der umgrenzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(5) Darüber hinaus sind Nebengebäude auch außerhalb der für Hauptgebäude vorgesehenen Flächen zulässig. Nebengebäude und Garagen dürfen zwischen der Straßenverkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze nicht errichtet werden.

(6) Die Hauptgebäude sind traufständig zur Straße auszurichten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(7) Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung sind nur Einzelhäuser zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(8) Innerhalb der Einzelhäuser sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

§ 4
Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen

(1) Die Dacheindeckung darf innerhalb des Satzungsgebietes nur als rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Hartdacheindeckung erfolgen. Die Verwendung von glänzenden und reflektierenden sowie glasierten oder edelengobierten Dacheindeckungen ist unzulässig.

(2) Die Außenwände von Gebäuden sind als geputzte Wandflächen (altweiß, ocker, ziegelrot, schwedenrot und taubenblau) oder als Verblendmauerwerk (ziegelrot) herzustellen. Kombinationen der Arten der Wandgestaltung sind zulässig.

§ 5
Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)

(1) Der durch die Realisierung der Satzung über die Ergänzung für einen Teilbereich der Ortslage Barendorf, südöstlicher Ortsbereich, der Stadt Grevesmühlen entstandene Eingriff soll in Höhe des Bedarfs an Kompensationsflächenäquivalenten auf den Flurstücken 61 und 79 der Flur 1 der Gemarkung Barendorf von Süden nach Norden realisiert werden. Die Sicherung des Ausgleichs erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

§ 6
Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

(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).

(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.

(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.

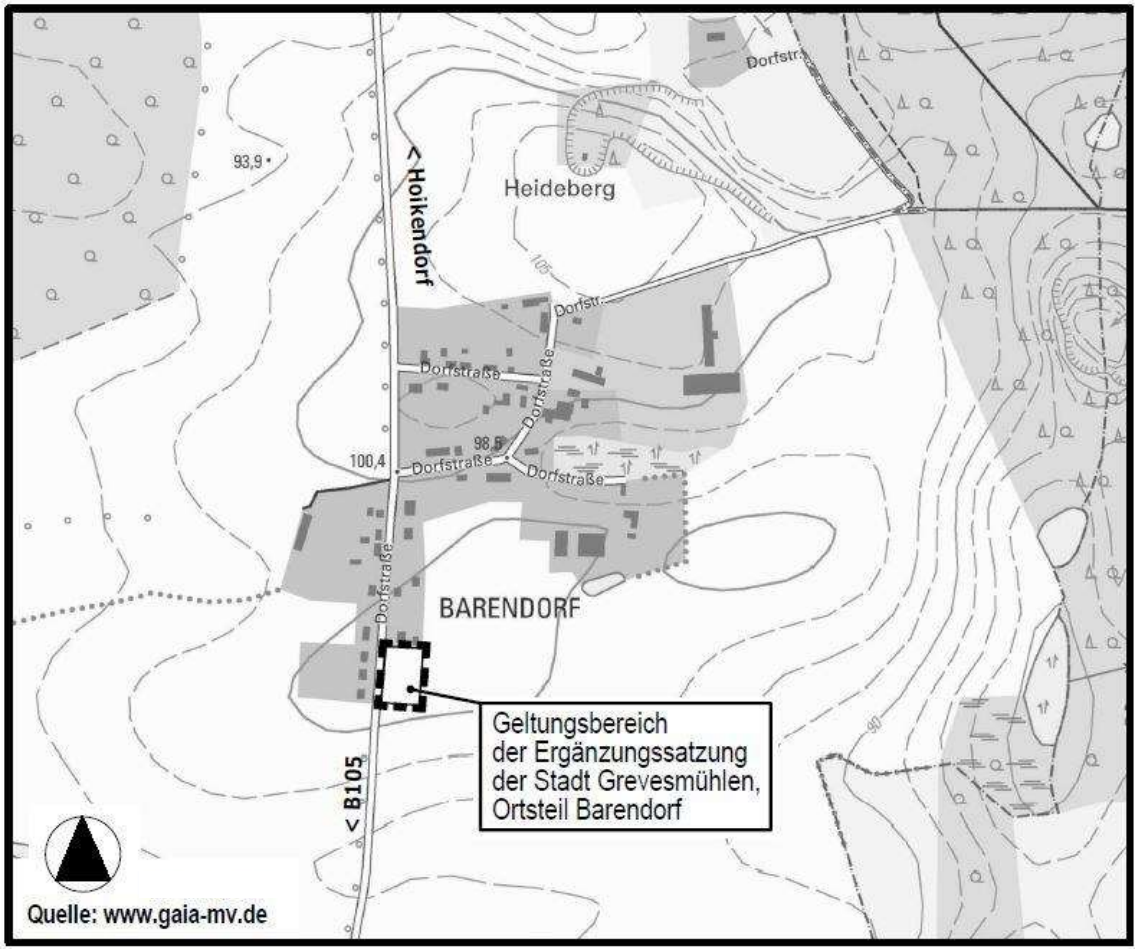
(4) Munitionsfunde
Nach bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereich Einzelfunde auftreten können. Daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige 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.

(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.

§ 7
In-Kraft-Treten

(1) Die Satzung tritt mit Bekanntmachung in Kraft.



Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

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

Auftraggeber:

Stadt Grevesmühlen
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

Auftragnehmer:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

1. Anlass und Aufgabenstellung 4

2. Gesetzliche Grundlagen 4

3. Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen 5

3.1 Bestandsbeschreibung 5
3.2 Bilanzierungsgrundlagen 5

4. Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes (EFÄ) 5

4.1 Ermittlung des Biotopwertes 5
4.2 Ermittlung des Lagefaktors 6
4.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen) 7
4.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen von Biotoptypen (mittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen) 7
4.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung 10
4.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs (EFÄ) 10
4.7 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs 10
4.7.1 Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften 12
4.7.2 Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Landschaftsbild 12
4.7.3 Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung der abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft 12

5. Ermittlung des Kompensationsumfanges (KFÄ) 12

5.1 Beschreibung der externen Kompensationsmaßnahmen (eKM) 13

6. Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/ KFÄ) 16

7. Ausblick 16

8. Quellenverzeichnis 17

9. Arbeitsvermerke 17

ABBILDUNGSVERZEICHNIS SEITE

Abb. 1: Naturräumlicher Bestand, Wirkzonen und externe Kompensationsmaßnahme 9
Abb. 2: Pflanzschema für die Anlage einer Feldhecke innerhalb des Plangebietes 15

TABELLENVERZEICHNIS SEITE

Tab. 1: Ermittlung des Biotopwertes (gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“) 5
Tab. 2: Naturschutzfachliche Einstufung und Biotopwert der betroffenen Biotope 6
Tab. 3: Ermittlung des Lagefaktors gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“ 6
Tab. 4: Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (Funktionsverlust) 7
Tab. 5: Wirkzone und entsprechender Wirkfaktor gemäß „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ 8
Tab. 6: Auszug aus Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung „Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabenstypen“ 8
Tab. 7: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung 10
Tab. 8: Multifunktionaler Kompensationseingriff 10
Tab. 9: Funktionen von besonderer Bedeutung (gemäß Anlage 1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“) 11
Tab. 10: Berücksichtigung der Störquellen unter Einbeziehung des Leistungsfaktors 13
Tab. 11: Ermittlung der Stückzahl für die Anlage einer Feldhecke 15
Tab. 12: externe Kompensationsmaßnahme 16
Tab. 13: Gesamtbilanzierung 16
Tab. 14: mögliche Kompensationsmaßnahme 17

1. Anlass und Aufgabenstellung

Mit der Ergänzungssatzung der Stadt Grevesmühlen für einen Teilbereich der Ortslage Barendorf südöstlicher Ortseingang sollen einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen und planungsrechtliche Voraussetzungen für die Neubebauung am südöstlichen Ortseingang geschaffen werden.

Aussagen zu den städtebaulichen Zielen und Auswirkungen sind der Begründung der Ergänzungssatzung der Stadt Grevesmühlen für einen Teilbereich der Ortslage Barendorf südöstlicher Ortseingang zu entnehmen.
Die Eingriffs-Ausgleichbilanzierung ist als Ergänzung zum Gliederungspunkt 8.4 der Begründung zu sehen.

Die Ergänzungssatzung berücksichtigt den südöstlichen Ortseingang von Barendorf und umfasst eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche von 2.970 m², anteilig des Flurstücks 64, der Flur 1 in der Gemarkung Barendorf.

Mit der Bebauung bisher unbebauter Flächen und der Umnutzung von Flächen ist von einem Eingriff in den Naturhaushalt auszugehen, der durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren ist.
Aus diesem Grund wird eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung durchgeführt.
Aus den Schlussfolgerungen dieser Ermittlung werden notwendige und geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

2. Gesetzliche Grundlagen

Gemäß § 14 BNatSchG sind Eingriffe im Sinne des Gesetzes Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Bei Vorhaben im Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) sind die §§14-17 des BNatSchG hinsichtlich naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung nicht anzuwenden (vgl. § 18 Abs. 2 BNatSchG).

Gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 12 NatSchAG M-V stellt die Errichtung von baulichen Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken im Außenbereich einen Eingriff in die Natur und Landschaft dar.
Gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen bzw. Ersatz in Geld zu leisten. „Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist" (§ 15 Abs. 2 Satz 2 und 3 BNatSchG).

3. Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen

3.1 Bestandsbeschreibung

Die Fläche des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung stellt sich gemäß Luftbildaufnahmen aus dem Jahr 2020 des „Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern“ des LUNG (LUNG M-Va, 2021) als landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche (ACL) dar.
Die Biotope des Untersuchungsgebietes wurden nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern des LUNG M-V von 2013 aufgenommen.

3.2 Bilanzierungsgrundlagen

Das methodische Vorgehen zur Ermittlung des Kompensationswertes der zu erwartenden Eingriffe richtet sich nach den 2018 neugefassten Hinweisen zur Eingriffsregelung.
Für die Berechnung der Eingriffsfläche ist die Flächenbilanz und die Planzeichnung der Ergänzungssatzung der Stadt Grevesmühlen maßgebend.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung beträgt 2.970 m². Innerhalb der Ergänzungssatzung sind 3 Grundstücke, zu je 990 m² geplant. Es ist eine Grundflächenzahl ohne Überschreitung von 0,3 festgesetzt. Für die Zuordnung des Eingriffs und des Ausgleichs erfolgt die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung grundstücksbezogen.

4. Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes (EFÄ)

4.1 Ermittlung des Biotopwertes

Für den für die Bemessung des Ausgleichs herangezogenen Biotoptyp erfolgt eine Beurteilung nach seiner Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt (naturschutzfachliche Wertstufe). Die naturschutzfachliche Wertstufe für den vom Eingriff betroffenen Biotoptyp wird entsprechend der Anlage 3 der HzE ermittelt. Die Ermittlung der naturschutzfachlichen Wertstufe erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der Gefährdung in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN, 2006). Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Einstufung herangezogen. Entsprechend nachfolgender Tabelle wird über die Wertstufe der durchschnittliche Biotopwert ermittelt.

Tab. 1: Ermittlung des Biotopwertes (gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“)

Wertstufe (nach Anlage 3 HzE)	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 – Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3
3	6
4	10
*Bei Biotoptypen mit der Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o.a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad).	

Es wurden nur die im Untersuchungsraum (Geltungsbereich und zu berücksichtigender Wirkzonenbereich) liegenden Biotope bewertet (siehe nachfolgende Tabelle). Die Festlegung des durchschnittlichen Biotopwertes für die Biotoptypen mit einer Wertstufe von 0 sowie die Festlegung des Biotopwertes für die geschützten Biotope wird im Anschluss begründet.

Tab. 2: Naturschutzfachliche Einstufung und Biotopwert der betroffenen Biotope

Biotop-Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands		Schutz-status	Wertstufe	Biotopwert
			Regenerations-fähigkeit	Gefährdung	§		
12.1.2	ACL	Lehm- bzw. Tonacker	0	0		0	1,0

Die **Ackerflächen (ACL)** innerhalb und außerhalb des Plangeltungsbereiches werden durch eine intensive Nutzung charakterisiert. Durch den Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel sowie durch wiederholte Bodenbearbeitung sind die Ackerflächen sehr artenarm ausgebildet. Aufgrund eines Versieglungsgrades von 0,00 (unversiegelt) wird ein durchschnittlicher Biotopwert von **1,0** (1-Versiegelungsgrad) angesetzt.

4.2 Ermittlung des Lagefaktors

Über den Lagefaktor wird der Abstand der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen zu vorhandenen Störquellen berücksichtigt. Der Lagefaktor wird entsprechend nachfolgender Tabelle ermittelt.

Tab. 3: Ermittlung des Lagefaktors gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	0,75
100 – 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,0
> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,25
Innerhalb von Natura 2000-Gebiet, Biosphärenreservat, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3 (1200-2399 ha)	1,25
Innerhalb von NSG, Nationalpark, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 4 (> 2400 ha)	1,50
* Als Störquellen sind zu beachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

Für den Plangeltungsbereich sind folgende Störquellen ermittelt worden: im Westen die Dorfstraße mit angrenzender Wohnbebauung sowie im Norden Wohnbebauung der Ortslage Barendorf.
Bereiche, die in einem Abstand von weniger als 100 m zur Störquelle liegen, erhalten einen Lagefaktor von 0,75.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten und landschaftlichen Freiräumen der Wertstufe 3 und 4.

4.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)

In nachfolgender Tabelle sind die Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt oder verändert werden (Funktionsverlust) dargestellt. Die Darstellung beschränkt sich auf die eingriffserheblichen Konflikte.

Tab. 4: Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (Funktionsverlust)

Biotoptyp	Fläche [m²] des betroffenen Biotoptyps **(F)**	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps **(B)**	Lagefaktor **(L)**	Eingriffsflächen-äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ] **(EFÄ = F x B x L)**
Grundstück 1				
Lehm- bzw. Tonacker (ACL)	990,00	1	0,75	742,50
Grundstück 2				
Lehm- bzw. Tonacker (ACL)	990,00	1	0,75	742,50
Grundstück 3				
Lehm- bzw. Tonacker (ACL)	990,00	1	0,75	742,50
Summe Funktionsverlust	**2.970,00**			**2.227,50**

4.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen von Biotoptypen (mittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)

Durch Eingriffe können auch in der Nähe des Eingriffsortes gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d.h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Für gesetzlich geschützte Biotope und für Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 ist die Funktionsbeeinträchtigung zu ermitteln. Die Funktionsbeeinträchtigung nimmt mit der Entfernung vom Eingriffsort ab, sodass zwei Wirkzonen unterschieden werden. Jeder Wirkzone wird als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 5: Wirkzone und entsprechender Wirkfaktor gemäß „Hinweisen zur Eingriffsregelung“

Wirkzone	Wirkfaktor
I	0,5
II	0,15

Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen ist abhängig vom Vorhabenstyp. Für die Bestimmung des Wirkbereiches wurde auf die Anlage 5 der HzE zurückgegriffen.

Die geplante Nutzung für eine Wohnbebauung wird dem Vorhabenstyp „Wohnbebauung“ und zugeordnet. Danach ergeben sich folgende Wirkungsfaktoren:

Tab. 6: Auszug aus Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung „Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabenstypen“

Vorhabenstyp	Wirkbereiche (m)	
	I	II
Wohnbebauung	50	200

Bei der Ermittlung der mittelbaren Beeinträchtigungen werden vorhandene Störquellen wie Straßenverkehrsflächen (Dorfstraße) und Wohnbebauung und ihre Störzonen berücksichtigt. Nur die über die bereits vorhandenen Störzonen hinausgehenden mittelbaren Beeinträchtigungen, die durch die Neubebauung verursacht werden, werden in der Eingriffsbilanzierung als Funktionsbeeinträchtigung (mittelbare Beeinträchtigungen) dargestellt.

Nach Verschneidung der Wirkzonen der Störquellen mit den Wirkzonen der Planung befinden sich innerhalb der zu berücksichtigenden Wirkbereiche keine gesetzlich geschützten Biotope und Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 (siehe nachfolgende Abbildung).

Eine Funktionsbeeinträchtigungen von Biotoptypen ist durch die Neubebauung von drei Grundstücken nicht gegeben.

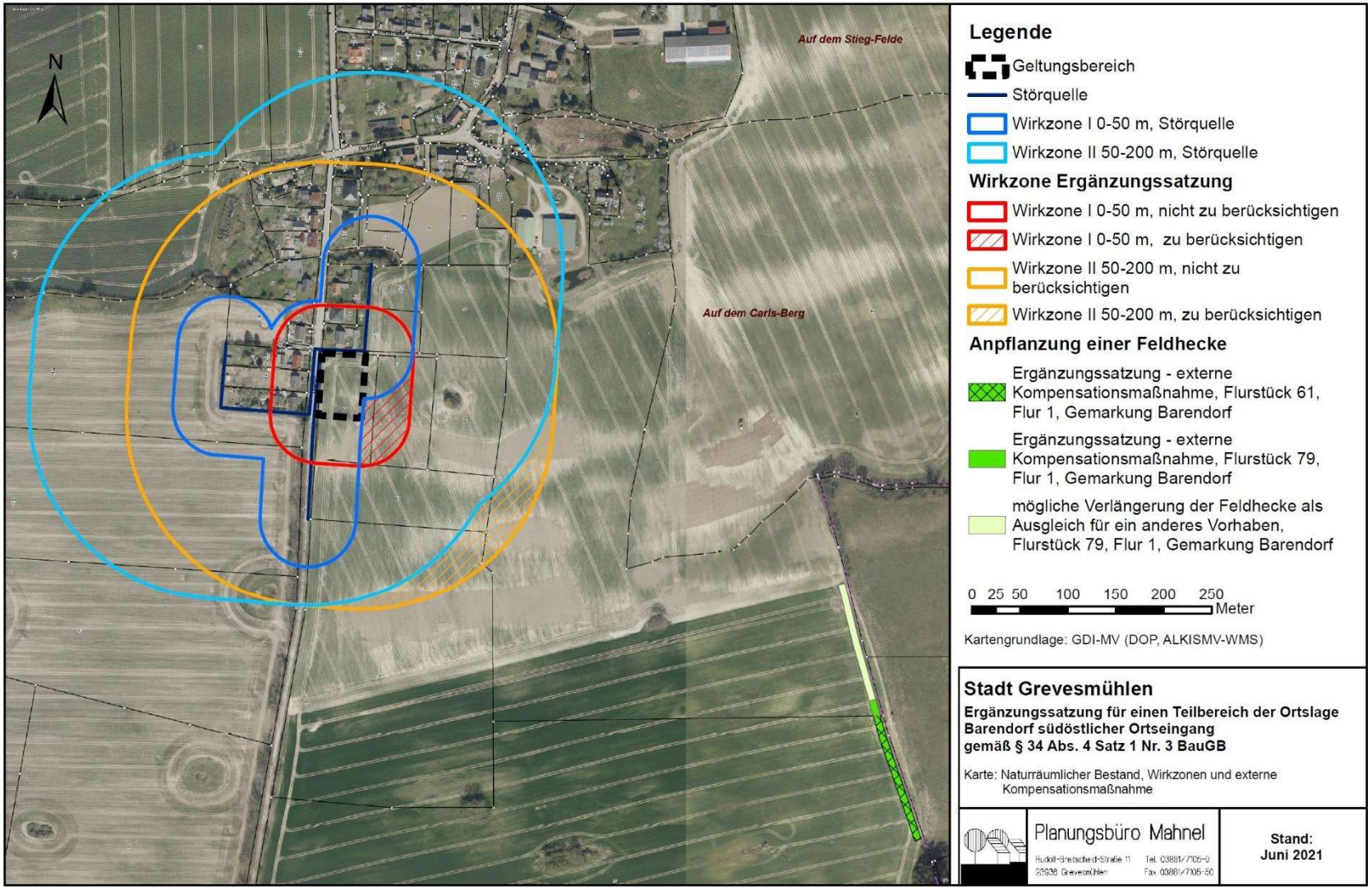


Abb. 1: Naturräumlicher Bestand, Wirkzonen und externe Kompensationsmaßnahme

4.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Durch Versieglung bzw. Überbauung von Flächen kommt es zu weiteren Beeinträchtigungen, insbesondere der abiotischen Schutzgüter, für die zusätzlich Kompensationsverpflichtungen entstehen. Biotopunabhängig sind die teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Flächen zu ermitteln. Dabei erhalten teilversiegelte Flächen einen Zuschlag von 0,2 und vollversiegelte Flächen einen Zuschlag von 0,5.

In der nachfolgenden Tabelle sind die von Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung betroffenen Biotoptypen erfasst.

Tab. 7: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

versiegelte/überbaute Flächen	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² **(F)**	Zuschlag für Teil-/Vollversieglung bzw. Überbauung 0,2/0,5 **(Z)**	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversieglung bzw. Überbauung [m² EFÄ] **(EFÄ = F x Z)**
Grundstück 1	297,00	0,5	148,50
Grundstück 2	297,00	0,5	148,50
Grundstück 3	297,00	0,5	148,50
Summe Versieglung	**891,00**		**445,50**

4.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs (EFÄ)

Für die geplanten Biotopbeeinträchtigungen bzw. Biotopveränderungen durch Funktionsverlust, für die Funktionsbeeinträchtigungen innerhalb von Wirkzonen und für die Versiegelung und Überbauung ist ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von 2.673 m² Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) ermittelt worden (siehe folgende Tabelle).

Tab. 8: Multifunktionaler Kompensationseingriff

Eingriff	EFÄ [m²]	EFÄ [m²] je Grundstück
Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung durch Funktionsverlust	2.227,50	742,50
Funktionsbeeinträchtigung in Wirkzonen	0,00	0,00
Versiegelung und Überbauung	445,50	148,50
Multifunktionaler Kompensationseingriff	**2.673,00**	**891,00**

4.7 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Bei betroffenen Funktionen von besonderer Bedeutung sind die damit verbundenen Beeinträchtigungen und die daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen gesondert zu ermitteln. Dies bedeutet, dass eine additive Kompensation notwendig wird, sofern dies aufgrund der

Multifunktionalität der übrigen Kompensationsmaßnahmen nicht bereits gegeben ist.
In der folgenden Tabelle sind, getrennt nach Schutzgütern, die Funktionsausprägungen dargestellt, die von besonderer Bedeutung sind. Der additive Kompensationsbedarf ist verbal-argumentativ zu bestimmen und zu begründen.

Tab. 9: Funktionen von besonderer Bedeutung (gemäß Anlage 1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“)

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften
• Alle natürlichen und naturnahen Lebensräume mit ihrer speziellen Vielfalt an Lebensgemeinschaften • Lebensräume im Bestand bedrohter Arten (einschl. der Räume, die bedrohte Tierarten für Wanderungen innerhalb ihres Lebenszyklus benötigen.) • Flächen, die sich für die Entwicklung der genannten Lebensräume besonders eignen und die für die langfristige Sicherung der Artenvielfalt benötigt werden.
Schutzgut Landschaftsbild
• Markante geländemorphologische Ausprägungen (z. B. ausgeprägte Hangkanten) • Naturhistorisch bzw. geologisch bedeutsame Landschaftsteile und -bestandteile (z. B. Binnendünen) • Natürliche und naturnahe Lebensräume mit ihrer spezifischen Ausprägung an Formen, Arten und Lebensgemeinschaften (z. B. Hecken) • Gebiete mit kleinflächigem Wechsel der Nutzungsarten • Landschaftsräume mit Raumkomponenten, die besondere Sichtbeziehungen ermöglichen • Landschaftsräume mit überdurchschnittlicher Ruhe
Schutzgut Boden
• Bereiche ohne oder mit geringen anthropogenen Bodenveränderungen, z.B. Bereiche mit traditionell nur gering den Boden verändernden Nutzungen (naturnahe Biotop- und Nutzungstypen) • Vorkommen seltener Bodentypen • Bereiche mit überdurchschnittlich hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit • Vorkommen natur- und kulturgeschichtlich wertvoller Böden
Schutzgut Wasser
• Naturnahe Oberflächengewässer und Gewässersysteme (einschl. der Überschwemmungsgebiete) ohne oder nur mit extensiver Nutzung • Oberflächengewässer mit überdurchschnittlicher Wasserbeschaffenheit • Vorkommen von Grundwasser in überdurchschnittlicher Beschaffenheit und Gebiete, in denen sich dieses neu bildet • Heilquellen und Mineralbrunnen
Schutzgut Klima/ Luft
• Gebiete mit geringer Schadstoffbelastung • Luftaustauschbahnen, insbesondere zwischen unbelasteten und belasteten Bereichen • Gebiete mit luftverbessernder Wirkung (z.B. Staubfilterung, Klimaausgleich)

4.7.1 Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften

Aufgrund der Biotopausstattung im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung (intensiv genutzte Ackerfläche) und der Lage angrenzend zur vorhandenen Bebauung der Ortslage Barendorf sind Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung in Bezug auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften gemäß Anlage 1 der HzE im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung nicht vorhanden. Ein additiver Kompensationsbedarf besteht somit nicht.

4.7.2 Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Landschaftsbild

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich südöstlich angrenzend an die vorhandene Bebauung in der Ortslage Barendorf und ist im Westen und Norden von Siedlungsstrukturen umgeben. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden landwirtschaftlich genutzt. Demnach sind im Geltungsbereich Biotop- und Nutzungstypen der landwirtschaftlichen Nutzung anzutreffen. Landschaftsprägende Elemente sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von landschaftlichen Freiräumen.
Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung in Bezug auf das Landschaftsbild gemäß Anlage 1 der HzE sind demnach im Vorhabengebiet nicht vorhanden. Ein additiver Kompensationsbedarf besteht somit nicht.

4.7.3 Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung der abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft

Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Bodens gemäß Anlage 1 der HzE sind auf den durch das Vorhaben zu überbaubaren Flächen nicht betroffen. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird mit mittel bewertet (LUNG M-Va, 2021). Ein additiver Kompensationsbedarf besteht somit nicht.

Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Wasser gemäß Anlage 1 der HzE sind auf den durch das Vorhaben zu überbaubaren Flächen nicht betroffen. Gewässer (oberirdisch und unterirdisch) sind im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung nicht vorhanden. Durch bindige Deckschichten im Geltungsbereich ist eine hohe Geschütztheit des Grundwassers gegeben (LUNG M-Va, 2021). Ein additiver Kompensationsbedarf besteht somit nicht.

Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Klima/ Luft gemäß Anlage 1 der HzE sind vom Vorhaben nicht betroffen. Der Geltungsbereich ist von zwei Seiten von Bebauung bereits umgeben. Die Ackerfläche im Geltungsbereich besitzt eine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet, hat aber keine Bedeutung als Kaltluftabfluss. Die Ackerfläche im Geltungsbereich besitzt keine Bedeutung für die Frischluftentstehung. Insgesamt weist die Fläche des Geltungsbereiches demnach keine großräumige klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion auf. Ein additiver Kompensationsbedarf besteht somit nicht.

5. Ermittlung des Kompensationsumfanges (KFÄ)

Für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ergibt sich der Bedarf an Eingriffsflächenäquivalent in Höhe von 2.673 m² EFÄ.

Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Realisierung des Vorhabens sollen Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung umgesetzt werden.

Folgende externe Kompensationsmaßnahmen (eKM) soll umgesetzt werden:
- Anlage einer Feldhecke (eKM).

Das Kompensationsflächenäquivalent (m² KFÄ) berechnet sich aus dem Kompensationswert und der Flächengröße der Maßnahme. Der Kompensationswert der geplanten Kompensationsmaßnahme eKM sowie die Maßnahmenbeschreibung wurden dem entsprechenden Maßnahmenblatt der Anlage 6 der HzE entnommen.

Sofern die geplante Kompensationsmaßnahme in der Nähe zu Störquellen hergestellt wird, ist die daraus resultierende verminderte Funktionsfähigkeit der Kompensationsmaßnahme bei der Ermittlung des Kompensationswertes über einen Leistungsfaktor zu berücksichtigen.

Berücksichtigung von Störquellen
Befindet sich die geplante Ausgleichsfläche in der Nähe zu Störquellen, führen diese zu einer Verminderung des anzurechnenden Kompensationswertes. Die verminderte Funktionsfähigkeit der Kompensationsmaßnahme drückt sich durch einen Leistungsfaktor aus. Der Leistungsfaktor ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Wert 1 und dem jeweiligen Wirkfaktor. Die verminderte Funktionsfähigkeit der Kompensationsmaßnahme nimmt mit der Entfernung zur Störquelle ab, sodass zwei Wirkzonen unterschieden werden. Jeder Wirkzone wird als Maß der Beeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 10: Berücksichtigung der Störquellen unter Einbeziehung des Leistungsfaktors

Wirkzone	Leistungsfaktor (1-Wirkfaktor)
I	0,5
II	0,85

Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen ist abhängig von der Störquelle. Für die Bestimmung des Wirkbereiches wurde auf die Anlage 5 der HzE zurückgegriffen.

Die geplante Kompensationsmaßnahme befindet sich außerhalb von Wirkbereichen von Störquellen.

5.1 Beschreibung der externen Kompensationsmaßnahmen (eKM)

Anlage einer Feldhecke (eKM)
Außerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung ist anteilig auf den Flurstücken 61 und 79 jeweils der Flur 1, in der Gemarkung Barendorf auf einer Länge von 153 m eine dreireihige, freiwachsende Strauchhecke mit Überschirmung mit beidseitigen Saumbereichen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage der Kompensationsmaßnahme ist in Abbildung 1 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).

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).

Zur Anerkennung der Maßnahme sind nachfolgende Vorgaben zur Fertigstellung-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege zu berücksichtigen.
Für die Anpflanzungen sind mindestens 5 Straucharten (3-triebig) und mindestens 2 Baumarten zu verwenden.
Die Bäume sind über eine Zweibockanbindung zu sichern. Die Pflanzung ist mittels einer Schutzeinrichtung vor Wildverbiss zu sichern.
Während der 5-jährigen Entwicklungspflege sind die nicht bepflanzten Flächen 1- bis 2-mal jährlich, außer im Zeitraum von März bis Juli, zu mähen und die Anpflanzungen bedarfsweise zu wässern. Bäume sind bei Ausfällen nach zu pflanzen. Sträucher sind bei Ausfällen von mehr als 10 % zu ersetzen. Die Verankerung der Bäume und die Schutzeinrichtung sind ggf. in Stand zu setzen. Die Verankerung der Bäume ist nach der Entwicklungspflege zu entfernen. Bei gesicherter Kultur, jedoch frühestens nach 5 Jahren, ist die Schutzeinrichtung abzubauen.
Die Unterhaltungspflege ab dem 6. Jahr richtet sich nach dem Gemeinsamen Erlass des Umweltministeriums und Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei vom 20. Dezember 2001 „Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Feldhecken in Mecklenburg-Vorpommern“.
Zur Unterhaltungspflege ab dem 6. Jahr sind seitliche Schnittmaßnahmen im Bereich des Strauchsaumes zulässig, um ein weiteres Ausbreiten zu verhindern. Weiterhin ist zur Unterhaltungspflege ein „Auf den Stock setzen“ der Feldhecke in regelmäßigen Abständen (alle 10 bis 15 Jahre) von maximal 1/3 der Länge der Neuanpflanzung gemäß dem oben genannten Erlass zulässig. Die Pflegemaßnahmen sind vor Beginn bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Der Zeitpunkt des Beginns des regelmäßigen „Auf-den-Stock-Setzens“ gemäß dem oben genannten Erlass ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Ein Pflanzplan ist nachfolgend aufgeführt. Die nachfolgende Abbildung zeigt eine Empfehlung zur Bepflanzung (Pflanzschema) auf, um Gestaltungsspielraum für die Ausführung der Maßnahme zu lassen.

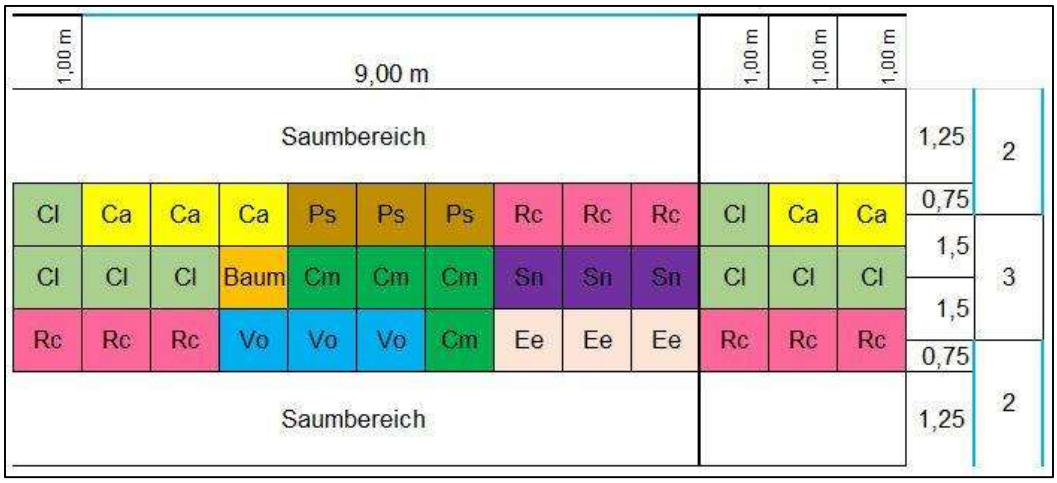


Abb. 2: Pflanzschema für die Anlage einer Feldhecke innerhalb des Plangebietes

Tab. 11: Ermittlung der Stückzahl für die Anlage einer Feldhecke

Anzahl			Art	Pflanzqualität	Pflanzfläche 1.071 m²		
externe Kompensationsmaßnahme					Abschnitt mit Hecke 153 m		
auf 10 m					Gesamtanzahl der Pflanzen		
3	x	Sn	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	Strauch 60/100 cm, 3-triebig	45	x	Sn
3	x	Ca	Corylus avellana (Gemeine Hasel)	Strauch 60/100 cm, 3-triebig	47	x	Ca
4	x	Cm	Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)	Strauch 60/100 cm, 3-triebig	60	x	Cm
4	x	Cl	Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn)	Strauch 60/100 cm, 3-triebig	64	x	Cl
3	x	Ee	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	Strauch 60/100 cm, 3-triebig	45	x	Ee
3	x	Ps	Prunus spinosa (Schlehe)	Strauch 60/100 cm, 3-triebig	45	x	Ps
6	x	Rc	Rosa canina (Hundsrose)	Strauch 60/100 cm, 3-triebig	93	x	Rc
3	x	Vo	Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	Strauch 60/100 cm, 3-triebig	45	x	Vo
1	x	Baum		Hochstamm (STU 12-14 cm)	15	x	Baum
				Gesamtsumme Strauch	**444**		
				Gesamtsumme Baum	**15**		

Für die Maßnahme wird entsprechend dem Maßnahmenblatt 2.21 der Anlage 6 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung ein Kompensationswert von 2,5 angenommen. Mit einer Länge von rund 153 m wird die Mindestlänge von 50 m gemäß Maßnahmenblatt erfüllt.

Durch die externe Kompensationsmaßnahme eKM können 2.677,50 m² KFÄ realisiert werden (siehe nachfolgende Tabelle).

Mit der Maßnahme wird das Landschaftsbild aufgewertet und die Diversität des Naturraums erhöht.

Tab. 12: externe Kompensationsmaßnahme

externe Kompensations-maßnahme (eKM)	Fläche [m²] der kompensationsmindernd en Maßnahme **(F)**	Kompensationswert der Maßnahme **(KM)**	Leistungsfaktor **(L)**	Kompensations-flächenäquivalent für beeinträchtigte Kompensationsmaßnahme [m² KFÄ] **(KFÄ = F x KM x L)**
Anlage einer Feldhecke (eKM)				
davon auf Flurstück 61, Flur 1, Gemarkung Barendorf	952,00	2,5	1	2.380,00
davon auf Flurstück 79, Flur 1, Gemarkung Barendorf	119,00	2,5	1	297,50
Summe externer eKM	**1.071,00**			**2.677,50**

6. Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/ KFÄ)

Durch die Ergänzungssatzung der Stadt Grevesmühlen ergibt sich ein Eingriffsumfang von 2.673 m² EFÄ.
Mit der Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahme, Anlage einer Feldhecke, können 2.677, 50 m² KFÄ erbracht werden.

Nach Durchführung der externen Kompensationsmaßnahme kann der Eingriff in Natur und Landschaft als vollständig ausgeglichen angesehen werden (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 13: Gesamtbilanzierung

Bedarf (= Bestand)	**Planung**
Eingriffsflächenäquivalent bestehend aus:	Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:
- Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation: 2.673 m² EFÄ	- externe Kompensationsmaßnahme 2.677,50 m² KFÄ
Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent (Bedarf):	Flächenäquivalent (Kompensation):
2.673 m² EFÄ	**2.677,50 m² KFÄ**

7. Ausblick

Die Verlängerung der Heckenanpflanzung ist, wie in Abbildung 1 dargestellt, anzustreben, um eine Verbindung zwischen der Feldhecke im Norden und der Feldhecke und dem Feldgehölz im Süden herzustellen.
Mit der Verlängerung der Heckenanpflanzung auf einer Länge von 125 m können insgesamt 2.187,50 m² KFÄ erbracht werden.

Tab. 14: mögliche Kompensationsmaßnahme

Kompensations-maßnahme (KM)	Fläche [m²] der kompensationsmindernden Maßnahme **(F)**	Kompensationswert der Maßnahme **(KM)**	Leistungsfaktor **(L)**	Kompensations-flächenäquivalent für beeinträchtigte Kompensationsmaßnahme [m² KFÄ] **(KFÄ = F x KM x L)**
Anlage einer Feldhecke (KM) auf Flurstück 79, Flur 1, Gemarkung Barendorf	875	2,5	1	2.187,50
Summe KM	**875**			**2.187,50**

8. Quellenverzeichnis

BfN. 2006. Riecken, U., Finck, P., Raths, U., Schröder, E. & Ssymank, A. *Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands. Zweite fortgeschriebene Fassung 2006.* 2006, Naturschutz und Biologische Vielfalt, 34, S. 318.

BNatSchG. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

Feldheckenerlass. Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Feldhecken in Mecklenburg-Vorpommern, Gemeinsamer Erlass des Umweltministeriums und Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei vom 20. Dezember 2001.

HzE. 2018. Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern. [Hrsg.] Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V. Schwerin : Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V, 2018.

LUNG M-V. 2013. Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Aufl. – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2. 2013.

LUNG M-Va. 2021. Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. [Online] Juni 2021. https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php.

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).

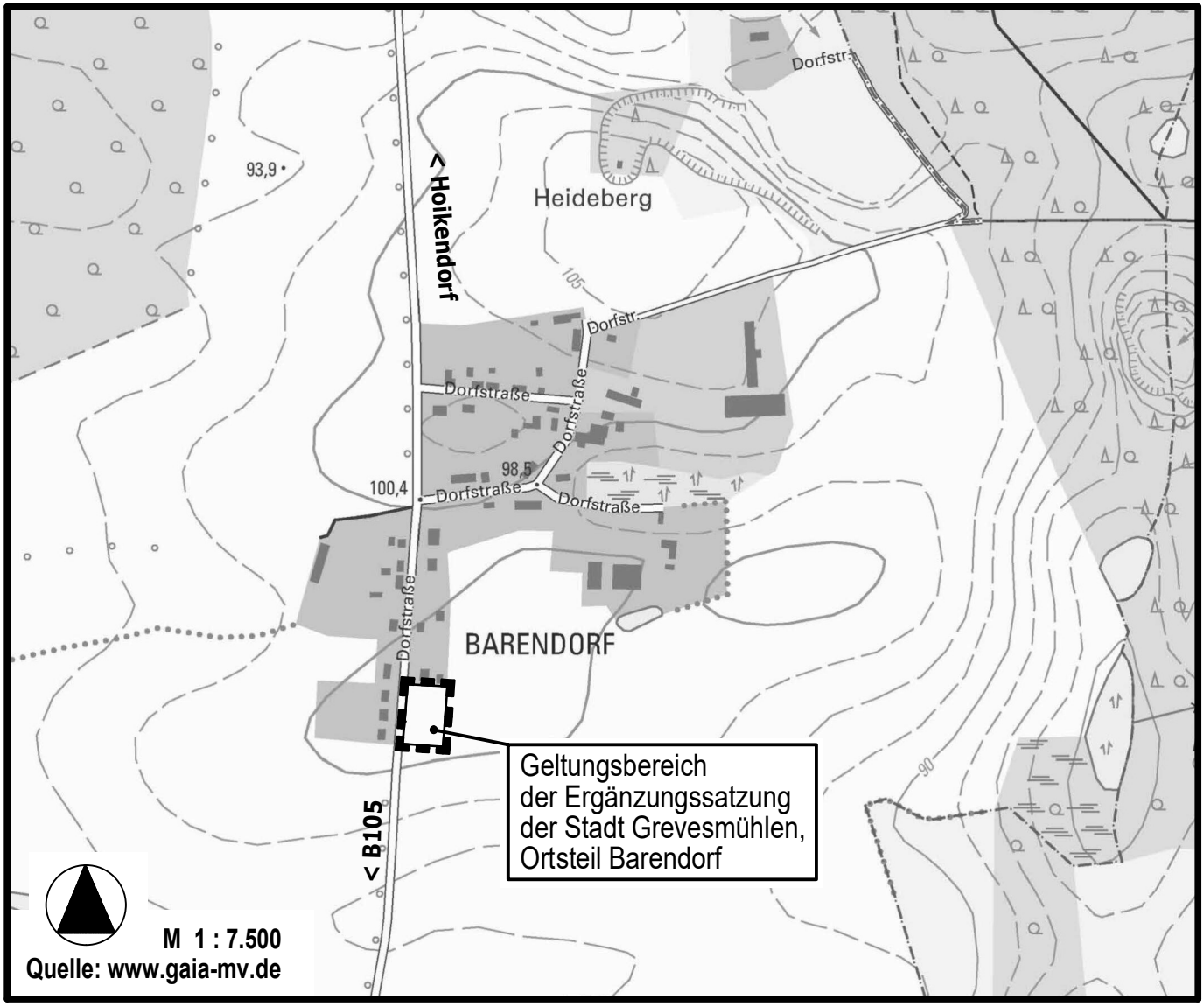
9. Arbeitsvermerke

Aufgestellt durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 – 0
Telefax 03881 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

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: 14. Juni 2021

ENTWURF

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**	**5**
4.	**Beschreibung des Plangebietes**	**5**
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
4.2	Gebiets- und Bestandsituation	5
4.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte	6
4.4	Erschließung	10
5.	**Inhalte der Satzung**	**12**
5.1	Ergänzungssatzung	12
5.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	12
5.3	Örtliche Bauvorschriften	12
5.4	Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13
6.	**Flächenbilanz**	**13**
7.	**Immissionsschutz**	**13**
8.	**Umweltbelange**	**13**
8.1	Boden- und Klimaschutz	13
8.2	Naturschutz	13
8.3	Artenschutzrechtliche Belange	13
8.4	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	14

8.5 Waldbelange 16

9. Auswirkungen der Planung 16

10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise 16

10.1 Denkmalpflege 16
10.2 Altlasten 16
10.3 Leitungsbestand 17
10.4 Munitionsfunde 17
10.5 Gewässerschutz 18
10.6 Artenschutzrechtliche Belange 18

TEIL 2 Ausfertigung 20

1. Beschluss über die Begründung 20

2. Arbeitsvermerke 20

TEIL 3 Anlagen 21

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 Juni 2021. 21

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.

Die Ausführungen zu dem Verfahrensablauf werden im weiteren Verfahren ergänzt.

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.

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.

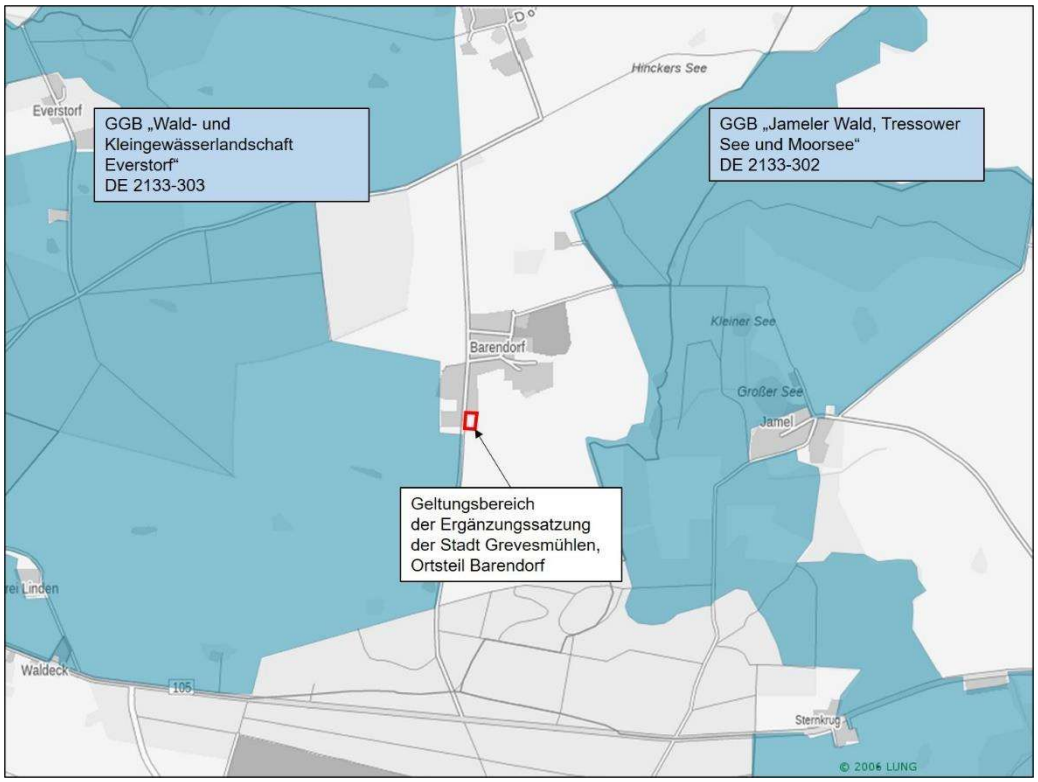


Abb. 1: Darstellung der internationalen Schutzgebiete (GGB) in der Umgebung des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung (Geltungsbereich rot umrandet)
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 22.02.2021, mit eigener Bearbeitung)

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.

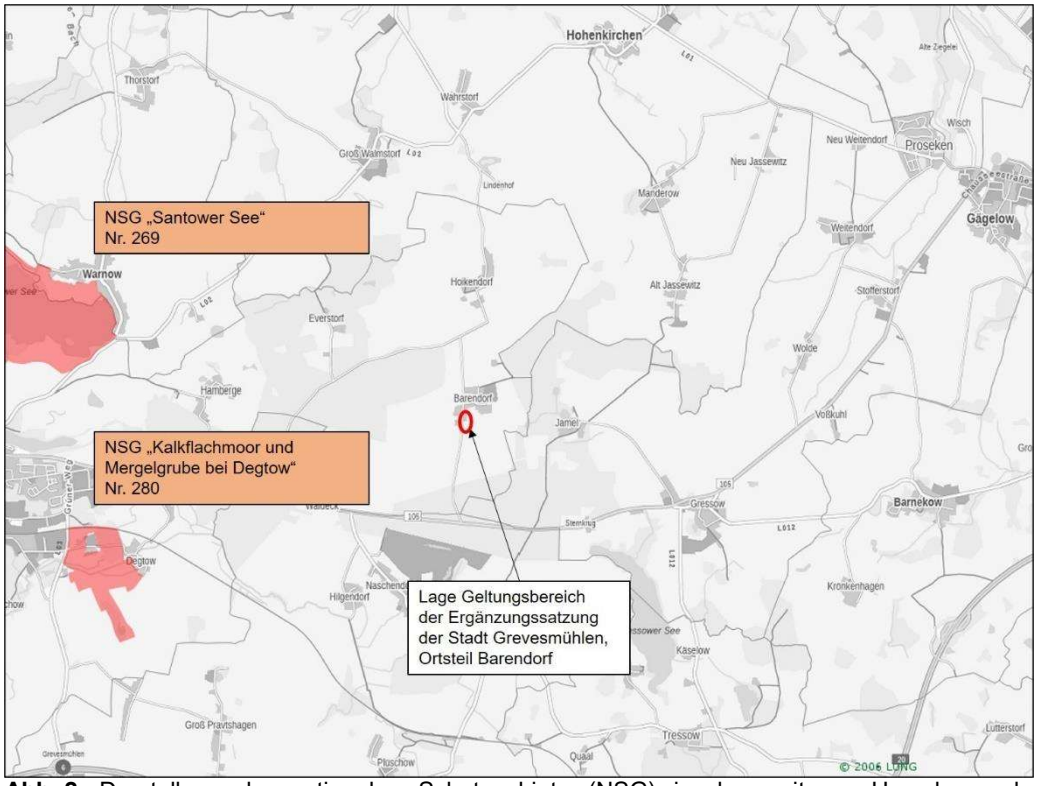


Abb. 2: Darstellung der nationalen Schutzgebiete (NSG) in der weiteren Umgebung des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung (Geltungsbereich rot umrandet)
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 22.02.2021, mit eigener Bearbeitung)

<u>Flächennaturdenkmale (FND)</u>

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.

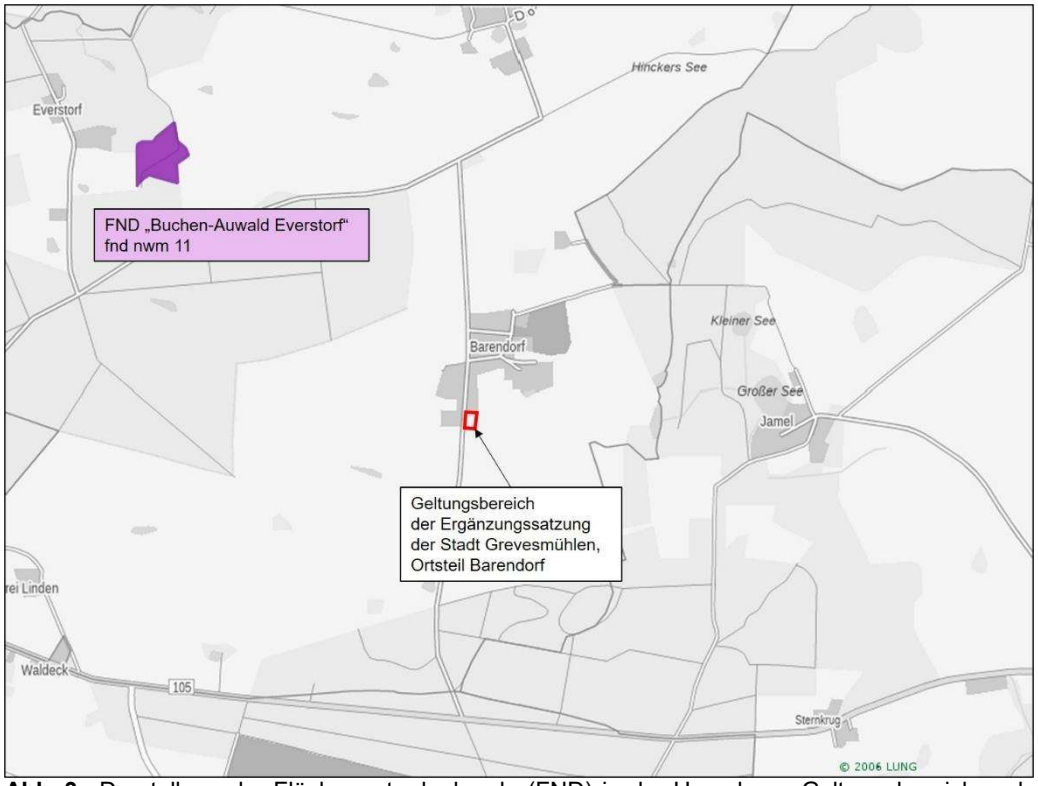


Abb. 3: Darstellung der Flächennaturdenkmale (FND) in der Umgebung Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung (Geltungsbereich rot umrandet)
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 22.02.2021, mit eigener Bearbeitung)

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.

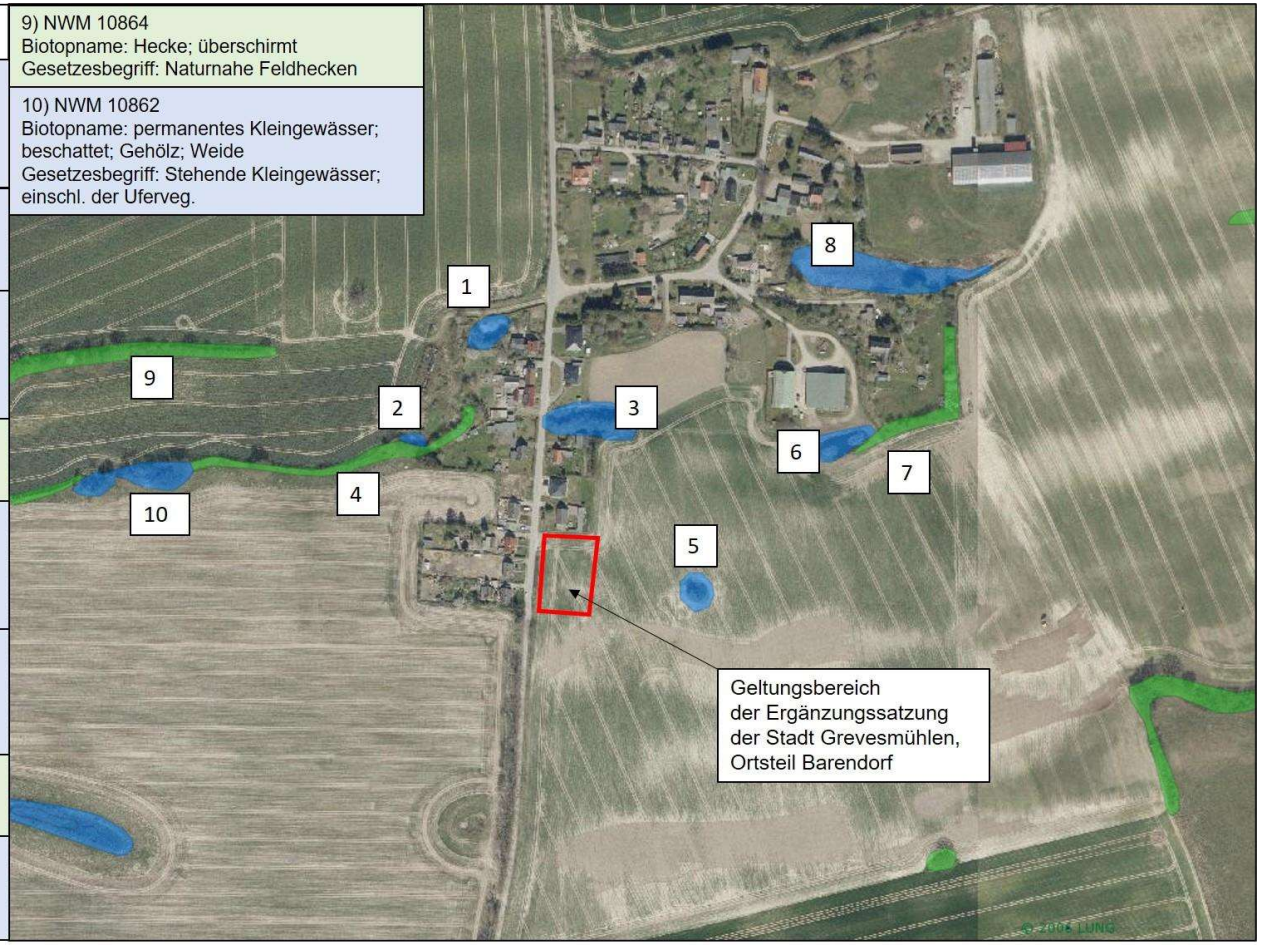


Abb. 4: Darstellung der nach § 20 NatschAG M-V gesetzlich geschützten Biotope in der Umgebung des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung (Geltungsbereich rot umrandet)
(Quelle: LUNG M_V (CC SA-BY 3.0)), Zugriff 22.02.2021 mit eigener Bearbeitung

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.

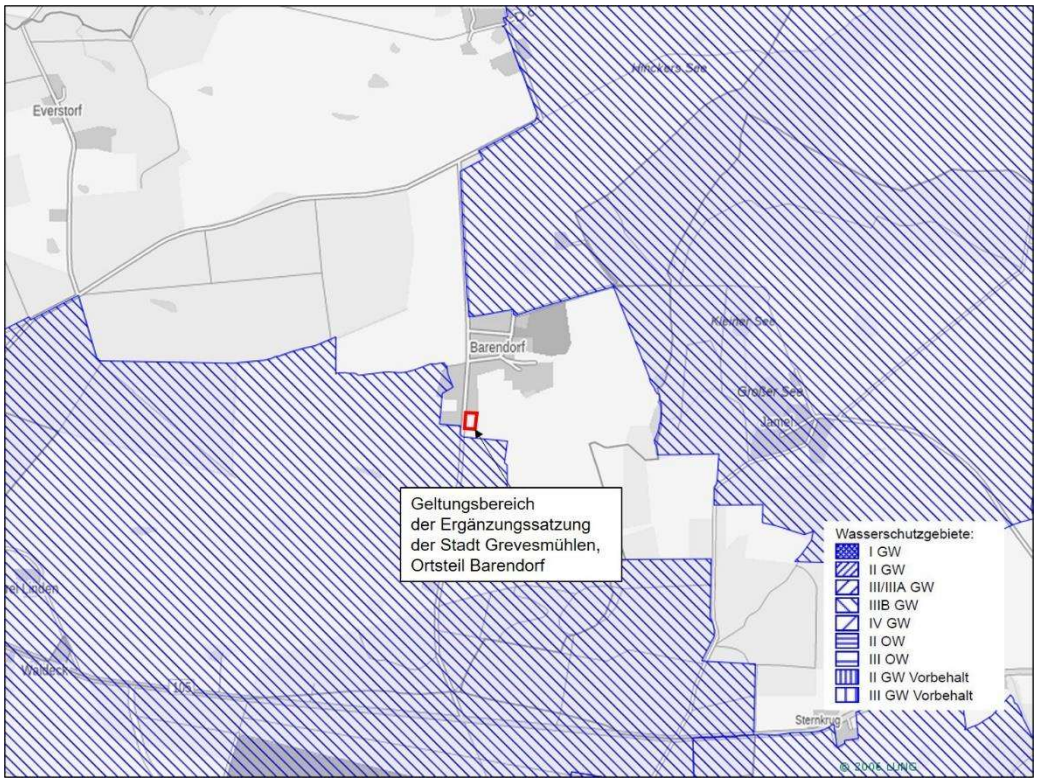


Abb. 5: Darstellung der Wasserschutzgebiete in der Umgebung des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung (Geltungsbereich rot umrandet)
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 22.02.2021, mit eigener Bearbeitung)

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).

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 Nachweise zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen und bereits zur Grundlage der Abwägung zu machen.

Löschwasserbereitstellung
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 erfolgt im laufenden Planverfahren. 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.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Durch inhaltliche Festsetzungen ist die Regelung für die zukünftige Nutzung gegeben. Die Obergrenze für die überbaute Grundfläche wird mit der Grundflächenzahl festgesetzt.
Als Bezugspunkt für Höhenlagen wird die Höhenlage der Dorfstraße als praktikabel angesehen.
Mit den Vorgaben für die Trauf- und die Firsthöhen werden die im Ort vorhandenen Spektren berücksichtigt. 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 wird die Traufständigkeit als erforderlich festgesetzt.
Ebenso wird festgesetzt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind, wie dies in dem Teilbereich des Ortes typisch ist und maximal 2 Wohnungen entstehen dürfen.

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 sind durch die Eingriffsverursacher auf verfügbaren Flächen zu erbringen.
Der durch die Realisierung der Satzung über die Ergänzung für einen Teilbereich der Ortslage Barendorf, südöstlicher Ortsbereich, der Stadt Grevesmühlen entstandene Eingriff soll in Höhe des Bedarfs an Kompensationsflächenäquivalenten auf den Flurstücken 61 und 79 der Flur 1 der Gemarkung Barendorf von Süden nach Norden realisiert werden. Die Sicherung des Ausgleichs erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag. Die Nachweise sind bis zum Satzungsbeschluss zu erbringen.

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).

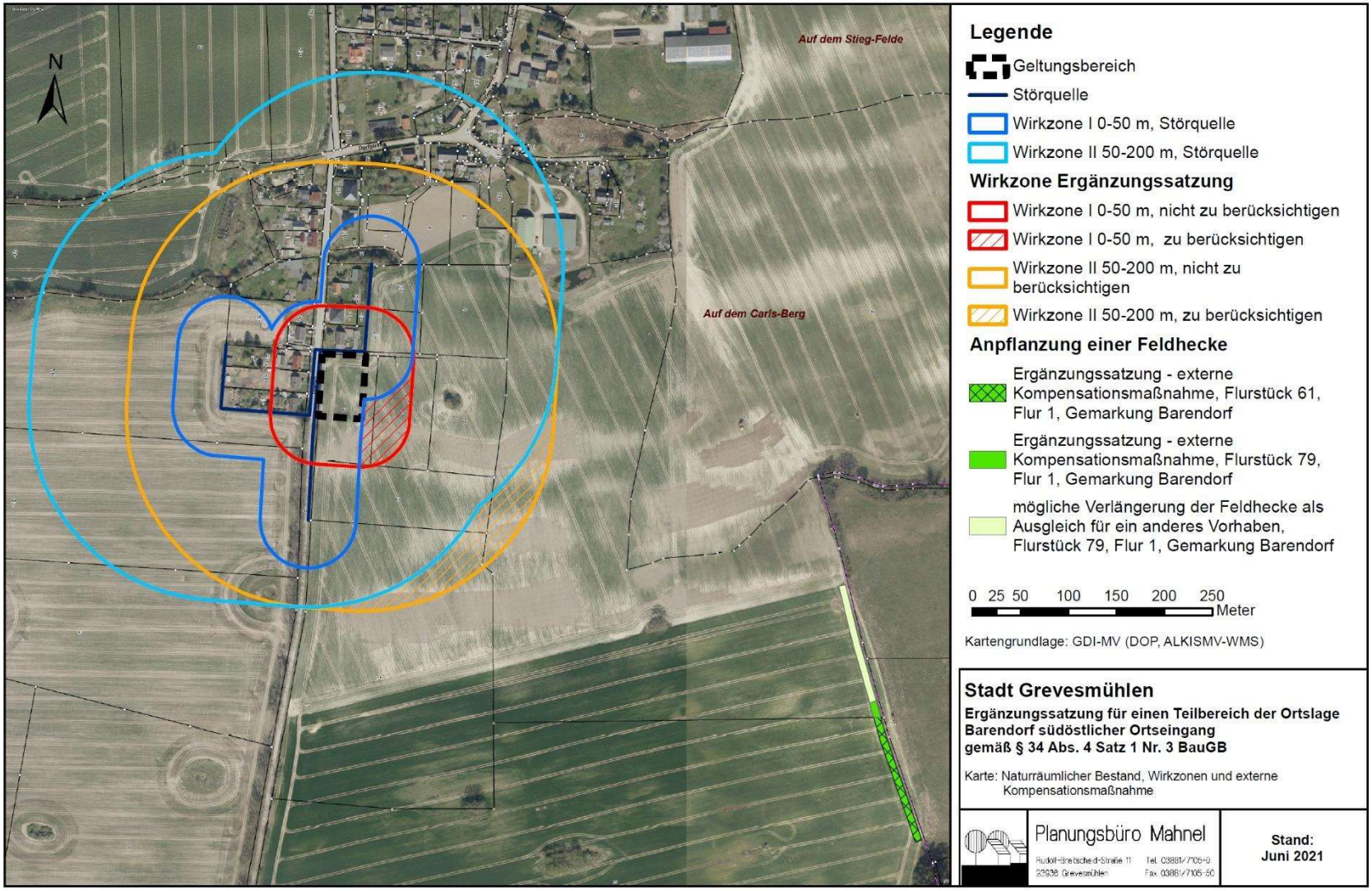


Abb. 6: Naturräumlicher Bestand, Wirkzonen und externe Kompensationsmaßnahme

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

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.

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

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel
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.

Reptilien und Amphibien
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.

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 Juni 2021