

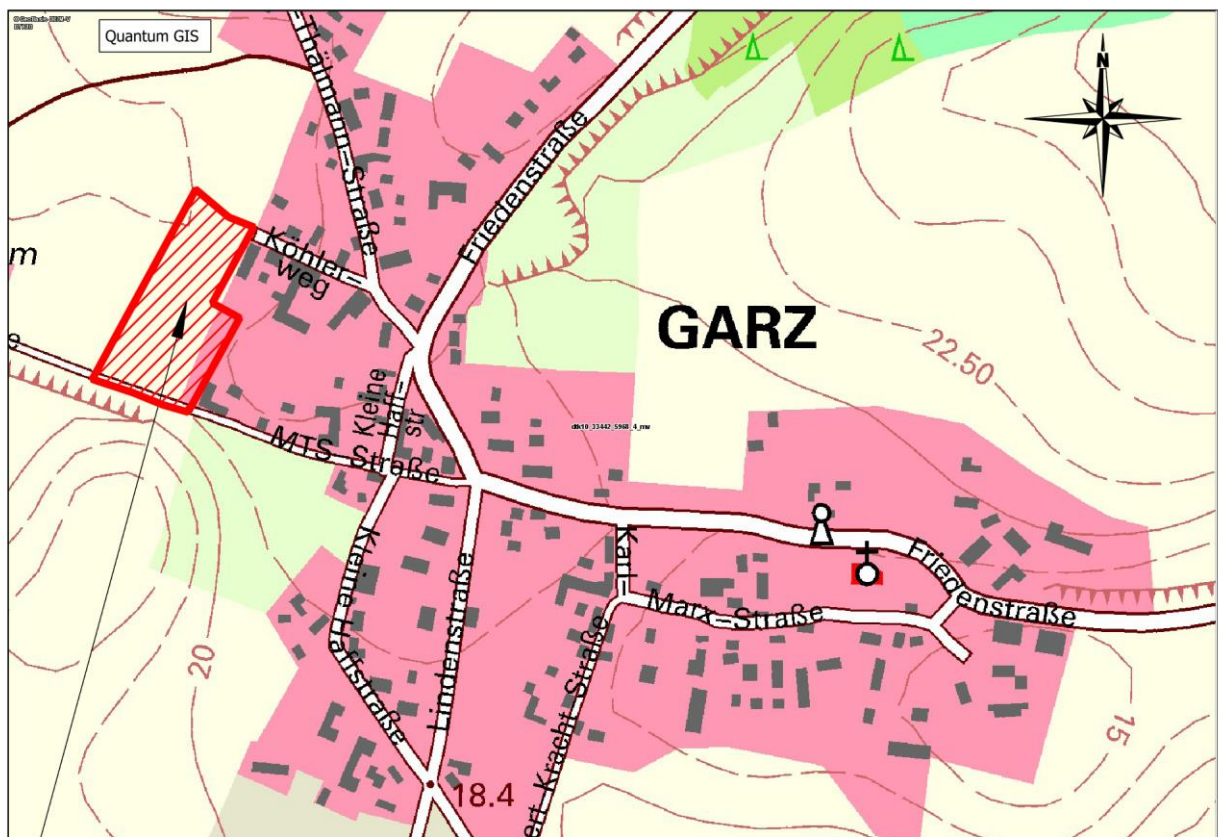
**Bekanntmachung der Gemeinde Garz  
zum Beschluss Nr. GVGa-0090/18 vom 13.11.2018  
über den Entwurf und die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 3  
für das „Wohngebiet zwischen MTS- Straße und Köhlerweg“  
in der Fassung von 08-2018**

**1.**

Die Gemeindevertretung Garz hat in der Sitzung am 13.11.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 für das „Wohngebiet zwischen MTS- Straße und Köhlerweg“ mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und dem Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung von 08-2018 gebilligt.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand. Es wird im Osten durch Wohnbebauung, im Norden, Süden und Westen durch Grünland begrenzt. Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die nachfolgend aufgeführten Grundstücke:

Gemarkung	Garz
Flur	5
Flurstücke	308 teilweise, 309, 325 (geplante Wohngrundstücke) und 329 teilweise (Köhlerweg)
Flur	7
Flurstück	75/7 teilweise (MTS- Straße)
Fläche	9.892 m <sup>2</sup> .



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Garz für das "Wohngebiet zwischen MTS- Straße und Köhlerweg"

## 2.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 für das „Wohngebiet zwischen MTS- Straße und Köhlerweg“ von 08-2018, bestehend aus

- Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B),
- Begründung mit Umweltbericht,
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung,
- Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sowie
- den nach Einschätzung der Gemeinde Garz wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen,

liegt gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit

**von Montag, den 03.12.2018 bis Dienstag, den 08.01.2019**  
(jeweils einschließlich)

im Bauamt des Amtes Usedom Süd in 17406 Stadt Usedom, Markt 07, Zimmer 11, während folgender Zeiten:

montags bis mittwochs	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 16.00 Uhr und
donnerstags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 18.00 Uhr und
freitags	von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

**Die zur Auslegung bestimmten Entwurfsunterlagen stehen während des Auslegungszeitraumes gemäß § 4a Absatz 4 BauGB auch im Internet unter der Adresse <http://www.amtusedom.de> und dort unter dem Link „Bekanntmachungen“ bei der Gemeinde Garz zur Information, Einsichtnahme und zum Abruf (Download) bereit.**

Während der Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zu der Planung schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 3 unberücksichtigt bleiben.

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt „Usedom Süd“ in 17406 Usedom, Markt 7 im Bauamt eingesehen werden.

### Grundlegende Inhalte der Bestandteile des Entwurfes:

- In der **Planzeichnung (Teil A)** werden die Planziele entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) dargestellt und im **Text (Teil B)** durch Festsetzungen konkret definiert.
- In der **Begründung** werden Inhalte, Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung erläutert.

Als städtebauliche Zielsetzung wird die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Das städtebauliche Konzept sieht die Bildung von insgesamt 5 Einzelgrundstücken vor. Die Erschließung wird über den Köhlerweg bzw. über die MTS- Straße sichergestellt.

Auf jedem Einzelgrundstück darf maximal ein eingeschossiges Wohngebäude mit 1 Wohneinheit entstehen.

Ausnahmsweise zulässig ist auf jedem Einzelgrundstück maximal ein eingeschossiges Ferienhaus mit 1 Ferienwohnung.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Garz, in der Fassung der 1. Änderung und der 1. Ergänzung, ist das Plangebiet als Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1 BauNVO ausgewiesen. Der Bebauungsplan Nr. 3 mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO wird somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

- Die Planung wird nach § 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine **Umweltprüfung** wurde durchgeführt, die zu folgenden Ergebnissen kommt:

Mit der kleinteiligen Wohn- und Ferienhausbebauung auf großzügig bemessenen Grundstücken ergeben sich keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut **Mensch**. Die umgebenden bestehenden und geplanten Nutzungen haben identische Schutzbedürftigkeiten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete werden eingehalten. Eine aus den aktuellen Flugbetriebsdaten abgeleitete Prognose der Verkehrsentwicklung und Darstellung von Lärmschutzbereichen für den Flughafen Heringsdorf lassen keine Emissionsbelastungen durch den Flugverkehr erkennen.

Die Errichtung der Wohn- und Ferienhäuser erfolgt in einem von Grünlandnutzungen gekennzeichneten Areal. Für das Schutzgut **Pflanzen** ergeben sich Verluste von intensiv bewirtschafteten Grünlandflächen und einzelnen Heckenstrukturen, die aus naturschutzfachlicher Sicht jedoch von geringer Wertigkeit sind. Der Verlust der Biotope kann im Plangeltungsbereich durch Hecken- und Einzelbaumpflanzungen nur teilweise kompensiert werden. Zum vollständigen Ausgleich ist die Ablösung von 3.868 KFÄ aus dem Kompensationsflächenpool des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Garz erforderlich.

Im Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde für das Schutzgut **Tiere** festgestellt, dass durch das Vorhaben die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Zur Konfliktvermeidung sind Rodungen von Gehölzen außerhalb der Brutzeiten der Vögel umzusetzen. Die bauzeitlichen Regelungen betreffen auch den Schutz von Amphibien.

Mit der Errichtung der Wohn- und Ferienhausbebauungen sowie dem Ausbau des Köhlerweges sind Versiegelungen und funktionale Verluste von natürlich gewachsenen **Böden** zu erwarten und damit Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu verzeichnen. Die Bodenversiegelungen, die durch Festsetzungen zur überbaubaren Grundfläche begrenzt werden, wurden in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt.

Zur Bewertung des Schutzgutes **Fläche** wurde eingeschätzt, dass mit den Planungen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die Nutzung von bereits beanspruchten Flächen bei der Ausweisung des Baugebietes Rechnung getragen wurde. Die geplante Bebauung schließt unmittelbar an Wohnnutzungen an und stellt damit eine sinnvolle Abrundung der Siedlungsstruktur dar.

Aufgrund der vorkommenden sandigen Bodenstrukturen und des geringen Anteils bindiger Bodenschichten ist das **Grundwasser** des Plangebietes gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Im Zuge der Baumaßnahmen sind Schutzvorkehrungen zum Ausschluss von Belastungen des Grundwassers zu treffen. Aufgrund der kleinteiligen Bebauung und des damit verbundenen geringen Versiegelungsgrades ergeben sich keine maßgeblichen Auswirkungen auf die **Grundwasserneubildung**. Eine Versickerung des Regenwassers auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen ist weiterhin möglich. Belange des **Küsten- und Hochwasserschutzes** sowie des **Trinkwasserschutzes** sind nicht betroffen. Mit der geplanten Bebauung und den Bodenversiegelungen können kleinklimatische Veränderungen an dem Standort nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der günstigen naturräumlichen Lage und des positiven Klimaeinflusses der Ostsee und des Kleinen Haffs sind maßgebliche Beeinträchtigungen des **Klimas** nicht wahrscheinlich.

Die Errichtung der Wohn- und Ferienhäuser erfolgt unter Berücksichtigung der umgebenden Wohnbebauung und der standörtlichen Gegebenheiten. Mit den Festsetzungen zur Bauweise, der Bebauungstiefe, der äußeren Gestaltung der Wohn- und Ferienhäuser sowie zu Baum- und Heckenpflanzungen auf den Privatgrundstücken können Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Landschaftsbild** ausgeschlossen und eine gewünschte städtebauliche Qualität gesichert werden.

Gemäß der Stellungnahme der zuständigen Behörde sind im Plangebiet keine **Bodendenkmale** bekannt. Es sind aber jederzeit Funde möglich, so dass Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen in die Planungen aufgenommen wurden. **Baudenkmale** sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Das Plangebiet weist bereits zum jetzigen Zeitpunkt keine Strukturen auf, die für eine **biologische Vielfalt** prädestiniert sind. Es können erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes ausgeschlossen werden.

- Im Rahmen einer **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung** wurden die Biotopverluste und die sich aus den Bebauungen ergebenden funktionalen Beeinträchtigungen von Böden ermittelt und ein Kompensationserfordernis von 4.262 KFÄ berechnet. Die im Plangebiet festgesetzten Hecken- und Einzelbaumpflanzungen werden als Ausgleichsmaßnahmen angerechnet. Es verbleibt ein Kompensationserfordernis von 3.868 KFÄ, das durch Maßnahmen im Kompensationspool des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Garz ausgeglichen werden kann.

Die Maßnahmen auf Teilflächen des Flurstücks 121/2, Flur 2 der Gemarkung Garz beinhalten die Entwicklung von Magerrasen auf ehemals ackerwirtschaftlich beanspruchten Flächen.

- Im Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Durch Festsetzungen von bauzeitlichen Regelungen für die Rodung von Gehölzen und dem Schutz von geschützten Vogel- und Amphibienarten kann den artenschutzrechtlichen Verboten Rechnung getragen werden.
- Folgende nach Einschätzung der Gemeinde Garz wesentliche, bereits vorliegende **umweltbezogene Stellungnahmen** wurden bei der Erstellung des Entwurfes beachtet:

- Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern (Landesplanerische Stellungnahmen vom 05.05.2017 zur Planungsanzeige und vom 18.04.2018 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)

Das Vorhaben ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

- Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V (Stellungnahme vom 24.08.2018 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Heringsdorf und unterliegt somit der luftfahrtbehördlichen Zustimmungspflicht gemäß § 12 Abs. 2 Luftverkehrsgesetz.

- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (Stellungnahme vom 23.04.2018 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)

Hingewiesen wird auf die in Planung befindliche Festsetzung von Wasserschutzgebieten im Raum Ostusedom und auf einen nordöstlich der Ortslage Garz vorhandenen Trapschießstand.

- Landkreis Vorpommern - Greifswald (Gesamtstehungnahmen vom 04.05.2017 zur Planungsanzeige und vom 20.04.2018 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)

Es wurde darauf verwiesen, dass der Nachweis der Vereinbarkeit der Planung mit den naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen zu erbringen ist. Der Nachweis erfolgt mit den Fachplanungen (Umweltbericht, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und dem Gutachten zu den Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)).

Des Weiteren wurde darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan Nr. 3 an ein im wirksamen Flächennutzungsplan dargestelltes Sondergebiet Erholung mit

der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" gemäß § 10 BauNVO grenzt. In den Planunterlagen wurde die Vereinbarkeit der unterschiedlichen Bodennutzungen argumentativ nachgewiesen.  
Die Belange der Baudenkmalpflege sind nicht betroffen.  
Bodendenkmale sind derzeit nicht bekannt.

3.

Der Beschluss wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

**Diese Bekanntmachung ist ab dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung im Usedomer Amtsblatt auch im Internet unter der Adresse: <http://www.amtusedom.de> unter dem Link „Bekanntmachungen“ bei der Gemeinde Garz abrufbar.**



Zeplin  
Leiterin FD Bau

Bekanntmachungsvermerk:

Bekannt gemacht durch Veröffentlichung auf der Homepage  
<http://www.amtusedom-sued.de> am 26.11.2018



## **AUSLEGUNGSEXEMPLAR 03.12.2018 - 08.01.2019**

### **Bebauungsplan Nr. 3 für das „Wohngebiet zwischen MTS- Straße und Köhlerweg“ in der Fassung von 08-2018**

- **Plan mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Nutzungsschablone**
  
- **Entwurf der Begründung**
  - **TEIL 1**  
**Begründung von Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung**
  - **TEIL 2**  
**Umweltbericht mit Darstellung der Auswirkungen der Planungen**
  
- **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung  
einschl. Bestands- und Konfliktplan**
  
- **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**
  
- **umweltbezogene Stellungnahmen**

# Gemeinde Garz auf Usedom

LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD  
MECKLENBURG - VORPOMMERN

## B E G R Ü N D U N G

zum

### Bebauungsplan Nr. 3

für das

„Wohngebiet zwischen MTS- Straße und Köhlerweg“



**AUSLEGUNGSEXEMPLAR 03.12.2018 - 08.01.2019**

**ENTWURFSFASSUNG VON 08-2018**

für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB , der Behörden  
und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der  
Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

# Inhaltsverzeichnis

## TEIL 1

	Seite
<b>1.0 EINLEITUNG</b>	<b>4 - 14</b>
1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	4 - 5
1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	5 - 7
1.3 Flächennutzungsplan und Übergeordnete Planungen	7 - 12
1.4 Rechtsgrundlagen	12 - 13
1.5 Aufstellungsverfahren/Verfahrensstand	13 - 14
<b>2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN</b>	<b>15 - 36</b>
2.1 Planrechtliche Festsetzungen	15 - 27
2.1.1 Art der baulichen Nutzung	15 - 17
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung	18 - 19
2.1.2.1 Grundflächenzahl/ zulässige Grundfläche	18 - 19
2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse	19
2.1.3 Bauweise	19
2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen	19 - 21
2.1.5 Größe der Baugrundstücke	21
2.1.6 Festsetzungen für private Stellplätze, Carports und Garagen	21
2.1.7 Nebenanlagen	22
2.1.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	23
2.1.9 Verkehrsflächen	23
2.1.10 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	23 - 24
2.1.11 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	24 - 27



	<b>Seite</b>
<b>2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b>	<b>27 - 30</b>
<b>2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen</b>	<b>28 - 30</b>
2.2.1.1 Fassaden	28
2.2.1.2 Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen	28 - 29
2.2.1.3 Hinweisschilder	29 - 30
2.2.2 Einfriedungen	30
2.2.3 Plätze für bewegliche Abfallbehälter	30
2.2.4 Ordnungswidrigkeiten	30
<b>2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG</b>	<b>31 - 32</b>
<b>2.4 Hinweise</b>	<b>33 - 36</b>
2.4.1 Belange des Denkmalschutzes	33
2.4.2 Belange des Immissionsschutzes	34 - 36
2.4.3 Belange der Luftfahrtbehörde	36 - 38
<b>3.0 ERSCHLIESSUNG</b>	<b>38 - 42</b>
3.1 Verkehr	38 - 39
3.2 Ver- und Entsorgung	39 - 42
<b>4.0 FLÄCHENBILANZ</b>	<b>42</b>
<b>5.0 EINGRIFFS- AUSGLEICHSBILANZ</b>	<b>43 - 45</b>
5.1 Kompensationserfordernis der Baugrundstücke	43
5.2 Kompensationserfordernis der Verkehrsflächen	43 - 44
5.3 Kompensationsmaßnahmen	44 - 45
<b>6.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b>	<b>46 - 53</b>

## **TEIL 2**

### **U M W E L T B E R I C H T**

**mit Darstellung der Auswirkungen der Planungen**

**1 - 37**

## **1.0 EINLEITUNG**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Das Bebauungsplangebiet Nr. 3 der Gemeinde Garz für das „Wohngebiet zwischen MTS- Straße und Köhlerweg“ umfasst Grundstücke am westlichen Ortsrand mit einer Gesamtfläche von rd. 1 ha.

Die Plangebietsfläche liegt nicht im Geltungsbereich der rechtskräftigen Innenbereichssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Garz und nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Sie ist daher derzeit noch dem Außenbereich zuzuordnen.

Um eine künftige Bebauung zu ermöglichen, hat der Grundstückseigentümer der Flurstücke 308, 309 und 325 an die Gemeinde Garz den Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel der Entwicklung eines Wohngebietes gestellt.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Gemeinde Garz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung und der 1. Ergänzung. Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 als Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1 BauNVO ausgewiesen.

Daher befinden sich die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 in Übereinstimmung mit der gesamtgemeindlichen Planung.

Da die Planung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann und es sich um ein kleinteiliges Gebiet handelt, welches sich am gemeindlichen Bedarf orientiert, hat die Gemeindevertretung Garz zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mit Beschluss vom 21.03.2017 der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das „Wohngebiet zwischen MTS- Straße und Köhlerweg“ zugestimmt.

Im Aufstellungsbeschluss wurde als Planungsziel die Entwicklung eines Reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO mit einer Kapazität von 5 Grundstücken a 1 Wohneinheit definiert.

Bereits mit der Erstellung des Vorentwurfes erfolgte eine Modifizierung der Nutzungsart von bisher Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO in ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Dies ist erforderlich, da auf den Wohngrundstücken zusätzlich zur Wohnbebauung untergeordnet in zweiter Reihe ausnahmsweise auch ein Ferienhaus zugelassen werden soll.

Das Vorhaben dient der Abrundung der bebauten Ortslage Garz und weist durch die MTS- Straße und den Köhlerweg eine günstige Erschließungssituation auf.

Es ist von allen Seiten von vornehmlich eingeschossiger Wohnbebauung begrenzt, so dass sich die geplante Bebauung in das gewachsene Ortsbild einfügen kann.

Der Grundstückseigentümer der Flurstücke 308, 309 und 325 tritt als Vorhabenträger für die Planung und Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 3 ein, so dass von einer zeitnahen Bereitstellung des Baulandes auszugehen ist.

Alle im Zusammenhang mit der Planung und Erschließung des Gebietes entstehenden Kosten sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

Die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten durch den Vorhabenträger wird vor Satzungsbeschluss in einem Städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde Garz geregelt.

Damit wird den in § 1 des Baugesetzbuches formulierten Grundsätzen der Bauleitplanung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entsprochen.

## **1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

### **Lage im Raum**

Die Gemeinde Garz liegt im Land Mecklenburg - Vorpommern und gehört zum Landkreis Vorpommern - Greifswald.

Zum Gemeindegebiet gehört lediglich das Dorf Garz.

Geographisch liegt die Gemeinde Garz im südöstlichen Teil der Insel Usedom. Die Verwaltung erfolgt durch das Amt Usedom Süd mit Sitz in der Stadt Usedom.

Siedlungsstrukturell ist das Gemeindegebiet dem Grundzentrum Heringsdorf zugeordnet.

### **Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand.

Es wird im Norden, Süden und Westen durch Grünland, im Osten durch Wohnbebauung begrenzt.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die nachfolgend aufgeführten Grundstücke:

Gemarkung	Garz
Flur	5
Flurstücke	308 teilweise, 309, 325 (geplante Wohngrundstücke) und 329 teilweise (Köhlerweg)
Flur	7
Flurstück	75/7 teilweise (MTS- Straße)

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 9.892 m<sup>2</sup>.

Gegenüber dem im Aufstellungsbeschluss definierten Geltungsbereich wurden zusätzlich Teilflächen der Flurstücke 329 teilweise (Köhlerweg) und 75/7 (MTS- Straße) einbezogen, um die Erschließung der Grundstücke über die öffentlichen Verkehrsflächen darzustellen.

Im Bereich des Köhlerweges besteht zusätzlich das Erfordernis im Rahmen der Erschließung die vorhandene Verkehrsfläche zu verbreitern und mit einer Wendeanlage zu versehen.

### **Eigentumsverhältnisse**

Die Flurstücke 308, 309 und 325 sind Eigentum des Vorhabenträgers.

Die Flurstücke 329 in der Flur 5 und 75/7 in der Flur 7 sind Eigentum der Gemeinde Garz.

### **Zustand der Plangebietsfläche**

Die nördlichen und südlichen Grenzen des Plangebietes bilden der Köhlerweg sowie die MTS-Straße. Bei dem Köhlerweg handelt es sich um einen unversiegelten Weg, der die anliegenden Grundstücke erschließt und sich in westlicher Richtung zu den sich dort befindenden Grünland- und Weideflächen fortsetzt. Die MTS-Straße ist mit Betonplatten befestigt und weist straßenbegleitend ruderal und artenreiche Rasenvegetationen auf. Die Straßen wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Darstellung der Erschließung der geplanten Baugrundstücke einbezogen.

Südlich des Köhlerweges befinden sich eine Lebensbaumhecke sowie eine Hecke aus Haselnussgehölzen, die die Grundstücksgrenzen markieren. Die Haselnusshecke erstreckt sich an der westlichen Grenze des Flurstücks 325 weiter bis an die MTS-Straße heran. Die Hecken stellen einen Sicht- und Windschutz für die vorhandenen Wohnbebauungen dar.

Weitere lineare Gehölzstrukturen befinden sich mittig des Plangebietes. Hier hat der Eigentümer der Grundstücke gleichfalls eine Heckenanpflanzung mit Haselnussgehölzen vorgenommen.

Die Flächen des Plangebietes werden vorrangig als Grünland genutzt. Teilbereiche werden beweidet. Die verbleibenden Flächen werden intensiv bewirtschaftet und gemäht, so dass sich ein relativ artenarmes Artenpotential an Pflanzen entwickeln konnte.

Aufgrund der sandigen Bodenverhältnisse haben sich vorrangig Pflanzenarten entwickelt, die den nährstoffarmen und trockenen Standort tolerieren. Im Feldblockkataster werden die Plangebietsflächen als Dauergrünland ausgewiesen.



Foto 1: Das Plangebiet wird von Grünlandnutzungen geprägt. Teilweise werden die Grünlandflächen beweidet oder gemäht. Im Hintergrund ist eine Heckenpflanzung aus Haselnüssen erkennbar, die das Plangebiet mittig teilt.

Die nördlichen Teilflächen des Flurstücks 308 weisen Strukturen einer gärtnerischen Nutzung auf. Hier befinden sich einzelne Obst- und Ziergehölze. Die Rasenflächen werden häufig gemäht und weisen demzufolge nur eine geringe Artenvielfalt auf. Für diese Grundstücksflächen wurde abweichend zu den umgebenden Grünlandnutzungen eine Biotopzuordnung zum Nutzgarten vorgenommen.



Foto 2: Der nordwestliche Teil des Plangebietes wird gärtnerisch genutzt. Hier prägen Obstbäume und Ziergehölze den Bestand.

Im Plangebiet wurden keine gesetzlich geschützten Einzelbäume mit Stammumfängen von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, erfasst.

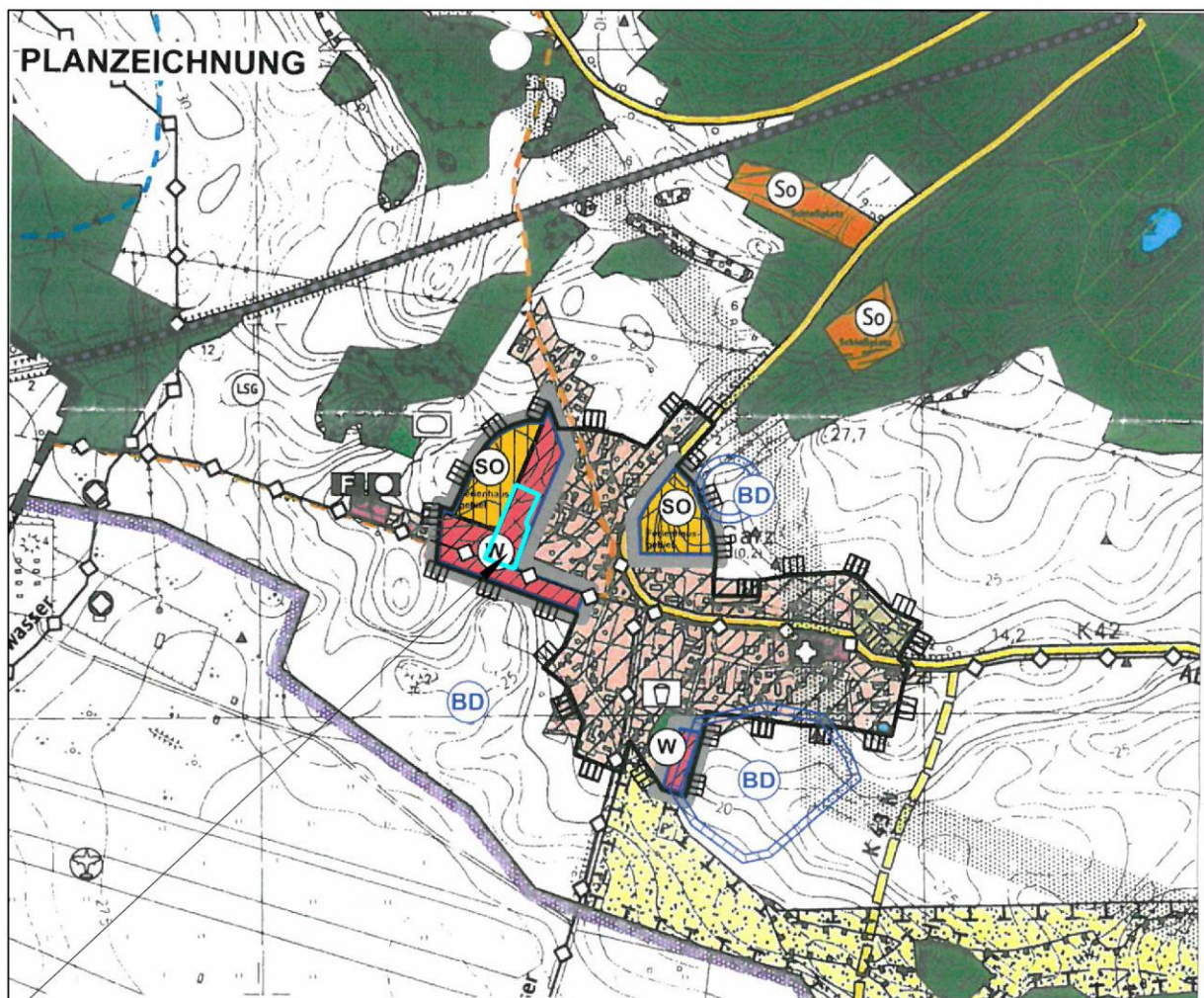
Auch gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V weist das Plangebiet nicht auf.

### 1.3 Flächennutzungsplan und Übergeordnete Planungen

#### Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Garz, in der Fassung der 1. Änderung und der 1. Ergänzung, ist das Plangebiet als Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) 1 BauNVO ausgewiesen. Der Bebauungsplan Nr. 3 mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO wird somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3

## Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322) sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 bestehen für den Planbereich:

- Entsprechend der Raumkategorien der Regional- und Landesplanung gehört die Gemeinde Garz zum Oberzentrum Stralsund/Greifswald. Die Oberzentren dienen der Bevölkerung des Oberbereiches zur Versorgung mit Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs. Die Gemeinde Garz liegt im Nahbereich des Mittelzentrums Wolgast und ist dem Grundzentrum Heringsdorf zugeordnet. Garz nimmt selbst keine zentralörtliche Funktion wahr.

Die Programmsätze 4.1(3) und (4) RREP VP zu den Zielen der Raumordnung finden in der Planung Beachtung:

- Die Gemeinde Garz weist im Rahmen ihrer Eigenentwicklung bedarfsorientiert in kleinem Umfang Bauflächen aus.
- Die Ausweisung der neuen Wohnbauflächen erfolgt in Anbindung an die vorhandene Ortslage.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat mit den Stellungnahmen vom 05.05.2017 (Planungsanzeige) und vom 18.04.2018 (Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB) festgestellt, dass das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Der Landkreis Vorpommern - Greifswald hat mit den Stellungnahmen vom 04.05.2017 (Planungsanzeige) und vom 20.04.2018 (Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB) den Planungszielen grundsätzlich zugestimmt. Es wurde darauf verwiesen, dass der Nachweis der Vereinbarkeit der Planung mit den naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen zu erbringen ist. Der Nachweis erfolgt mit den Fachplanungen (Umweltbericht, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und dem Gutachten zu den Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)).

Desweiteren wurde darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan Nr. 3 an ein im wirksamen Flächennutzungsplan dargestelltes Sondergebiet Erholung mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" gemäß § 10 BauNVO grenzt. Im Aufstellungsverfahren ist die Vereinbarkeit der unterschiedlichen Bodennutzungen nachzuweisen. Die Auseinandersetzung erfolgt in der Begründung unter Punkt „2.4.2 Belange des Immissionsschutzes“.

- Das Gemeindegebiet liegt in einem Tourismusentwicklungsraum. Daher wird neben der Dauerwohnnutzung untergeordnet ausnahmsweise Ferienwohnnutzung zugelassen.
- Bereiche des Gemeindegebietes befinden sich in einem Vorranggebiet sowie Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 berührt diese Schutzgebietsausweisungen nicht.

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden in den Fachplanungen umfassend gewürdigt:

- Gemäß Landesverordnung zur Festsetzung des Naturparks „Insel Usedom“ vom 10.12.1999 (GVOBl. M-V Nr. 791-5-17) gehört das gesamte Gemeindegebiet Garz zum Naturpark.
- Flächen des Gemeindegebietes Garz gehören zu dem unter Schutz gestellten Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ (veröffentlicht im Peene- Echo am 05. Februar 1996). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 befindet sich nicht in den Schutzgebietsflächen.
- Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebietskulissen eines FFH- bzw. EU- Vogelschutzgebietes. Die Durchführung einer FFH- Vorprüfung wird nicht erforderlich.
- Umweltbericht (Teil 2 der Begründung)  
Die Planung wird nach § 2 ff BauGB aufgestellt. Es wurde eine Umweltprüfung durchgeführt.  
Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.  
Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet. Die Erfordernisse des Klimaschutzes wurden berücksichtigt.  
Insbesondere für die Schutzgüter Flora/ Fauna, Boden sowie Wasser (Grundwasserschutz) sind Befindlichkeiten bzw. Beeinträchtigungen in unterschiedlichem Maße gegeben.

Im Umweltbericht wurde dargestellt, wie die Auswirkungen des Planvorhabens durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können. Eine Kontrolle und effektive Umsetzung dieser Maßnahmen sind aus Sicht der umweltverträglichen Planung unumgänglich.



- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die geplanten Bebauungen und die damit einhergehenden Versiegelungen ist ein Verlust von Biotopen zu erwarten, der eine entsprechende Kompensation erforderlich macht. Betroffen sind vorrangig Grünlandflächen, die von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung sind. In Teilbereichen ergibt sich mit der geplanten Bebauung und der Erweiterung der Verkehrsflächen ein teilweiser Verlust von Heckenstrukturen.

Durch Festsetzungen zur Anpflanzung von frei wachsenden Hecken wird eine teilweise Kompensation der Eingriffe und der Biotopverluste möglich.

Im Rahmen der Bebauungsaufstellung wurde eine Bestandsaufnahme dokumentiert, eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und Maßnahmen zur vollständigen Kompensation für den Verlust an Natur und Landschaft festgesetzt. Mit den Eingriffen im Plangeltungsbereich ergibt sich ein Kompensationserfordernis von **4.262 KFÄ/m<sup>2</sup>**. Der Ausgleich kann im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vollständig erbracht werden, so dass Ersatzmaßnahmen erforderlich werden. Durch eine Ablösung von **3.868 KFÄ/m<sup>2</sup>** aus dem Kompensationsflächenpool des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Garz kann eine vollständige Kompensation der Eingriffe nachgewiesen werden.

- Artenschutz

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurden durch Herrn Berg vom Kompetenzzentrum Greifswald ein Gutachten zu den **Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)** erstellt, welches die Bestandssituation und die Betroffenheit von besonders und streng geschützten Tierarten und Populationen im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens darstellt.

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde dargelegt, dass das Plangebiet Habitats aufweist, die ein potentiell Vorkommen von Amphibien (Laubfrosch) und Reptilien annehmen lässt. Fledermausarten nutzen die Plangebietsflächen als Jagdhabitate. Bei den im Plangebiet festgestellten Vogelarten handelt es sich um typische Arten, die im Siedlungsbereich weit verbreitet sind.

Um Störungen, Verletzungen und Tötungen der geschützten Tierarten zu vermeiden, sind Gehölzrodungen ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 1. März des darauffolgenden Jahres durchzuführen. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden nicht erforderlich.

- Küsten- und Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt auf einem Höhengniveau zwischen 15 m und 19 m über NHN.

Eine Hochwassergefährdung kann daher ausgeschlossen werden.

- Das Plangebiet befindet sich außerhalb von
  - Eignungsräumen für Windenergieanlagen
  - Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft
  - Vorbehaltsgebieten für den Küstenschutz
  - Vorbehaltsgebieten für Kompensation und Entwicklung
  - Vorsorgegebieten oder Vorranggebieten zur Rohstoffsicherung und
  - Vorbehalts- bzw. Vorranggebieten für den Trinkwasserschutz.

#### 1.4 Rechtsgrundlagen

Die nachfolgenden Gesetzlichkeiten bilden die Grundlage zur Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 3:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. 09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 13.12.2017 (GVOBl. M-V S. 331)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - **Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. 05.2016 (GVOBl. M-V S. 258)

- **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern** (LEP- M-V) vom 09.06.2016 (GVOBl. M-V S. 322)
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern** (RREP VP 2010) vom 20.09.2010

## 1.5 Aufstellungsverfahren/Verfahrensstand

### Aufstellungsverfahren

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 3 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), in der derzeit gültigen Fassung, durchgeführt.

Danach ist entsprechend § 2 (4) Baugesetzbuch für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen.

Der Bebauungsplan Nr. 3 setzt sich aus folgenden Planteilen zusammen:

- Plan mit Planzeichnung (Teil A) einschließlich Zeichenerklärung, Text (Teil B) und Nutzungsschablone sowie den Verfahrensvermerken
- Begründung
  - TEIL 1  
Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes (§ 2a 1. BauGB)
  - TEIL 2  
Umweltbericht mit Erläuterung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 BauGB)
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung einschl. Bestands- und Konfliktplan
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

### Verfahrensstand

- Die Gemeindevertretung Garz hat am **21.03.2017** den **Beschluss zur Aufstellung** des Bebauungsplanes Nr. 3 für das „Wohngebiet zwischen MTS - Straße und Köhlerweg“ gefasst und im „Usedomer Amtsblatt“ am 26.04.2017 bekanntgemacht.
- Mit Schreiben vom **31.03.2017** wurde die **Planungsanzeige** vorgenommen.
- Auf der Grundlage eines Vorentwurfes von 01-2018 wurde eine vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 (1) BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB vorgenommen.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird im Rahmen einer Gemeindevertreterversammlung durchgeführt. Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung werden dargelegt.

- Der **Planentwurf von 08-2018** wird der Gemeindevertretung Garz zur Beschlussfassung über den Entwurf und die öffentliche Auslage nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgelegt.  
Die Entwurfsunterlagen werden dann für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und die von der Planung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.
- Abschließend findet die Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen statt, wobei insbesondere die Belange gemäß § 1 (6) und (7) BauGB in den Abwägungsprozess einzustellen waren.
- Die Gemeinde schließt mit dem Vorhabenträger einen Städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB, der die Rahmenbedingungen für die Umsetzung der Planvorhaben regelt.
- Das Verfahren wird mit dem Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB abgeschlossen.
- Die Satzung bedarf keiner Genehmigung, da der Bebauungsplan Nr. 3 aus dem wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt wird.

## 2.0 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Vorbemerkung:

Der Text in Kursivschrift, grau unterlegt, gibt die Festsetzungen des Text (Teil B) und der Nutzungsschablone wieder.

### 2.1 Planrechtliche Festsetzungen

#### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

Entsprechend den gemeindlichen Vorstellungen wird für das Bebauungsplangebiet Nr. 3 als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Durch folgende Festsetzungen im **Text (Teil B)** I. 1. des Bauungsplanes Nr. 3 werden die Planungsziele des Allgemeinen Wohngebietes genau definiert:

*Festgesetzt wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 (1), § 4 (2) und § 4 (3) 2. BauNVO.*

*(1)  
Gemäß § 4 (1) BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.*

*(2)  
Gemäß § 4 (2) BauNVO sind zulässig:*

- 1. Wohngebäude,*
- 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,*
- 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

*(3)  
Ausnahmen gemäß § 4 (3) 2. BauNVO zur Errichtung von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben i.V.m. § 13 a BauNVO zur Errichtung von Ferienwohnungen werden zugelassen.*

*(4)  
Nicht zulässig sind Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) 1. und 3. bis 5. BauNVO zur Errichtung von*

- Betrieben des Beherbergungsgewerbes,*
- Anlagen für Verwaltung,*
- Gartenbaubetrieben und*
- Tankstellen*

*Der Ausschluss erfolgt auf Grundlage des § 1 (6) BauNVO aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes.*

Gemäß Aufstellungsbeschluss war zunächst ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO angezeigt. Mit der Erstellung des Vorentwurfes erfolgte eine Modifizierung der Nutzungsart von bisher Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO in ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Dies ist erforderlich, da auf den Wohngrundstücken zusätzlich zur Wohnbebauung untergeordnet in zweiter Reihe ausnahmsweise auch ein Ferienhaus zugelassen werden soll.

In Reinen Wohngebieten könnten lediglich Räume für Ferienwohnnutzung zugelassen werden.

Die Zulässigkeit eigenständiger Gebäude für Ferienwohnnutzung ist gemäß § 13a BauNVO, unter Berücksichtigung der standortkonkreten städtebaulichen Zielsetzung, nur bei Festsetzung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet möglich.

Ferienwohnungen gehören gemäß § 13 a BauNVO zu den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben gemäß § 4 (3) 2. BauNVO.

Um dauerhaft den Charakter des Wohngebietes und die Dominanz der Dauerwohnnutzung zu sichern, werden im Text (Teil B) entsprechende Festsetzungen zur Bebauungstiefe, zulässigen Grundfläche je Ferienhaus und von maximal einer Ferienwohnung je Ferienhaus getroffen.

Die Festsetzungen lassen die Umsetzung von maximal 5 Dauerwohnungen und ausnahmsweise maximal 5 Ferienwohnungen zu.

Die Änderung der Nutzungsart ist städtebaulich vertretbar, da der Ort Garz in seiner Struktur im Wesentlichen ebenfalls einem Allgemeinen Wohngebiet zuzuordnen ist.

Im Unterschied zum Reinen Wohngebiet sind im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 (2) 2. und 3. ergänzende Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht stören.

Hierzu gehören:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Räume für Freiberufler sind gemäß § 13 BauNVO zugelassen, wenn diese als ergänzende Nutzungen fungieren und kapazitiv und flächenmäßig dem Dauerwohnen untergeordnet sind.

Das Allgemeine Wohngebiet lässt damit eine größere städtebauliche Nutzungsvielfalt zu.

Zur Sicherung der Gebietsverträglichkeit werden Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht zugelassen.

Hierzu zählen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Für diese Nutzungen stehen in der Gemeinde an anderer Stelle Flächen zur Ansiedlung zur Verfügung.

Die Planziele werden entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt. Diese wurde auf Grundlage eines amtlichen Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros MAB Vermessung Vorpommern von 06 - 2017 erstellt.

In den zeichnerischen Darstellungen erfolgte die Untergliederung in private Grundstücksflächen, öffentliche Verkehrsflächen sowie Flächen zum Erhalt von Sträuchern und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Für die privaten Grundstücksflächen wurde eine angedachte Parzellierung dargestellt. Danach ist die Bildung von 5 Grundstücken vorgesehen.

Die mit 6 bezeichnete Teilfläche stellt keine gesonderte Parzelle dar, sondern soll der auf dem Flurstück 308 vorhandenen Bebauung als Hofbereich zugeordnet werden. Zusätzliche Bauungen sind hier nicht vorgesehen.

Als öffentliche Verkehrsflächen wurden der Köhlerweg und die MTS- Straße im Bereich des Plangebietes einbezogen. Die Darstellung der öffentlichen Verkehrsflächen gehört zu den Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan und dient der Klarstellung und Regelung der Erschließung der Baugrundstücke.

Als Fläche zum Erhalt von Sträuchern wurde die vorhandene Haselnushecke entlang der westlichen Plangebietsgrenze festgesetzt.

Zur Abgrenzung zwischen den über den Köhlerweg bzw. die MTS- Straße erschlossenen Grundstücken wird mittig des Plangebietes eine 7 m breite Anpflanzfläche vorgesehen, die einer gestalterischen Aufwertung des Plangebietes und dem teilweisen Ausgleich der Eingriffe dient.

Aufgrund der geringen Kapazität des Plangebietes und der komfortablen Größe der Einzelgrundstücke wird auf die Ausweisung eines Spielplatzes verzichtet. Im Ort sind öffentliche Spielplätze, u.a. an der Robert- Kracht- Straße, vorhanden, die von den künftigen Bewohnern des Plangebietes mitgenutzt werden können.

## **2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)**

### **2.1.2.1 Grundflächenzahl/ zulässige Grundfläche (§ 16 (2) BauNVO und § 19 (4) BauNVO)**

In der Baunutzungsverordnung ist im § 17 als zulässige Obergrenze der zulässigen Grundflächenzahl für Allgemeine Wohngebiete ein Wert von 0,4 festgesetzt.

Aufgrund der festgesetzten Mindestgröße der Einzelgrundstücke von 1.200 m<sup>2</sup>, der Regelungen zur Zulässigkeit von einem Wohngebäude und ausnahmsweise einem Ferienhaus je Einzelgrundstück sowie eines wirtschaftlichen Umganges mit Grund und Boden wird das zulässige Höchstmaß der **Grundflächenzahl (GRZ)** mit 0,3 festgelegt.

Die Grundflächenzahl wird durch eine zulässige **Grundfläche von 60 m<sup>2</sup> je Ferienhaus** untersetzt.

Mit dieser Regelung soll sichergestellt werden, dass die Dauerwohnnutzung im Vordergrund steht und sich die Kubatur der Ferienhäuser unterordnet.

Die Grundflächenzahl (GRZ) spiegelt den Überbauungsgrad der Grundstücke wider. Sie gibt an, wieviel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig sind und überbaut werden dürfen.

Für die festgesetzte Grundflächenzahl gelten die Regelungen des § 19 (4) BauNVO, der folgendes festschreibt:

„Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
  2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
  3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- mit anzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.“

Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO sollen zugelassen werden.

Bei einer GRZ von 0,3 entspricht dies einer Überschreitung bis zu einer maximalen GRZ von 0,45.

Beispielhaft ist bei einer Grundstücksgröße von 1.200 m<sup>2</sup> eine Überbauung von maximal 360 m<sup>2</sup> und weitere maximal 180 m<sup>2</sup> durch die in § 19 (4) 1. - 3. BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen zulässig.

Wird auf dem Einzelgrundstück nicht nur ein Wohngebäude geplant, so ist eine Überbauung von maximal 300 m<sup>2</sup> durch ein Wohngebäude und 60 m<sup>2</sup> durch ein Ferienhaus zulässig.



Die Regelungen zur Grundflächenzahl/zulässigen Grundfläche bedürfen keiner zusätzlichen textlichen Festsetzung, da die Regelungen des § 19 (4) BauNVO allgemeingültig gelten.

### **2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) BauNVO)**

In der Nutzungsschablone wird gemäß § 16 (2) 3. BauNVO die Geschossigkeit mit einem Vollgeschoss (I) als Obergrenze festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit wird entsprechend der Zweckbestimmung des Plangebietes für den individuellen Wohnungsbau und untergeordneter ausnahmsweise zulässiger Ferienhausbebauung, zur Sicherstellung einer harmonischen Höhenentwicklung im Plangebiet und zur Einfügung der geplanten Bebauung in das gewachsene Ortsgefüge getroffen.

Die Festsetzung zur Geschossigkeit korrespondiert mit der zulässigen Dachgestaltung. Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm, Walmdächer und Zeltdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung der Hauptdachflächen beträgt mindestens 22° und maximal 50°.

Mit diesen konkreten Festsetzungen ist ein ausreichender Regelungsrahmen gegeben, so dass eine Untersetzung durch maximal zulässige Gebäudehöhen nicht erforderlich ist.

### **2.1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 22 BauNVO)**

Im Plangebiet ist individuelle ortsrandtypische Bebauung auf großzügig geschnittenen Grundstücken vorgesehen. Es erfolgt daher die Festsetzung der offenen Bauweise (o) gemäß § 22 (2) BauNVO mit der Untersetzung, dass ausschließlich Einzelhäuser (E) zugelassen werden.

Grundsätzlich sind in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Größe der Grenzabstände richtet sich nach den Vorschriften der LBauO M-V.

Verstärkt werden diese Regelungen durch Vorgaben zur Mindestgröße der Grundstücke und zur maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude.

### **2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgelegt.

Zur Rechtseindeutigkeit erfolgte eine Vermaßung mit Bezug auf vorhandene Flurstücksgrenzen.

Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden, jedoch ist ein Zurücktreten hinter die Baugrenzen zulässig.

Für die Umsetzung der Planungsabsichten wurden folgende Regelungen im Text (Teil B) I. 2 getroffen:

(1)

Die Wohngebäude und die Ferienhäuser sind parallel zu den straßenseitigen Baugrenzen zu errichten.

(2)

Die Bebauungstiefe für Wohngebäude wird mit maximal 20 m von den straßenseitigen Baugrenzen festgesetzt. (Bebauung in 1. Reihe)

Ausnahme zulässige Gebäude gemäß § 4 (3) 2. BauNVO i.V.m. § 13 a BauNVO sind nur in den Bereichen ab 20 m von den straßenseitigen Baugrenzen bis zu den hinteren Baugrenzen zulässig.

(Bebauung in 2. Reihe)

(3)

Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Einschränkung:

Carports, Garagen und Nebengebäude sind nicht in den Bereichen zwischen der MTS- Straße und dem Köhlerweg und den straßenseitigen Baugrenzen bzw. der gedachten Verlängerung der straßenseitigen Baugrenzen zulässig.

Die Baugrenzen werden unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Abstandsflächen großzügig bemessen. Die einzuhaltenden Abstandsflächen sind gemäß §§ 6 und 32 Landesbauordnung M-V zu beachten.

Zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Qualität soll die Festsetzung gemäß Absatz (1) beitragen, dass die Wohngebäude und die Ferienhäuser parallel zu den vorderen Baugrenzen zu errichten sind. Damit wird ein klares Gestaltungsprinzip erkennbar.

In Absatz (2) erfolgt die Festsetzung der Bebauungstiefe zur Differenzierung der überbaubaren Grundstücksfläche.

Dies wird für den Bebauungsplan Nr. 3 für notwendig erachtet, um die Umsetzung des von der Gemeinde Garz angestrebten städtebaulichen Konzeptes sicherzustellen. Im Vordergrund steht die Abrundung der Ortstruktur durch ein Baugebiet, welches durch ortsübliche Wohngebäude dominiert und untergeordnete Ferienwohnnutzung ergänzt wird. Unterstützt wird diese Regelung durch die maximal zulässige Grundfläche von 60 m<sup>2</sup> je Ferienhaus. Desweiteren dient die Festsetzung der Bautiefen der Freihaltung rückwärtiger Grundstücksbereiche zur Erhaltung von Flächen für die Garten- und Erholungsnutzung.

Die Bebauungstiefe wird i. d. R. textlich und nicht zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt. Als Bezugspunkt wird die straßenseitige Baugrenze festgesetzt.

Überschreitungen der Baugrenzen durch Anlagen gemäß Absatz (3) sollen erlaubt werden, um den künftigen Bauherrn Spielraum für die Einordnung von ergänzenden Anlagen zu geben.

Die Einschränkung für die Zulässigkeit baulicher Anlagen gemäß Absatz (3) wird für erforderlich erachtet, um Beeinträchtigungen der Vorderansichten der Wohngebäude und damit des Straßenbildes durch untergeordnete bauliche Anlagen auszuschließen.

### **2.1.5 Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

*Die Mindestgröße der Einzelgrundstücke wird mit 1.200 m<sup>2</sup> festgesetzt.*

Somit sind je Einzelgrundstück maximal ein Wohngebäude und ausnahmsweise ein Ferienhaus zulässig.

Die Festsetzung der Mindestgröße für die Einzelgrundstücke erfolgte aus städtebaulichen und raumordnerischen Gründen und wurde auf Grundlage des angedachten städtebaulichen Konzeptes standörtlich bestimmt.

Gemäß der in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Parzellierung werden Parzellengrößen zwischen 1.401 m<sup>2</sup> und 1.815 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Die Festsetzungen werden durch die Einschränkungen zur Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig) und zur zulässigen Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude und Ferienwohnungen je Ferienhaus untersetzt.

(siehe Punkte 2.1.3 und 2.1.8 der Begründung)

### **2.1.6 Festsetzungen für private Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)**

*Im gesamten Plangebiet sind Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen unzulässig.*

Tiefgaragen werden ausgeschlossen, da auf den Grundstücken eine oberirdische Anlage der notwendigen Flächen für den ruhenden Verkehr vorgenommen werden kann. Zudem sind Tiefgaragen ortsuntypisch und aus gestalterischen Gründen auszuschließen.

Dem Gebietscharakter entsprechend werden Gemeinschaftsgaragen ausgeschlossen, da Flächen für den ruhenden Verkehr in Allgemeinen Wohngebieten lediglich für den Eigenbedarf des jeweiligen Grundstückes zulässig sind.

## 2.1.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

(1)

Nebenanlagen für die gewerbliche Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

(2)

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.

Gemäß § 14 (1) BauNVO werden untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in den Baugebieten liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, als Nebenanlagen bezeichnet.

Private Nebenanlagen dienen der Ergänzung der Hauptnutzung, der Ver- und Entsorgung und der Freizeitgestaltung der Bewohner.

Hierzu zählen u. a. Nebenanlagen für:

- Unterstellmöglichkeiten zur Lagerung von Haus- und Gartengeräten
- Terrassen und Freisitze
- Einfriedungen
- Pergolen
- Plätze für Abfallbehälter
- Wäschetrockenplätze
- Kinderspielflächen

Diese Anlagen sollen im Plangebiet zugelassen werden.

Nach § 14 (1) BauNVO kann im Bebauungsplan die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

Von dieser Regelung soll Gebrauch gemacht werden und ein Ausschluss für die Kleintierhaltung festgesetzt werden, da diese Nutzung der Eigenart des Allgemeinen Wohngebietes und dem Erfordernis des Nachbarschaftsschutzes widerspricht. Bei Kleintierhaltung wäre von Belästigungen und Störungen auszugehen, die den Einwohnern nicht zuzumuten sind.

Anlagen und Einrichtungen für nichtgewerbliche Tierhaltung, insbesondere für die Hobbytierhaltung, zählen zu den gemäß § 14 (1) BauNVO zulässigen Nebenanlagen.

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO zur Versorgung des Gebietes wie Leitungen und Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung etc. werden zugelassen, da sie für die Erschließungssicherheit des Plangebietes unabdingbar sind.

### **2.1.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)**

(1)

Je Wohngebäude ist maximal eine Dauerwohnung zulässig.

(2)

Je Ferienhaus ist maximal eine Ferienwohnung zulässig.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl an Dauerwohnungen je Wohngebäude und der Ferienwohnungen je Ferienhaus soll gewährleisten, dass das Entwicklungspotential an Dauerwohneinheiten gesteuert werden kann.

Die Festsetzungen zur Bauweise und zur Mindestgröße der Grundstücke (Punkte 2.1.3 und 2.1.5 der Begründung) untersetzen diese Regelung und sichern dauerhaft den Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes.

Die Planrechtlichen Festsetzungen ermöglichen die Realisierung von maximal 5 Dauerwohneinheiten und ausnahmsweise maximal 5 Ferienwohnungen.

### **2.1.9 Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**

Die Festsetzung der Verkehrsflächen stellt ein planrechtliches Erfordernis dar, da diese gemäß § 30 (1) BauGB zu den Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan zählen.

Gemäß Einzeichnung im Plan werden folgende Verkehrsflächen vorgesehen:

- öffentliche Verkehrsfläche Köhlerweg mit einer noch anzulegenden Wendeanlage  
Um den notwendigen Straßenquerschnitt und die Fläche für die Wendeanlage ausbilden zu können, ist die Inanspruchnahme von derzeit noch privaten Grundstücksflächen erforderlich.
- öffentliche Verkehrsfläche MTS- Straße

Detaillierte Aussagen zur inneren und äußeren Erschließung werden in Punkt „3.1 Verkehr“ getroffen.

### **2.1.10 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)**

Der im Plangebiet vorhandene Leitungsbestand befindet sich ausschließlich im öffentlichen Bereich der MTS - Straße. Im Köhlerweg endet der Leitungsbestand vor der Plangebietsgrenze auf Höhe des Flurstückes 308.

Der Leitungsbestand wurde entsprechend den mit den Stellungnahmen übergebenen Bestandsplänen in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

Die Darstellung erfolgte mit dem Planzeichen 8 der PlanZV und Bezeichnung des entsprechenden Mediums.

Weitergehende Aussagen zur Erschließung finden sich unter Punkt „3.2 Ver- und Entsorgung“.

### **2.1.11 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)**

Die geplanten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft beinhalten vorrangig die Minderung der Eingriffe in das Schutzgut Flora/ Fauna sowie Boden sowie den Ausgleich des Verlustes von Biotopen. Erhaltenswerte Gehölzstrukturen sollen gesichert und entwickelt werden.

#### **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**

(1)  
Die Stellplätze sowie ihre Zufahrten sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (offenfugige Pflasterungen, Rasengittersteine, Rasenpflaster) auszuführen.

#### Begründung:

Durch die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Belagsarten wird das anfallende Niederschlagswasser wieder dem Grundwasserleiter zugeführt und die Grundwasserneubildung reguliert. Auch wird durch die Verminderung des Versiegelungsgrades der Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert.

(2)  
Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nur mit heimischen und standortgerechten Gehölzen durchzuführen. Die Verwendung exotischer und buntlaubiger Gehölze wie Blaufichten, Zypressen, Lebensbäume, Hängebuchen und andere Zierformen ist auszuschließen.

#### Begründung:

Um den naturnahen Charakter des geplanten Wohngebietes zu unterstreichen, sollen Gehölze, die sich durch eine auffällige Färbung und Zierformen auszeichnen, ausgeschlossen werden.

## **Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 (1) 25 a BauGB)

(1)

Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Mindestens 15 % der Vegetationsflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

### Begründung:

In dem geplanten Wohngebiet werden kleingliedrige gepflegte Ziergärten mit Rasen-, Strauch- und Staudenflächen sowie Bäumen entstehen, wobei auf textliche Vorgaben zum Standort der Pflanzungen verzichtet wird, um eine individuelle Gestaltung der Grünanlagen zu ermöglichen. Die Qualität der Wohnanlage wird maßgeblich durch das Verhältnis von versiegelten Flächen und Vegetationsflächen sowie dem Charakter der begrünter Anlagen bestimmt. Aus diesem Grunde erfolgte eine Festsetzung zur Größenordnung der Bepflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

(2)

Auf den privaten Grundstücken ist je Grundstück mindestens ein Baum gemäß Artenauswahl in den Hinweisen Pkt. 4 in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ersatz gleichartig zu ersetzen.

### Begründung:

Zur Begrünung der Wohngrundstücke sind Baumpflanzungen vorgesehen, die auch als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden. Hierzu ist es erforderlich, dass die festgesetzten Pflanzqualitäten und die Verwendung vorwiegend heimischer Baumarten eingehalten werden. Der dauerhafte Erhalt der Baumpflanzungen ist zu sichern.

(3)

Die Baumscheibe soll eine unversiegelte, luft- und wasserdurchlässige Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> aufweisen. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben vom Bund deutscher Baumschulen, entsprechen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft Nordostdeutsches Tiefland haben.

### Begründung:

Mit den Festsetzungen zur Sicherung offener Vegetationsflächen im Bereich der Baumscheiben werden Voraussetzungen für einen langfristigen Erhalt und eine optimale Entwicklung der zu pflanzenden Bäume im Siedlungsbereich geschaffen, die zudem als Ausgleichspflanzungen anerkannt werden und damit der dauerhafte Erhalt zu sichern ist.

Um die regionale biologische Vielfalt zu stärken, sind Pflanzenarten des angestammten Verbreitungsgebietes zu verwenden.

(4)

Auf den gemäß zeichnerischer Darstellung festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine dreireihige frei wachsende Hecke mit standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen (siehe Artenauswahl in den Hinweisen Pkt. 4) in den Mindest- Pflanzqualitäten Heister 175 cm– 200 cm, Sträucher 80 cm-100 cm anzulegen. Der Flächenanteil an Bäumen sollte mindestens 10% der Fläche betragen. Die Bäume sind als Heister im Abstand von 3,0 m x 3,0 m zu pflanzen, Sträucher im Verband 1,0 m x 1,5 m.

Begründung:

Zur Strukturierung des geplanten Wohngebietes ist die Pflanzung einer dreireihigen frei wachsenden Hecke vorgesehen, die auch als Ausgleichsmaßnahme angerechnet werden kann. Aus diesem Grund ist auch die Breite der Hecke auf 7,0 m festgesetzt. Um eine entsprechende ökologische Wertigkeit der Pflanzung zu erreichen, sind vorwiegend heimische und standortgerechte Gehölzarten in den vorgegebenen Pflanzqualitäten zu verwenden. Um eine optische Strukturierung der Hecke zu erreichen, sind in die Heckenpflanzung Bäume als Heister einzubinden. Die Pflanzabstände innerhalb der Pflanzung sichern eine natürliche und ungehinderte Entwicklung der Gehölze.

**Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

(1)

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

Begründung:

Mit dieser Festsetzung soll für die vorgesehenen Anpflanzgebote der Erhalt und Ersatz geregelt werden. Sowohl bei den Baum- als auch den Heckenpflanzungen handelt es sich um Ausgleichsmaßnahmen, deren dauerhafter Erhalt gesichert werden muss.

(2)

Die unter Erhaltungsgebot festgesetzte Hecke ist vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschuttverkippen, Ablagerungen von Gartenabfällen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Abgrabungen und Geländeauffüllungen im Kronentraufbereich der Gehölze sind unzulässig. Die Errichtung von baulichen Anlagen in der Gehölzfläche ist nicht zulässig. Darin vorhandene Nebenanlagen sind zurückzubauen.



### Begründung:

An der westlichen Grenze des Plangebietes befindet sich eine Hecke aus Haselnussgehölzen. Die Hecke ist aus ökologischer Sicht in dem von Grünlandflächen geprägten Raum von besonderer Bedeutung und wurde deshalb unter Erhalt gesetzt. Zudem stellt die Hecke eine optische Abgrenzung zu den bestehenden Nutzungen dar und ist ein bedeutsamer Windschutz für die vorherrschenden Winde aus Westen. Derzeitig befinden sich in der Hecke Nebenanlagen zu der Hoflage, die zur Erreichung der ökologischen Wertigkeit der Heckenpflanzung zu entfernen sind.

## **2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand.

Es wird im Norden, Westen und Süden durch Grünland und Ackerflächen begrenzt.

Im Osten wird das Plangebiet überwiegend durch Wohnbebauung begrenzt, die durch eingeschossige Bauweise mit Satteldächern dominiert wird.

Die Grundstücke bestehen zumeist aus Wohngebäuden und Nebengebäuden.

Das Plangebiet selbst ist unbebaut und bietet daher die Möglichkeit einer homogenen Gesamtgestaltung.

Zur Erreichung der gewünschten städtebaulichen Qualität wird in den Text (Teil B) unter II. ein Gestaltungskatalog aufgenommen.

Dieser berücksichtigt die örtlichen Gegebenheiten und soll die Umsetzung einer hochwertigen Bebauung fördern.

Der vorgegebene Gestaltungsrahmen steht im Kontext mit den planrechtlichen Festsetzungen.

Gleichzeitig sollen den Bauherrn und Architekten Grenzen und Spielräume für die individuelle Objektplanung aufgezeigt werden. Auf Ausführungsdetails, die zu einer Einschränkung des individuellen Gestaltungswillens führen könnten, wurde verzichtet.

Die gestalterischen Festsetzungen richten sich nach § 9 (4) Baugesetzbuch und § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern.

## 2.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (1) 1. LBauO M-V)

### 2.2.1.1 Fassaden

(1)

Für die Fassadenoberflächen der Hauptgebäude und Garagen sind nur zulässig:

- Putz
- Verblendmauerwerk
- Naturholzverkleidungen
- Glaskonstruktionen und
- Verbretterungen für untergeordnete Flächen

(2)

Für Carports und Nebengebäude sind auch Holzfassaden zulässig.

Mit diesen Vorschriften sollen die zulässigen Materialarten für die Fassadengestaltung festgelegt und zugleich der Einsatz von nicht gewollten Oberflächenmaterialien (z. B. Fachwerk, Blockbohlenhäuser) ausgeschlossen werden, die dem ortstypischen Baustil entgegenstehen.

Carports und Nebengebäude sind untergeordnete bauliche Anlagen, für die entsprechend ihrer Funktion z. B. einfache Holzkonstruktionen zu Anwendung kommen dürfen

### 2.2.1.2 Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen

#### **Dachformen und Dachneigungen**

(1)

Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm, Walmdächer und Zeltdächer zulässig.

Die zulässige Dachneigung der Hauptdachflächen beträgt mindestens 22° und maximal 50°.

Für untergeordnete Dachflächen der Wohngebäude wie Vorbauten, Dachgauben und Wintergärten sind abweichende Dachneigungen zulässig.

(2)

Für Carports, Garagen und Nebengebäude sind Flachdächer und Satteldächer bis 22° zulässig.

Mit den Regelungen zu den Dachformen und Dachneigungen i. V. m. der Obergrenze von einem Vollgeschoss wird die Einfügung der geplanten Bebauung in die im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Bebauungsstrukturen sichergestellt.

Für Carports, Garagen und Nebengebäude wurde die zulässige Dachneigung auf maximal 22° begrenzt, um im Erscheinungsbild des Baugebietes den sekundären Charakter der baulichen Anlagen gegenüber der Wohnbebauung zu gewährleisten.

### **Dacheindeckungen**

(1)

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur zulässig:

- Hartbedachung
- Rohreindeckung,
- Glaskonstruktionen und
- Technik für erneuerbare Energien.

(2)

Für untergeordnete Dachflächen, Carports, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch andere handelsübliche Materialien zulässig.

(3)

Eindeckungen mit Kunstrohr sind unzulässig.

Die zugelassenen Dacheindeckungsarten stellen auf die zugelassenen Dachformen ab und berücksichtigen die angedachten Grundstücksgrößen. Aufgrund der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von 1.200 m<sup>2</sup> wird Rohreindeckung zugelassen, die zu einer höheren Wertigkeit der Bebauungen beitragen kann.

Die Zulässigkeit von Glaskonstruktionen wurde aufgenommen, da ohne diese gesonderte Festsetzung großflächige Glasflächen für Anbauten oder Wintergärten nicht zulässig wären.

Eindeckungen mit Kunstrohr sollen aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen werden.

#### **2.2.1.3 Hinweisschilder**

Hinweisschilder sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen eine Ansichtsfläche von 0,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Sie dürfen nur

- flach auf der Außenwand der Gebäude im Erdgeschoss angebracht werden oder
- als freistehender Aufsteller in die Freianlagen integriert werden.

Da im Plangebiet neben Dauerwohnungen auch andere Nutzungen gemäß § 4 (2) 2. und 3. BauNVO, u.a. Ferienwohnungen, zulässig sein sollen, werden Festsetzungen für das Anbringen von Hinweisschildern getroffen.

Grundsätzlich darf in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 10 Abs. 4 Satz 2 LBauO M-V nur an der Stätte der Leistung geworben werden.

Die örtliche Zulässigkeit der Schilder wurde weiter eingegrenzt, um Hinweisschilder auf Dächern zu unterbinden.

Die Obergrenze für die Größe der Hinweisschilder wird für die zulässigen Nutzungen als angemessen erachtet und schließt Überfrachtungen aus, die das äußere Erscheinungsbild des Wohngebietes beeinträchtigen könnten.

### **2.2.2 Einfriedungen (§ 86 (1) 5. LBauO M-V)**

*Für die Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur blickdurchlässige Holzzäune, Metallziergitterzäune mit vorgesetzter Begrünung, Natursteinmauern und Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.*

Die Vorschriften für die Grundstückseinfriedungen wurden auf die den öffentlichen Verkehrsflächen, Köhlerweg und MTS-Straße, zugewandten Grundstücksseiten begrenzt.

Die Regelungen sollen die naturnahe Gestaltung unterstützen und dauerhaft die Blickbeziehungen innerhalb des Baugebietes gewährleisten.

### **2.2.3 Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 86 (1) 5. LBauO M-V)**

*Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind innerhalb der privaten Grundstücksgrenzen anzuordnen und durch Einhausungen aus Holz, Rankgerüste, Pflanzungen u. ä. so abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.*

Die Festsetzung wurde getroffen, um eine Störung der öffentlichen Straßenräume und damit eine Beeinträchtigung des Gesamteindrucks des Gebietes zu verhindern.

### **2.2.4 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)**

*(1)  
Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1 - 3 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.*

*(2)  
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.*

Die Festsetzung stellt die rechtliche Grundlage zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten dar.

## 2.3 Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG

Um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen der Bauleitplanung eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Diese hat zum Inhalt, unter Bezugnahme der vorgefundenen Habitatstrukturen, das potentielle Vorkommen von Europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie einzuschätzen und mögliche Auswirkungen auf die geschützten Populationen aufzuzeigen.

Für die durch das Vorhaben betroffenen Arten ist im Prüfverfahren darzustellen, ob ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt ist und ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 8 BNatSchG gegeben sind.

Es wurde dahingehend vom Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung Greifswald, Herrn Berg, ein Gutachten zu **Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)** erarbeitet.

Im Zuge der Baumaßnahme können geschützte Tierarten erheblich gestört, verletzt oder getötet werden. Eine Betroffenheit ist insbesondere für Amphibien, Reptilien und Vögel möglich, so dass sich die Untersuchungen speziell auf diese Tiergruppen und zusätzlich auf Fledermäuse beziehen. Die Kartierungen zur Fauna erfolgten im April und Mai des Jahres 2017.

Im Rahmen der Bestandsaufnahmen gelangen keine Sichtbeobachtungen bzw. Funde von **Amphibien**. Allerdings lassen die Habitatstrukturen des Plangebietes auf potentielle Vorkommen des Laubfrosches schließen.

**Reptilien** wurden im Zuge der Kartierungen nicht vorgefunden. Das Plangebiet ist zumindest in den Randbereichen als Lebensraum für Reptilien prädestiniert. Der Gutachter schätzt ein, dass in der Nähe der Ortslage günstigere Habitate vorkommen, so dass im Plangebiet nur von einem sporadischen Vorkommen von Reptilien ausgegangen werden kann.

Potentielle **Fledermausquartiere** sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet ist jedoch als Jagdhabitat für verschiedene weitverbreitete Fledermausarten geeignet. Es wurden mittels Lautanalyse Fledermausarten nachgewiesen, die auch im Siedlungsbereich nicht selten sind, so dass erhebliche Auswirkungen auf die Populationen im Zuge der Umsetzung der Planungen nicht zu erwarten sind.

Bei den im Plangebiet vorkommenden **Vogelarten** handelt es sich um ubiquitäre Arten, die im Siedlungsbereich häufig vorkommen und sich durch eine sehr hohe Toleranzbreite auszeichnen.

Die Gehölzflächen im Plangebiet sind als Nahrungs- und Brutquartiere für Vögel geeignet, wobei jedoch im Rahmen der Bestandsaufnahmen keine Brutplätze vorgefunden wurden.

Eine erhebliche Störung im Nahrungsraum ist durch die Nutzungsänderung und die geplanten Wohn- und Ferienhausbebauungen nicht zu erwarten.

Die Gehölzflächen sind potentielle Nist- und Brutplatzhabitats, so dass jederzeit ein Nistgeschehen möglich ist. Um Tötungen und Schädigungen von gebüsch- und freibrütenden Vogelarten sowie von Amphibien (Laubfrosch) auszuschließen, sind die Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen für die geschützten Tierpopulationen sind erforderlich und wurden im Text (Teil B) unter Punkt „III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des §11 Abs. 3 BNatSchG“ festgesetzt:

(1)

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

(2)

Die Rodung der Gehölzbestände ist ausschließlich in den Zeiträumen 1. Oktober bis 1. März des nachfolgenden Jahres durchzuführen. Somit können Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen von Vögeln, Reptilien und Laubfröschen vermieden werden.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen - CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

## 2.4 Hinweise

### 2.4.1 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind durch das Vorhaben keine Belange der Bau- und Bodendenkmalpflege betroffen.

Dies wurde entsprechend der vorgezogenen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB durch die untere Denkmalschutzbehörde mit der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 20.04.2018/24.05.2018 bestätigt.

Zur Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes wurden in den Text (Teil B) unter „*Nachrichtliche Hinweise*“, Punkt „1. Denkmalschutz“ aufgenommen:

#### Baudenkmale

*Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.*

#### Bodendenkmale

(1)

*Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.*

(2)

*Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige. Eine Beratung zur fachgerechten Bergung und Dokumentation sowie zur Durchführung archäologischer Prospektionen und Voruntersuchungen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.*

Im Umweltbericht wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Kultur- und Sachgüter im Untersuchungsraum ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Maßnahmen zur Sicherung von ggfs. aufgefundenen Bodendenkmalen sowie die Anzeigepflicht bei Bodenfunden wurden aufgezeigt.

Zusätzlich wird im Städtebaulichen Vertrag auf die durch den Vorhabenträger im Rahmen der Erschließung zu beachtenden Belange des Denkmalschutzes verwiesen.

## 2.4.2 Belange des Immissionsschutzes

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Geplant wird ein Allgemeines Wohngebiet, welches sich am westlichen Ortsrand befindet. Es wird im Norden durch den Köhlerweg, im Osten durch Wohnbebauung, im Süden durch die MTS- Straße und im Westen durch Grünland begrenzt.

In Allgemeinen Wohngebieten sind die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 sind wie folgt einzuhalten:

nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) 45 dB(A) und  
tags ( 6.00 Uhr - 22.00 Uhr) 55 dB(A)

Aufgrund der angedachten Kapazitäten wird es zu keiner erheblichen Mehrbelastung des gemeindlichen Verkehrs kommen.

Der Köhlerweg und die MTS- Straße fungieren als Wohnanliegerwege.

Der Köhlerweg wird im Rahmen der Erschließung bis zur Plangebietsgrenze befestigt und für die MTS- Straße laufen die gemeindlichen Planungen für die Anlage einer Asphaltstraße.

Perspektivisch ist gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan südlich der MTS- Straße eine Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) BauNVO und westlich des Plangebietes ein Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO geplant.

Die Wohnbebauung südlich der MTS- Straße ist gemäß Flächennutzungsplan als einreihig vorgesehen, so dass aufgrund des geringen Kapazitätswachses, der gleichartigen Bodennutzung und der Einstufung der MTS- Straße als Wohnanliegerweg Beeinträchtigungen von der vorhandenen und geplanten Umgebungsbebauung ausgehend auf das Bebauungsplangebiet Nr. 3 und umgekehrt nicht zu befürchten sind.

Westlich des Plangebietes ist ein Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO ausgewiesen. Konkrete Planungen liegen noch nicht vor. Gemäß der Begründung zum Flächennutzungsplan wird von einer Kapazität von bis zu 20 Ferienwohnungen ausgegangen.

Es handelt sich bei dem Allgemeinen Wohngebiet und bei dem Ferienhausgebiet um zwei unterschiedliche Bodennutzungen, die jedoch eine ähnliche Schutzbedürftigkeit aufweisen.

Für das Ferienhausgebiet wird unter Berücksichtigung der angedachten Kapazitäten, der Flächenverfügbarkeit und des Einfügungsgebotes in das Ortsbild von einer kleinteiligen Bebauung ausgegangen. Im Bebauungsplangebiet Nr. 3 ist an der Grenze zum geplanten Ferienhausgebiet eine 6 m breite dichte Heckenpflanzung vorhanden, die eine natürliche und optische Abgrenzung darstellt.



Der Abstand der Baugrenzen von 7 m zur Plangebietsgrenze sowie die Größe der Baufelder und der Parzellen lassen eine Grundstücksplanung und -nutzung zu, so dass von einer Vereinbarkeit der Nachbarschaft der beiden Baugebiete auszugehen ist.

Außerdem wird auch selbst im Bebauungsplangebiet Nr. 3 untergeordnet in zweiter Reihe Ferienwohnnutzung zugelassen, so dass künftig von einer gewissen Durchmischung der Dauerwohn- und Ferienwohnnutzung auszugehen ist.

Südwestlich des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 1,5 km, befindet sich das Flughafengebäude des Flugplatzes Heringsdorf. Die Flugbetriebsflächen (Landebahnen) enden ca. 480 m südlich des Plangebietes. Bei dem Flughafen Heringsdorf handelt es sich um einen Regionalflughafen für die Ferieninsel Usedom. Aufgrund der Entfernung zum Flughafen und der Flugbewegungen, sowie der Tatsache, dass bei Rundflügen und Streckenflügen die vorgeschriebenen Flughöhen eingehalten und der Überflug lärmempfindlicher Gebiete vermieden werden, sind keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten.

Dies wird in einem Gutachten zu Siedlungsbeschränkungsbereichen an Flugplätzen in MV (LUNG, 2005) unter „5.2 Flughafen Heringsdorf“ sowie in den gutachterlichen Untersuchungen zum Vorhaben „Vitalwelt Inselträume“ bestätigt. Danach befindet sich das Plangebiet außerhalb der Beschränkungsbereiche.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Lärmpegelbereiche von 50 dB (A) am Tag. Dies wird auch durch eine aus den aktuellen Flugbetriebsdaten abgeleitete Prognose der Verkehrsentwicklung und Darstellung von Lärmschutzbereichen für den Flughafen Heringsdorf erkennbar.

(Karte des LUNG M-V, Stand 02-2016)

Berücksichtigt sind auch die „Hinweise zur Ermittlung von Planungszonen zur Siedlungsentwicklung an Flugplätzen im Geltungsbereich des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flughafen-Fluglärm-Hinweise)“, beschlossen auf der 122. Sitzung der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz am 14. und 15. September 2011 in Kassel.

Zuständig für die Beurteilung der Immissionen vom Flughafen Heringsdorf ist das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V. Die Behörde wurde daher zum Vorentwurf gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt und hat mit Stellungnahme vom 23.05.2018 die von der Gemeinde Garz erfolgte Abwägung mit den lärmschutzfachlichen Auswirkungen als sachgerecht eingeschätzt.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern hat im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Stellungnahme 23.04.2018 folgenden Hinweis gegeben:

*„In einer Entfernung von ca. 700 m in nordöstlicher Richtung des Plangebietes befindet sich der genehmigungsbedürftige Trapschießstand des Schützenvereins Garz e.V. Lärmwahrnehmungen verursacht durch den Schießplatz sind im Plangebiet möglich. Ich empfehle in der Begründung z.B. unter dem „Punkt Immissionsbelange“ einen Hinweis auf den Trapschießstand mit aufzunehmen.“*

Der Hinweis auf den Trapschießstand in einer Entfernung von ca. 700 m in nordöstlicher Richtung des Plangebietes wird hiermit in der Begründung vermerkt.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Garz ist der Trapschießstand als SO Schießplatz gemäß § 11 (2) BauNVO ausgewiesen.

Im Rahmen der 1. Ergänzung zum Flächennutzungsplan wurde u. a. das Bebauungsplangebiet Nr. 3 zusätzlich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Zusammenhang mit diesem Planverfahren sind keine Hinweise, Bedenken und Anregungen i.Z.m. dem Trappschießstand eingegangen.

Der Trappschießstand wird in der Regel nur samstags vormittags und an wenigen weiteren Tagen im Jahr genutzt.

Von den Einwohnern der Gemeinde Garz liegen keine Beschwerden hinsichtlich Lärmbelästigung vor.

### **2.4.3 Belange der Luftfahrtbehörde**

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB hat das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V mit Stellungnahme vom 24.08.2018 folgende Hinweise und Forderungen vorgebracht:

*„Durch den o.g. B-Plan werden Belange des Luftverkehrs berührt, da das Plangebiet im 1,5 km-Umkreis um den Bezugspunkt des Verkehrsflughafens Heringsdorf im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Heringsdorf liegt und somit von den Bestimmungen gemäß § 12 Abs. 2 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) betroffen ist. Gemäß § 12 Abs. 2 LuftVG darf die für die Baugenehmigung zuständige Behörde alle Bauvorhaben - unabhängig von ihrer Bauhöhe - nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigen. Die luftfahrtbehördliche Zustimmungspflicht besteht im jeweiligen konkreten Baugenehmigungs-verfahren für die einzelnen Bauwerke.*

*Hieraus folgt, dass beim konkreten Bauantrag bzw. bei dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung die zuständige Baubehörde meine Zustimmung erst noch einholen muss. Die Entscheidung der Luftfahrtbehörde ergeht dann gemäß § 31 Abs. 3 LuftVG aufgrund einer gutachtlichen Stellungnahme der zuständigen Flugsicherungsorganisation (DFS Deutsche Flugsicherung GmbH). Für die Bearbeitung bei der DFS werden zu gegebener Zeit für das jeweilige Bauvorhaben die geographischen Standortkoordinaten nach Grad, Minuten und Sekunden (in WGS84), die Bauhöhe in Metern über Grund und in Metern über NN benötigt, ebenfalls die Kontaktdaten des Bauherrn, da die gutachtliche Stellungnahme der DFS gebührenpflichtig ist. Kostenschuldner ist der jeweilige Vorhabenträger/Bauherr.*

*Ich bitte daher darum, einen entsprechenden Hinweis zum Bauschutzbereich des Flughafens und zur luftfahrtbehördlichen Zustimmungspflicht gemäß § 12 Abs. 2 LuftVG in der Satzung zum B-Plan aufzunehmen.*

Hinweisen möchte ich darauf, dass es wegen der Nähe des B-Plangebietes zum Verkehrsflughafen Heringsdorf zu Lärmimmissionen aufgrund des genehmigten Flugbetriebes kommen kann. Die Ausweisung eines Wohngebietes in der Nachbarschaft des Verkehrsflughafens wird aus luftfahrtbehördlicher Sicht kritisch gesehen, auch wenn der berechnete Lärmschutzbereich derzeit auf dem Flugplatzgelände liegt und die Ausweisung eines Lärmschutzbereiches mittels Rechtsverordnung derzeit nicht erforderlich ist. Ich mache ausdrücklich darauf aufmerksam, dass der Verkehrsflughafen Heringsdorf genehmigt ist für den Flugbetrieb nach Sicht- und Instrumentenflugregeln bei Tag und in der Nacht.

Es bestehen keine Nachtflugbeschränkungen. Die Aussage unter Punkt 4 des Erläuterungsberichtes zu „Immissionsbelangen“ (Seite 13, vorletzter Absatz), dass ein Nachtflugbetrieb nicht besteht, ist daher unzutreffend.

Ferner weise ich darauf hin, dass Bauvorhaben in dem B-Plangebiet möglicherweise auch von § 18a LuftVG betroffen sein könnten, da sie im Schutzbereich von zivilen Flugsicherungsanlagen liegen könnten. Gemäß § 18 a LuftVG darf ein Vorhaben nicht errichtet werden, wenn dadurch Flugsicherungseinrichtungen gestört werden können. Die Entscheidung gemäß § 18 a LuftVG fällt das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF). Ob eine Betroffenheit vorliegt, kann auch bereits für ein B-Plangebiet im Rahmen einer TÖB-Abfrage vorgenommen werden. Die Abfrage erfolgt mittels Web-Tool beim BAF über die Landesluftfahrtbehörde. Für eine Vorprüfung benötige ich folgende Daten: die jeweiligen Eckpunkt-Koordinaten (nach Grad, Minuten und Sekunden in WGS84) des B-Planges, die voraussichtlichen maximalen Bauhöhen in Metern über Grund und in Metern über NN. Ich bitte um Beachtung der gegebenen Hinweise.“

Die Forderungen gemäß den Absätzen 1 - 3 werden beachtet und im Text (Teil B) unter Hinweise im Punkt „5. Belange der zuständigen Luftfahrtbehörde“ folgende Formulierung aufgenommen:

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Heringsdorf und unterliegt somit der luftfahrtbehördlichen Zustimmungspflicht gemäß § 12 Abs. 2 Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Gemäß § 12 Abs. 2 LuftVG darf die für die Baugenehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung zuständige Behörde alle Bauvorhaben - unabhängig von ihrer Bauhöhe - nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigen. Die luftfahrtbehördliche Zustimmungspflicht besteht im jeweiligen konkreten Baugenehmigungsverfahren für die einzelnen Bauwerke.

Die gutachtliche Stellungnahme der zuständigen Flugsicherungsorganisation (DFS Deutsche Flugsicherung GmbH), mit den benötigten Angaben zu den geographischen Standortkoordinaten in WGS84 sowie zur maximal zulässigen Bauhöhe der Gebäude über NHN, ist durch den jeweiligen Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn einzuholen.

Zu den durch den Verkehrsflughafen Heringsdorf verursachten Lärmimmissionen wurden Gutachten erstellt, nach denen sich das Plangebiet außerhalb der Beschränkungsbereiche befindet und somit von einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte auszugehen ist. (siehe Darlegungen in der Begründung Punkt „2.4.2 Belange des Immissionsschutzes“)

Hinsichtlich des Nachtflugbetriebes wurde die Begründung in Punkt 2.4.2 entsprechend korrigiert.

Zuständig für die Beurteilung der Immissionen vom Flughafen Heringsdorf ist das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V. Die Behörde wurde daher zum Vorentwurf gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt und hat mit Stellungnahme vom 23.05.2018 die von der Gemeinde Garz erfolgte Abwägung mit den lärmschutzfachlichen Auswirkungen als sachgerecht eingeschätzt.

Die Luftfahrtbehörde wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB erneut zur Stellungnahme aufgefordert. Mit den Entwurfsunterlagen werden die geforderten Daten zu den Eckpunkt-Koordinaten in WGS84 des Bebauungsplangebietes sowie zu den maximalen Bauhöhen mitgeliefert.

### **3.0 ERSCHLISSUNG**

#### **3.1 Verkehr**

##### Überörtlich

Die Gemeinde Garz liegt südlich der regionalen Achse Anklam - Swinemünde, die als Bundesstraße 110 gewidmet ist.

Das Gemeindegebiet wird über die Bundesstraße 110 und anknüpfend in südlicher Richtung über die Kreisstraße 42 erschlossen.

Ein Anschluss an das überregionale Straßenverkehrsnetz ist durch die Autobahn A 20 gegeben, deren nächstgelegene Anbindung in der Nähe von Burow vorhanden ist.

Die Gemeinde verfügt über keinen Bahnanschluss. Es ist jedoch ein örtliches Bussystem vorhanden.

Für die touristische Erschließung der Insel Usedom übt der Flughafen Heringsdorf, südwestlich der Ortslage Garz, eine wichtige Funktion aus.

##### Örtlich

Die Erschließung des Plangebietes ist für die Parzellen 1 und 2 über den Köhlerweg und für die Parzellen 3 bis 5 über die MTS- Straße vorgesehen.

##### - Köhlerweg

Derzeit endet die Befestigung des Köhlerweges auf Höhe Flurstück 309.

Im Zuge der Erschließung des Plangebietes ist der Köhlerweg bis angrenzend zu Flurstück 326 auszubauen und mit einer Wendeanlage zu versehen.

Um den Begegnungsfall Pkw/Pkw zu ermöglichen, sind der Ausbau in einer Breite von 4,10 m sowie die Anlage eines Banketts für Entwässerung und Straßenbeleuchtung vorgesehen.

Damit wird die Erschließung der Parzellen 1 und 2 gesichert und für die Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung, Feuerwehr und Krankenwagen die ungehinderte Zufahrt und das Wenden ermöglicht.

Im Vorentwurf von 01-2018 war die Wendeanlage mit einem Durchmesser von 18 m geplant.

Der Landkreis Vorpommern - Greifswald, SB Abfallwirtschaft, hat mit Stellungnahme vom 20.04.2018 für Wendeanlagen einen Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge gefordert.

Entsprechend der Auflage wurde in der Planzeichnung (Teil A) der Entwurfsfassung die am Köhlerweg geplante Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22 m ausgewiesen.

Da das öffentliche Grundstück 329 für den Wegeausbau einschl. Wendeanlage nicht ausreichend dimensioniert ist, stellt der Vorhabenträger die erforderlichen Grundstücksanteile aus den Flurstücken 308, 309 und 325 zur Verfügung.

Die Straßenflächen werden aus den v. g. Flurstücken herausgemessen und der Gemeinde übertragen. Entsprechend erfolgt in der Planzeichnung (Teil A) die Darstellung als öffentliche Verkehrsfläche.

#### - MTS- Straße

Die Parzellen 3 bis 5 werden von Süden über die MTS- Straße erschlossen.

Die MTS- Straße ist derzeit mit Spurplatten befestigt.

Die Gemeinde plant den Straßenausbau mit Mitteln des ländlichen Wegebbaus/überregionalen Radwegebbaus. Die Breite der MTS- Straße wird dann künftig mindestens 3,50 m betragen.

Aufgrund der Breite des öffentlichen Wegegrundstückes (Flurstück 75/5, Flur 7) ist für die Erschließung der Parzellen 3 bis 5 die Ausbildung der Grundstückszufahrten zu berücksichtigen und rechtzeitig zwischen Gemeinde und Vorhabenträger bzw. Käufer der Parzellen 3 bis 5 abzustimmen.

**Die kostenmäßige Beteiligung des Vorhabenträgers an der Herrichtung der Verkehrsflächen durch den Vorhabenträger wird im Städtebaulichen Vertrag geregelt.**

#### - Ruhender Verkehr

Flächen für den ruhenden Verkehr sind in Form von Stellplätzen, Carports und Garagen auf den jeweiligen Grundstücken im erforderlichen Umfang zu berücksichtigen.

### **3.2 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet kann medienseitig über den Köhlerweg und die MTS- Straße erschlossen werden.

Eine vorgezogene Beteiligung der Träger der Ver- und Entsorgung brachte bisher folgende Erkenntnisse:

- **Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“**  
(Stellungnahme vom 08.01.2018)

Mit der Stellungnahme wurde ein Bestandsplan übergeben aus dem ersichtlich ist, dass im Köhlerweg jeweils Trinkwasser- und Abwasserleitung bis auf Höhe der letzten Hoflage (Flurstück 308) anliegen. Hier wäre im Rahmen der Erschließung eine Erweiterung des Leitungsnetzes für die Parzellen 1 und 2 bis auf Höhe Flurstück 325 erforderlich.

Im Bereich der MTS- Straße liegen jeweils Trinkwasser- und Abwasserleitung an, so dass eine Erschließung der Parzellen 3 bis 5 über Hausanschlüsse realisierbar wäre.

Der Bestand der vorhandenen öffentlichen Trink- und Abwasseranlagen wurde in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

- **Löschwasserversorgung**

Die Freiwillige Feuerwehr Garz hat im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB dem Vorhaben zugestimmt.

*„Hiermit wird bestätigt, dass das Bebauungsgebiet zwischen der MTS-Straße und dem Köhlerweg in der Gemeinde Garz nicht weiter als 300 m vom Löschwasserbrunnen und der Löschwasserzisterne entfernt ist. Desweiteren stehen in beiden Straßen Unterflurhydranten für den Erstangriff zur Verfügung, wodurch die Löschwasserversorgung gewährleistet ist.“*

- **Regenentwässerung**

Grundsätzlich hat die Ableitung des Regenwassers getrennt vom Abwasser zu erfolgen.

Aufgrund der Höhenlage und der Grundwasserverhältnisse wird davon ausgegangen, dass das im Plangebiet anfallende unbelastete Regenwasser versickert werden kann.

Das auf den Wohngrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist schadlos gegen die jeweiligen Anlieger zu versickern bzw. für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen.

Zur Versickerung des Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsflächen sind Bankette auszubilden.

Entsprechend wurde im Text (Teil B) unter „*Nachrichtliche Hinweise*“ in Punkt „3. *Hinweise zur Regenentwässerung*“ festgelegt:

*Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dächer und befestigten Flächen ist auf den Grundstücksflächen zu versickern bzw. für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen.*

- **E.DIS Netz GmbH**

(Stellungnahme vom 19.01.2018)

*„Vorbehaltlich weiterer Abstimmungen gibt es unsererseits keine Einwände gegen Ihre Planungen; wir erteilen unsere Zustimmung.“*

Das angezeigte Gebiet ist derzeit nicht elektrisch erschlossen, kann jedoch durch Erweiterung unseres vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.

Zu gegebenem Zeitpunkt ist dazu der Leistungsbedarf bei uns anzumelden. Danach können die technische Lösung festgelegt und entsprechende Kostangebote für die Erschließung oder für Einzelanschlüsse ausgereicht werden.

Voraussichtlich muss für die qualitätsgerechte Versorgung eine zusätzliche Trafostation gestellt werden.

Der Flächenbedarf hierfür wäre ca. 3,0 m x 2,0 m zuzüglich 1,0 m allseitiger Umpflasterung.“

Der Leistungsbedarf ist durch den Vorhabenträger rechtzeitig anzumelden.

Im weiteren Verfahren wird mit der E.DIS Netz GmbH ein ggfs. notwendiger Vorhaltestandort für eine Trafostation, z. B. auf dem öffentlichen Flurstück 75/7 nördlich der MTS- Straße, abgestimmt.

- **Deutsche Telekom Technik GmbH**

(Stellungnahme vom 12.12.2017)

Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich.

Der Leitungsbestand im Köhlerweg und in der MTS- Straße wurde gemäß Bestandsplan der Telekom in die Planzeichnung (Teil A) übernommen.

Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Vorhabenträger notwendig.

- **Gasversorgung Vorpommern GmbH**

(Stellungnahme vom 05.12.2017)

Im Köhlerweg und in der MTS- Straße verlaufen Niederdruckleitungen, deren Bestand in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt ist.

Rechtzeitig vor Baubeginn sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge anzufordern.

„Eine Versorgung mit Erdgas ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich.

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist der Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung erforderlich.“

- **Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH**

**i. A.**

**Verbundnetz Gas AG**

(Stellungnahmen vom 13.12.2017 und 17.04.2018)

Das Vorhaben berührt keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VNG.

„Auflage:

Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden zeitnah vor Baubeginn eine erneute Anfrage zu erfolgen.“

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfuhr des Hausmülls erfolgt durch ein vom Landkreis Vorpommern - Greifswald beauftragtes Entsorgungsunternehmen.

Am Köhlerweg wird eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22 m ausgewiesen, die den Entsorgungsfahrzeugen das Wenden entsprechend den Vorschriften ermöglicht.

Die MTS- Straße verfügt westlich des Plangebietes auf Höhe des örtlichen Feuerwehrgebäudes über eine ausreichend dimensionierte Wendefläche.

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter müssen auf jedem Grundstück im erforderlichen Umfang vorgesehen werden.

Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind gemäß gestalterischer Festsetzung im Text (Teil B), II. Punkt 3 anzulegen.

**Der Umfang und die kostenmäßige Verantwortung des Vorhabenträgers für die Ver- und Entsorgung werden im Städtebaulichen Vertrag geregelt.**

#### **4.0 FLÄCHENBILANZ**

**Geltungsbereich** **9.892 m<sup>2</sup>**

davon

- **Grundstücksflächen** **8.511 m<sup>2</sup>**

davon

- Parzelle 1 1.401 m<sup>2</sup>
- Parzelle 2 1.443 m<sup>2</sup>
- Parzelle 3 1.815 m<sup>2</sup>
- Parzelle 4 1.476 m<sup>2</sup>
- Parzelle 5 1.584 m<sup>2</sup>
- Erweiterung  
vorhandener Hoflage  
(Flurstück 308) 792 m<sup>2</sup>

davon

- Anpflanzfläche Hecke  
auf den Parzellen 1 - 4 331 m<sup>2</sup>
- Erhaltungsfläche Strauchhecke  
auf den Parzellen 1 und 3 679 m<sup>2</sup>

- **Verkehrsflächen** **1.381 m<sup>2</sup>**

davon

- Köhlerweg 671 m<sup>2</sup>
- MTS- Straße 710 m<sup>2</sup>



## 5.0 Eingriffs - Ausgleichsbilanz

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt nach dem vereinfachten Verfahren der Biotopwertansprache. Die Methodik orientiert sich an den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (199).

Eine detaillierte Beschreibung der Methodik und die ausführliche Bilanzierung des Kompensationsbedarfs und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind dem Fachgutachten zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

### 5.1 Kompensationserfordernis der Baugrundstücke

Die geplante Wohnbebauung auf den Baugrundstücken bedingt Biotopbeseitigungen, die mit vollständigen Bodenversiegelungen sowie Biotopverlusten einhergehen. Betroffen sind ausschließlich Grünlandflächen, die als Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM) kartiert wurden. Die Biotopflächen sind von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Weiterhin ist der funktionale Verlust der sich mittig des Plangebietes befindenden Hecke aus Haselnussgehölzen nicht vermeidbar. Die Hecke wurde als Siedlungsgehölz aus heimischen Gehölzarten (PHZ) kartiert und ist gleichfalls von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Bei der Bilanzierung des Eingriffs durch die geplante Wohnbebauung ist die Festlegung des Überbauungsgrades der Grundstücke mit der GRZ von 0,3 maßgebend. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen bis zu 50 % ist zulässig, so dass hier für die möglichen Versiegelungen eine GRZ von 0,45 zum Ansatz gebracht wird. Bei dem Totalverlust von Biotopen durch Versiegelungen auf den Grundstücken erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Faktor von 0,5.

Der vollständige Verlust von Biotopen durch Wohnbebauungen und Nebenanlagen ergeben im Ergebnis der Eingriffsbilanzierung einen Kompensationsbedarf von **3.611 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten).

### 5.2 Kompensationserfordernis der Verkehrsflächen

Die Verbreiterung des Köhlerweges auf eine Breite von 5,00 m bedingt Biotopverluste und Bodenversiegelungen des bisher unversiegelten Wirtschaftsweges. Zusätzlich werden Grundstücksflächen der südlich des Köhlerweges gelegenen Flurstücke erforderlich, auf denen sich Hecken aus Haselnussgehölzen sowie Lebensbäumen befinden. Für diese ist in Teilbereichen ein vollständiger Verlust zu verzeichnen.

Weiterhin ist die Anordnung einer Wendeanlage mit einem Radius von 22,0 m erforderlich, um das Wenden der Fahrzeuge für die Ver- und Entsorgung, Feuerwehr und Krankenwagen zu ermöglichen. Hier sind weitgehend Flächen des Intensivgrünlandes und teilweise auch Teile der Haselnusshecke, die die westliche Grenze des Plangebietes bildet, betroffen. Die in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellten Biotope sind aus naturschutzfachlicher Sicht nur von untergeordneter Bedeutung.

Die vollständige Versiegelung der Böden geht in die Bilanzierung des Eingriffs mit einem zusätzlichen Faktor von 0,5 ein.

Der Biotopverlust und die Bodenversiegelungen infolge des Ausbaus des Köhlerweges bedingen ein Kompensationserfordernis von **651 KFÄ/m<sup>2</sup>**.

Der mit dem Ausbau der MTS-Straße einhergehende Eingriff wird im Rahmen der gemeindlichen Planungen berücksichtigt, der mit Mitteln des ländlichen Wegebaus/ überregionalen Radwegebaus finanziert wird.

**Insgesamt beträgt das Kompensationserfordernis im Plangebiet 4.262 KFÄ (Kompensationsflächenäquivalente).**

### **5.3 Kompensationsmaßnahmen**

Im Plangeltungsbereich ist eine Kompensation des Eingriffs durch die Pflanzung einer mehrreihigen frei wachsenden Hecke sowie durch Einzelbaumpflanzungen auf den Parzellen 1 bis 5 vorgesehen.

Die Heckenpflanzung wird in einer Breite von 7,0 m zwischen den Parzellen 1/2 sowie 3/4 umgesetzt. Um eine reiche Strukturierung der Hecke zu erreichen, sind neben Sträuchern in den definierten Pflanzqualitäten und Abständen auch Heister zu pflanzen. Es sollen vorwiegend heimische und standortgerechte Pflanzen verwendet werden. Die Gesamtfläche der Hecke beträgt 331 m<sup>2</sup>. Gemäß Anlage 11 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V (1999) wird die Maßnahme mit einer Kompensationswertzahl von 2,0 bewertet.

In die Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen wurde ein Leistungsfaktor von 0,5 eingestellt, da eine Störwirkung durch die geplanten Wohn- und Ferienhausbebauungen und eine zum landschaftlichen Freiraum vergleichbare ungehinderte Entwicklung nicht gegeben sind.

Weiterhin ist auf den Parzellen 1 bis 5 je ein Einzelbaum in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheibe hat eine unversiegelte bzw. wasser- und luftdurchlässige Bodenfläche von 12,0 m<sup>2</sup> aufzuweisen. Eine Artenauswahl für die zu pflanzenden Bäume wurde in den nachrichtlichen Hinweisen zum Text des Bebauungsplanes beigefügt. Die Einzelbaumpflanzungen werden mit einer Kompensationswertzahl von 1,0 bewertet. Als Bezugsfläche wird pro Baum ein Flächenäquivalent von 25 m<sup>2</sup> zugrundegelegt. Auch hier geht in die Berechnung des Ausgleichs ein Leistungsfaktor von 0,5 ein.

Die Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erbringen eine Kompensation in Höhe von **394 KFÄ/m<sup>2</sup>**.

Die Verantwortlichkeit des Vorhabenträgers zur Übernahme der Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen im Plangeltungsbereich wurde im Bebauungsplan im Text (Teil B) unter **IV. Festsetzungen zur Zuordnung der internen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135 a bis 135 c BauGB** wie folgt festgesetzt:

(1)

Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

(2)

Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen und die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger werden im Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Garz verankert.

Mit den Ausgleichsmaßnahmen im Plangeltungsbereich kann nur ein Anteil von nur 9% des Kompensationserfordernisses erbracht werden. Es verbleibt zur vollständigen Kompensation ein Flächenäquivalent von **3.868 KFÄ/m<sup>2</sup>**.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB kann der Kompensationsbedarf auch außerhalb des Plangebietes durch Ersatzmaßnahmen beglichen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet an der Robert-Kracht Straße“ in der Gemeinde Garz wurde ein Kompensationsflächenpool mit Maßnahmen zu Entwicklung von Magerrasenvegetationen auf einem ehemals ackerbaulich beanspruchten Grundstück entwickelt. Es steht dort ein Kompensationsflächenpool in der Höhe von 4.738 KFÄ/m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Die Maßnahme wurde auf einer Teilfläche des Flurstücks 121/2, Flur 2 der Gemarkung Garz umgesetzt.

Die Verantwortlichkeit des Vorhabenträgers zur Übernahme der Kosten für die Ablösung der Kompensationsflächenäquivalente aus dem Kompensationsflächenpool des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Garz wurde im Bebauungsplan klarstellend zusätzlich im Text (Teil B) unter „Nachrichtliche Hinweise“ Pkt. 2 wie folgt ausgewiesen:

**2. Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und §135a bis 135 c BauGB**

Zum Erreichen der vollständigen Kompensation der Eingriffe durch den Bebauungsplan sind durch den Vorhabenträger die Kosten zur Ablösung von 3.868 KFÄ (Kompensationsflächenäquivalenten) aus dem Kompensationsflächenpool des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Garz zur Entwicklung von Magerrasenvegetationen zu erbringen.

**Mit der Ablösung von 3.868 KFÄ aus dem Kompensationsflächenpool kann die Kompensation der mit der Errichtung der Wohnbebauungen und der Anlage der Verkehrsflächen im Bebauungsplangebiet Nr. 3 nachgewiesen werden.**

Im Kompensationsflächenpool in Garz verbleiben 870 KFÄ.

## 6.0 HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

### Bundesbehörden

- **Bergamt Stralsund  
(Stellungnahme vom 03.04.2018)**

„Die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

#### **Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 für das "Wohngebiet zwischen MTS-Straße und Köhlerweg" der Gemeinde Garz**

berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) jedoch Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG).

Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.

Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.“

### Landesbehörden

- **Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei,  
Brand- und Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst  
(Stellungnahme vom 09.04.2018)**

„Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig. Bitte wenden Sie sich entsprechend der „Hinweise zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei Aufstellung von Bauleitplänen und Satzungen nach §§ 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 sowie 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)“ bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe örtlich zuständigen Landkreis bzw. die zuständige kreisfreie Stadt.

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

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

Auf unserer Homepage [www.brand-kats-mv.de](http://www.brand-kats-mv.de) finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben.

Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.“

Die örtlich zuständige Kommunalbehörde wurde im Verfahren beteiligt. Der Landkreis Vorpommern-Greifswald hat keine weiteren Hinweise zum Brand- und Katastrophenschutz vorgebracht.

Ein konkretes Auskunftersuchen ist durch den Vorhabenträger rechtzeitig vor Erschließungsbeginn zu beantragen. Ein entsprechender Verweis wird im Städtebaulichen Vertrag verankert.

- **Landesforst M-V - Anstalt öffentlichen Rechts - Forstamt Neu Pudagla (Stellungnahme vom 11.04.2018)**

„Der o.g. Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 3 „Wohngebiet zwischen MTS-Straße und Köhlerweg“ in der Gemeinde Garz wird von Seiten des Forstamtes Neu Pudagla befürwortet. Waldabstände oder Waldflächen sind nicht betroffen.

Rechte Dritter werden hiervon nicht berührt.“

- **Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (Stellungnahme vom 23.04.2018)**

„In Zuständigkeit des StALU Vorpommern stehende wasserwirtschaftliche sowie natur-, wasser- und bodenschutzrechtliche Belange werden nicht berührt.

Allerdings möchte ich vorsorglich auf die Lage des B-Plangebietes innerhalb des Einzugsgebietes von Grundwasserfassungen zur Trinkwasserbereitstellung hinweisen. Gemäß den Planungsunterlagen des sich derzeit in Arbeit befindenden Antrags auf die Festsetzung von Wasserschutzgebieten (WSG) im Raum Ostusedom sowie aus den öffentlich zugänglichen Daten des Kartenportals Umwelt M-V befindet sich das Plangebiet innerhalb des Einzugsgebietes der polnischen Wasserfassung (WF) „Granica“. Aufgrund der Versorgungssituation für Trinkwasser auf der Insel Usedom kann davon ausgegangen werden, dass der/die betroffenen Grundwasserleiter eine hohe Bedeutung für die WF hat/haben.

Auch wenn weder Vorbehaltgebiete noch WSG von deutscher Seite betroffen sind, sollte auf diese Belange eingegangen werden. Von Seiten des Landesamtes für Umwelt und Geologie M-V (LUNG) gibt es bereits Bestrebungen, ein WSG auf deutscher Seite für die polnische Wasserfassung festsetzen zu lassen.“

Der Hinweis auf die in Planung befindliche Festsetzung von Wasserschutzgebieten wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Garz wurde hierzu noch nicht angehört.

Von der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald wurde mitgeteilt, dass sich das Baugebiet Nr. 3 nicht in einer Trinkwasserschutzzone oder Wasserfassung befindet.

Auf Rückfrage beim Zweckverband Ückeritz ist die vom StALU Vorpommern angesprochene Planung nicht bekannt.

### **Landkreis Vorpommern - Greifswald** **(Gesamtstellungnahme vom 20.04.2018/24.05.2018)**

- **Gesundheitsamt,  
SG Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenärztlicher Dienst**

*„Aus kommunalhygienischer Sicht wird von Seiten des Gesundheitsamtes wie folgt Stellung bezogen:*

#### **Trinkwasserversorgung**

*Die Trinkwasserversorgung des Baugebietes erfolgt vom Wasserwerk Garz. Der Betreiber des Wasserwerkes und verantwortlich für die Trinkwasserversorgung ist der Zweckverband WAB Insel Usedom in Ückeritz.*

*Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in geforderter Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.*

*Werden Anschlussarbeiten für eine neu zu verlegende Trinkwasserleitung notwendig, so ist deren Ausführung nur zugelassenen Fachbetrieben zu übertragen.*

*Hierzu sind nur Geräte und Materialien zu verwenden, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.*

*Im Anschluss an die Verlegungsarbeiten der Trinkwasserleitung ist nach erfolgter Desinfektion und Spülung ein Nachweis über die mikrobiologisch einwandfreie Trinkwasserbeschaffenheit zu erbringen.“*

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ hat mit Stellungnahme vom 08.01.2018 mitgeteilt, dass sich im Köhlerweg und in der MTS- Straße jeweils Trinkwasser- und Abwasserleitungen befinden. Die Erschließung der Grundstücke im Baugebiet ist durch Erweiterung der Leitungsnetze realisierbar.

- **Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung**  
**SB Abfallwirtschaft**

*„Die untere Abfallbehörde stimmt dem o.g. Vorhaben unter Beachtung folgender Auflagen zu:*

Die neue Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), in Kraft seit 1. Januar 2017, ist einzuhalten.

Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (<http://www.kreis-vg.de>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (<http://www.vevg-karlsburg.de/>) verfügbar.

Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:

Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ - BGV D 29).

Danach wird unter anderem eine Mindestbreite von 3,55 m ohne Begegnungsverkehr und 4,75 m mit Begegnungsverkehr gefordert.

Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27). Für die Errichtung von Stichstraßen und -wege gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss. Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UVV — VBG 126 zu beachten.

Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben.

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen.“

Die vorgegebenen Mindestbreiten der Anliegerstraßen wurden berücksichtigt. Entsprechend der Auflage des kreislichen Entsorgers wird in der Planzeichnung (Teil A) die am Köhlerweg geplante Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22 m ausgewiesen.

- **Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung**

- SB Bodenschutz

„Die untere Bodenschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen zu:

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der zuletzt gültigen Fassung, und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVObI. M-V S. 759), in der zuletzt gültigen Fassung, zu berücksichtigen.

Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554), sind zu beachten.

Ergänzend sind bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen Technische Regeln - der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, Teile I, II und III, zu beachten.“

Im Rahmen der Planungsanzeige hat der Sachbereich Abfallwirtschaft im Rahmen der Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern - Greifswald vom 04.05.2017 mitgeteilt, dass nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt sind.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung, den grünordnerischen Maßnahmen und den Vorgaben der Einbindung der Erschließung in das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz wird den Belangen des Bodenschutzes entsprochen.

- **Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung**

- SB Immissionsschutz

„Die untere Immissionsschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise und Auflagen zu:

Hinweise:

Hinsichtlich der Errichtung, der Beschaffenheit und des Betriebes von Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) einzuhalten. Insbesondere ist hiernach die Überwachung der Heizungsanlage durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten. Gemäß §14 der 1. BImSchV hat der Betreiber einer Feuerungsanlage innerhalb von 4 Wochen nach der Inbetriebnahme eine Messung von einem/einer Schornsteinfeger(in) durchführen zu lassen.



Bezüglich der eventuellen Errichtung von Wärmepumpen wird auf die Darlegungen des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 28.08.2013 verwiesen.

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.“

- **Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung**  
**SG Wasserwirtschaft**

„Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen (A) und Hinweise (H) zu:

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich keine Gewässer II. Ordnung befinden. (H)

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone oder Wasserfassung. (H)

Nach § 49 (1) des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen. (A)

Die Anschlussbedingungen an das öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalisationsnetz sowie der Anschluss an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz sind mit dem Betreiber der wasserwirtschaftlichen Anlagen abzustimmen. (A)

Beim Errichten baulicher Anlagen sind grundsätzlich die allgemeinen Sorgfaltspflichten des § 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zum Schutz des Grundwassers einzuhalten. Es ist auszuschließen, dass Wasserschadstoffe aus dem Plangebiet in das Grundwasser gelangen. (A)

Falls der Einbau einer Erdwärmesondenanlage (Wärmepumpe) vorgesehen ist, ist dafür vor Beginn der Arbeiten zur Errichtung dieser Anlage gesondert eine Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen. (A)

Antragsformulare für die Nutzung von Erdwärme liegen bei der unteren Wasserbehörde vor (Ansprechpartner: Herr Wegener Tel. 03834 / 8760 3260). (H)

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen. (A)  
Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Bei Einleitung in die Kanalisation sind die Anschlussbedingungen mit dem Rechtsträger der Anlage abzustimmen.

Bei Einleitung in ein Gewässer ist der Antrag für die Einleitung bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG zu stellen. (A)  
Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden. (H)“

Die Auflagen und Hinweise der unteren Wasserbehörde sind durch den Vorhabenträger in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ wurde im Verfahren beteiligt. Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet ist durch Erweiterung der örtlichen Leitungsnetze realisierbar.

Aufgrund der Höhenlage und der Grundwasserverhältnisse kann das im Plangebiet anfallende unbelastete Regenwasser vor Ort versickert werden. Entsprechend wurde im Text (Teil B) unter Hinweise in Punkt „3. Hinweise zur Regenentwässerung“ festgelegt, dass das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dächer und befestigten Flächen auf den Grundstücksflächen zu versickern bzw. für die Bewässerung der Grünflächen zu nutzen ist.

- **Straßenverkehrsamt**  
**SG Verkehrsstelle**

„Seitens des Straßenverkehrsamtes bestehen zum o.g. Vorhaben (entsprechend eingereichter Unterlagen) grundsätzlich keine Einwände wenn:

- bei der Ausfahrt vom B-Plan - Gebiet auf die Straße ausreichend Sicht vorhanden ist,
- durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen,
- bei Verkehrsraumeinschränkungen rechtzeitig vor Baubeginn durch die beauftragte Baufirma bei der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine verkehrsrechtliche Anordnung gem. § 45 StVO beantragt wird. Dem Antrag ist die entsprechende Aufgrabeerlaubnis/ Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers sowie ein Verkehrszeichenplan für die Baustellenabsicherung beizufügen.“

### **Sonstige Träger öffentlicher Belange**

- **Wasser- und Bodenverband „Insel Usedom - Peenestrom“**

(Stellungnahme vom 25.04.2018)

„Die Belange des WBV Insel Usedom-Peenestrom werden durch die vorgestellte Maßnahme nicht berührt, da nach unserer Kenntnis im vorgestelltem Plangebiet keine unterhaltungspflichtigen offenen oder verrohrten Gewässer zweiter Ordnung bzw. Deiche zum Schutz landwirtschaftlicher Flächen vorhanden sind.“

Die weiteren im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden eingehenden Hinweise werden gemäß Abwägung der Gemeindevertretung Garz entsprechend Planungsfortschritt eingearbeitet.

Garz im August 2018

Der Bürgermeister

**AUSLEGUNGSEXEMPLAR 03.12.2018 - 08.01.2019**

## **Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)**

### **Bebauungsplan Nr. 3 für das „Wohngebiet zwischen MTS- Straße und Köhlerweg“ der Gemeinde Garz**

Bearbeitet durch:

Kompetenzzentrum

**Naturschutz und Umweltbeobachtung**

Diplom-Landschaftsökologe Jens Berg

Passow Pappelstr. 11, 17121 Görmin

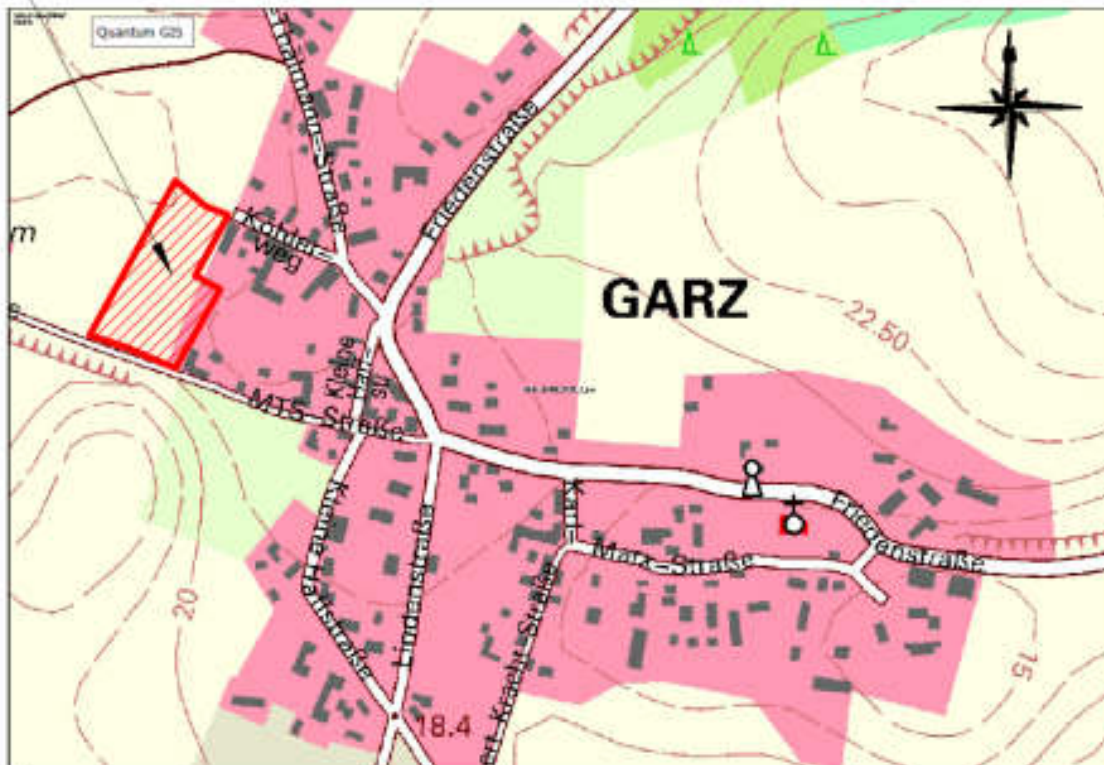
fon 01624411062

fax 032127665452

email [berg\\_jens@web.de](mailto:berg_jens@web.de)

web

#### **Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Garz für das "Wohngebiet zwischen MTS- Straße und Köhlerweg"**



Übersichtsplan M 1 : 5000

Mai 2017

## Inhalt

1. Einführung	3
1.1 Vorbemerkung	3
1.2 Rechtliche Grundlagen	3
1.3 Anlass und Aufgabenstellung	4
1.4 Bearbeitungsschritte	5
1.5 Wirkungen	6
2. Relevanzprüfung	7
3. Datenquellen der Bestandsanalyse	17
3.1 Amphibien/Reptilien	17
3.2 Fledermäuse	17
3.3 Vögel	17
4. Potentialeinschätzung/ Erfassungsergebnisse	18
4.1 Amphibien	18
4.2 Reptilien	18
4.3 Fledermäuse	18
4.4 Vögel	18
5. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	19
5.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	19
5.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökolo- gischen Funktionalität	19
6. Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten	19
6.1 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	20
6.2 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie	23
6.3 Bestand und Betroffenheit weiterer streng geschützter Arten, die keinen gemeinschaftlichen Schutzstatus aufweisen	25
7. Gutachterliches Fazit	25
8. Quellenverzeichnis	26

## **1. Einführung**

### **1.1 Vorbemerkung**

Zum Erhalt der biologischen Vielfalt hat die Europäische Union die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL) verabschiedet. Das Gesamtziel besteht für die FFH-Arten sowie für alle europäischen Vogelarten darin, einen günstigen Erhaltungszustand zu bewahren, beziehungsweise die Bestände der Arten langfristig zu sichern. Um dieses Ziel zu erreichen, hat die EU über die beiden genannten Richtlinien zwei Schutzinstrumente eingeführt: Das Schutzgebietssystem NATURA 2000 sowie die strengen Bestimmungen zum Artenschutz.

Die artenschutzrechtlichen Vorschriften betreffen dabei sowohl den Schutz von Tieren und Pflanzen als auch den Schutz ihrer Lebensstätten. Sie gelten gemäß Art. 12 FFH-RL für alle Arten des Anhangs IV beziehungsweise gemäß Art. 5 V-RL für alle europäischen Vogelarten. Anders als das Schutzgebietssystem NATURA 2000 gelten die strengen Artenschutzregelungen flächendeckend – also überall dort, wo die betroffenen Arten vorkommen.

### **1.2 Rechtliche Grundlagen**

Mit der Novelle des BNatSchG Dezember 2008 hat der Gesetzgeber das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben angepasst und diese Änderungen auch in der Neufassung des BNatSchG vom 29. Juli 2009 übernommen. In diesem Zusammenhang müssen seither die Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen geprüft werden.

Die rechtliche Grundlage dieses artenschutzrechtlichen Fachbeitrages bildet das Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG – in der Fassung vom 29. Juli 2009 [BGBl. I S. S. 2542], das am 01.03.2010 in Kraft getreten ist. Der Artenschutz ist in den Bestimmungen der §§ 44 und 45 BNatSchG verankert.

Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgendermaßen gefasst:

*„Es ist verboten,*

- 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).“*

### 1.3 Anlass und Aufgabenstellung

Für die Flurstücke 308 teilweise, 309 und 325 (Fläche rd. 0,68 ha), Flur 5, Gemarkung Garz, hat die Gemeindevertretung den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst. Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand. Es wird im Norden durch den Köhlerweg, im Osten durch Wohnbebauung, im Süden durch die MTS-Straße und im Westen durch Grünland begrenzt.



Abb. 1 Luftbild des Plan- und Untersuchungsgebietes in Garz

Die Gemeinde Garz hat im Rahmen der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes festgelegt, dass die sich derzeit als Grünland darstellende Plangebietsfläche als Wohnbaufläche ausgewiesen wird. Das Vorhaben dient der Abrundung der bebauten Ortslage Garz und weist durch die MTS- Straße und den Köhlerweg eine günstige Erschließungssituation auf.

Das Plangebiet wird als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Zugelassen werden ausschließlich Dauerwohnungen. Geplant sind 5 Grundstücke für Wohngebäude als Einzelhäuser in maximal eingeschossiger Bauweise mit maximal 1 Wohneinheit je Wohngebäude.

Das Plangebiet weist Grünlandflächen auf, die teilweise aufgrund der sandigen Böden und der südlich ausgerichteten Hanglage mit Pflanzen mageren Standortes durchsetzt sind. In den Randbereichen und auf der Hangoberkante befinden sich lineare Gehölzstrukturen.

Im Rahmen der Erstellung der Genehmigungsunterlagen sind mögliche Vorkommen sowie die Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten durch das Vorhaben zu überprüfen. Die artenschutzrechtliche Prüfung stellt die Ergebnisse der Erfassungen und Betrachtungen dar und dient den Genehmigungsbehörden als Entscheidungsgrundlage.

Ziel ist es, die aus artenschutzrechtlicher Sicht relevanten Konfliktpotenziale zusammenzufassen und diesen mögliche Vermeidungsmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) gegenüberzustellen. Auf diese Weise soll die Notwendigkeit der Zulassung von Ausnahmen von den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG seitens der zuständigen Naturschutzbehörde bzw. der Beantragung einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG ermittelt werden.

#### **1.4 Bearbeitungsschritte**

In einem ersten Bearbeitungsschritt wird das Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände zunächst überprüft. In der Beurteilung, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten, werden somit Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen einbezogen. Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen setzen am Projekt an. Sie führen dazu, dass Projektwirkungen entweder vollständig unterbleiben oder soweit abgemildert werden, dass - auch individuenbezogen - keine erhebliche Einwirkung auf geschützte Arten erfolgt.

Lassen sich Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen der vorhabenbedingt betroffenen Lebensräume nicht vermeiden, wird ggf. die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG in Betracht gezogen (sog. CEF-Maßnahmen). Diese dienen zum Erhalt einer kontinuierlichen Funktionalität betroffener Lebensstätten. Können solche vorgezogenen Maßnahmen mit räumlichem Bezug zu betroffenen



en Lebensstätten den dauerhaften Erhalt der Habitatfunktion und ein entsprechendes Besiedlungsniveau gewährleisten, liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG kein Verstoß gegen die einschlägigen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

## **1.5 Wirkungen**

Die potenziellen Wirkungen des Vorhabens auf Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie auf alle heimischen Vogelarten sind Ausgangspunkt für die Ermittlung und Darstellung der umwelterheblichen Auswirkungen. Hierzu werden die unmittelbar durch das Vorhaben verursachten bau-, anlage- und betriebsbedingten direkten und indirekten Wirkungen auf die artenschutzrechtlich relevanten Tierarten untersucht.

### **Baubedingte potentielle Wirkungen**

Baubedingte Auswirkungen sind kurzzeitiger Natur und belasten nur vorübergehend die Umwelt. Sie werden verursacht z. B. durch Errichten von Lagerplätzen, Erd- und Gründungsarbeiten, Baustellenverkehre sowie Geländemodellierungen. Es ist davon auszugehen, dass die gesetzlichen Regelungen (Landesbauordnung, Abfallgesetz, Baustellenverordnung) eingehalten werden.

Die Bauherren haben während der Bauphase dafür Sorge zu tragen, dass der Baustellenverkehr unter Einhaltung der gesetzlichen Regelungen insbesondere zum Immissionsschutz erfolgt.

Folgende baubedingte Wirkungen sind zu erwarten:

- zeitweise Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen, Lagerplätze und Baustellenzufahrten,
- temporäre Lärmemission und Erschütterungen bei den Bautätigkeiten zur Errichtung neuer Baulichkeiten und Anlagen sowie durch den zunehmenden Baustellenverkehr,
- temporäre Scheuchwirkungen für Tiere,
- temporäre Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr und Betriebsmittel.
- temporäre optische Störung durch Baufahrzeuge sowie Baustoff- und Restmittellagerungen.

Für Schutzgebiete zeichnen sich keine baubedingten Wirkungen durch das Vorhaben ab. Auf Grund der Entfernung zu Schutzgebieten können auch zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen während der Bauphase durch z. B. Lärm und Schadstoffemissionen ausgeschlossen werden.

### **Anlagenbedingte potentielle Wirkungen**

- Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen (z. B. Entfernen bzw. Verändern der Vegetation, Bodenauf- bzw. -abtrag und -verdichtung);
- Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelungen (Speicher- und Pufferfunktionen, Lebensraumfunktion) und Nutzungsänderungen;
- Flächenentzug, Habitatverlust und Funktionsverlust durch Zerschneidung von Lebensräumen;
- Flächenbeanspruchung (Inanspruchnahme der vorhandenen Biotoptypen, Umwandlung von Biotoptypen und ggf. Verlust von Gesamt- bzw. elementaren Teillebensräumen der Flora und Fauna);
- visuelle Beeinträchtigungen durch bauliche Anlagen;

Die Anlage findet in einem vorbelasteten Raum statt. Das Gelände wird als Weide (Pferde), z. T. Hühnerauslauf und randlich als Lagerplatz genutzt.

Auf Grund der räumlichen Entfernung zeichnen sich keine anlagebedingten Wirkungen durch das Planvorhaben für Schutzgebiete ab. Die anlagebedingten Wirkungen weisen zudem nur eine geringe Reichweite auf.

### **Betriebsbedingte potentielle Wirkungen**

Betriebsbedingte Wirkungen ergeben sich aus den Zielen des Bebauungsplanes. Es wird ein `Reines Wohngebiet` ausgewiesen. Durch die mit der Nutzung verbundene menschliche Präsenz kann jedoch eine Störwirkung auf die Fauna angrenzender Biotope ausgeübt werden.

Für Schutzgebiete zeichnen sich auf Grund der räumlichen Entfernung keine betriebsbedingten Wirkungen durch das Vorhaben ab.

## **2. Relevanzprüfung**

Im Zuge der Baumaßnahmen können geschützte Tierarten erheblich gestört, getötet oder verletzt werden. Eine Betroffenheit insbesondere von Amphibien, Reptilien und Vögeln ist möglich. Für die Abschichtung der Arten des Anhang IV der FFH-RL und der Europäischen Vogelarten wurden die Tabellen aus den Arbeitshilfen des LUNG M-V zugrunde gelegt. In den folgenden Tabellen werden jene Arten gekennzeichnet, für die nachfolgend eine vertiefende Betrachtung in Form von Steckbriefen erfolgt.

**Tab. 1** Relevanzprüfung für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen bzw. potenzielles Vorkommen im Vorhabengebiet-Wirkraum/ Erfassung	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig
<b>Amphibien</b>				
<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	ja	keine Nachweise	Prüfung nicht notwendig bzw. das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet
<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte			
<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte			
<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte			
<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch			
<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch			
<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch	ja	pot. Vorkommen	Prüfung notwendig
<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch	ja	keine Nachweise	Prüfung nicht notwendig bzw. das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet
<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch			
<b>Reptilien</b>				
<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter	ja	keine Nachweise	Prüfung nicht notwendig, da das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet ist
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	ja	pot. Vorkommen	Prüfung notwendig
<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	ja	keine Nachweise	Prüfung nicht notwendig, da das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet ist
<b>Fledermäuse</b>				
<i>Eptesicus nilsonii</i>	Nordfledermaus	ja	Erfassung nicht erforderlich	Prüfung nicht notwendig
<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr			
<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus			
<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleinabendsegler	ja	pot. Vorkommen (Jagdhabitat) bzw. akustischer Nachweis	Prüfung notwendig
<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler			
<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifelfledermaus			
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus			
<i>Myotis brandtii</i>	Brandtfledermaus			
<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus			
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus			
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr			
<i>Myotis mystacinus</i>	Bartfledermaus			
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus			
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus			
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus			
<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus			
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr			

**Fortsetzung Tab. 1** Relevanzprüfung für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen bzw. potenzielles Vorkommen im Vorhabengebiet-Wirkraum/ Erfassung	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig
<b>Weichtiere</b>				
<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	nein	nein	nicht notwendig, da das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet ist
<i>Unio crassus</i>	Kleine Flussmuschel			
<i>Vertigo angustior</i>	Schmale Windelschnecke			
<i>Vertigo geyeri</i>	Vierzählige Windelschnecke			
<i>Vertigo moulinsiana</i>	Bauchige Windelschnecke			
<b>Libellen</b>				
<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer	nein	nein	nicht notwendig, da das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet ist
<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer			
<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer			
<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer			
<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer			
<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle			
<b>Käfer</b>				
<i>Carabus menetriesi</i>	Menetries-Laufkäfer	nein	nein	nicht notwendig, da das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet ist
<i>Cerambyx cerdo</i>	Großer Eichenbock			
<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand			
<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer			
<i>Lucanus cervus</i>	Hirschkäfer			
<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer			
<b>Falter</b>				
<i>Euphydryas aurinia</i>	Goldener Scheckenfalter	nein	nein	nicht notwendig, da das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet ist bzw. keine der bekannten Futterpflanzen der Raupen oder Falter vorhanden
<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter			
<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter			
<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer			
<b>Meeressäuger</b>				
<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	nein	nein	nicht notwendig, da das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet ist
<b>Landsäuger</b>				
<i>Lutra lutra</i>	Fischotter	nein	nein	nicht notwendig, da das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet ist
<i>Castor fiber</i>	Biber			
<i>Muscardinus avellanarius</i>	Haselmaus			
<i>Canis lupus</i>	Europäischer Wolf			
<b>Rundmäuler</b>				
<i>Lampetra fluviatilis</i>	Flussneunauge	nein	nein	nicht notwendig, da das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet ist
<i>Lampetra planeri</i>	Bachneunauge			
<i>Petromyzon marinus</i>	Meerneunauge			

**Fortsetzung Tab. 1** Relevanzprüfung für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen bzw. potenzielles Vorkommen im Vorhabengebiet-Wirkraum/ Erfassung	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig
<b>Fische</b>				
<i>Acipenser sturio</i>	Baltischer Stör	nein	nein	nicht notwendig, da das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet ist
<i>Alosa alosa</i>	Maifisch			
<i>Alosa fallax</i>	Finte			
<i>Aspius aspius</i>	Rapfen			
<i>Cobitis taenia</i>	Steinbeißer			
<i>Cottus gobio</i>	Westgroppe			
<i>Misgurnus fossilis</i>	Schlammpeitzger			
<i>Pelecus cultratus</i>	Ziege			
<i>Rhodeus amarus</i>	Bitterling			
<i>Romanogobio belingi</i>	Stromgründling			
<i>Salmo salar</i>	Lachs			
<b>Gefäßpflanzen</b>				
<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	ja	nein	nicht notwendig, da das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet ist
<i>Apium repens</i>	Kriech. Scheiberich - Sellerie			
<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	ja	nein	nicht notwendig, keine signifikante Auftretungswahrscheinlichkeit im UG
<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	ja	nein	nicht notwendig, da das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet ist
<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkrout, Torf-Glanzkrout			
<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut			

**Tab. 2** Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	EG-VO 338/97 Anh. A	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	RL M-V	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen bzw. potenzielles Vorkommen im UR/ Vorhabengebiet	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	✓				nein	nein	nicht notwendig
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	✓				nein	nein	nicht notwendig
<i>Acrocephalus arundinaceus</i>	Drosselrohrsänger			✓		nein	nein	nicht notwendig
<i>Acrocephalus paludicola</i>	Seggenrohrsänger		✓	✓	0	nein	nein	nicht notwendig
<i>Acrocephalus palustris</i>	Sumpfrohrsänger					nein	nein	nicht notwendig
<i>Acrocephalus schoenobaenus</i>	Schilfrohrsänger			✓		nein	nein	nicht notwendig
<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	Teichrohrsänger					nein	nein	nicht notwendig
<i>Acitis hypoleucos</i>	Flussuferläufer			✓	1	nein	nein	nicht notwendig
<i>Aegithalos caudatus</i>	Schwanzmeise					nein	nein	nicht notwendig
<i>Aegolius funereus</i>	Rauhfußkauz	✓	✓			nein	nein	nicht notwendig
<i>Aix galericulata</i>	Mandarinente					nein	nein	nicht notwendig
<i>Aix sponsa</i>	Brautente					nein	nein	nicht notwendig
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche					nein	nein	nicht notwendig
<i>Alca torda</i>	Tordalk					nein	nein	nicht notwendig
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel		✓	✓	3	nein	nein	nicht notwendig
<i>Anas acuta</i>	Spießente				1	nein	nein	nicht notwendig
<i>Anas clypeata</i>	Löffelente				2	nein	nein	nicht notwendig
<i>Anas crecca</i>	Krickente				2	nein	nein	nicht notwendig
<i>Anas penelope</i>	Pfeifente					nein	nein	nicht notwendig
<i>Anas platyrhynchos</i>	Stockente					nein	nein	nicht notwendig
<i>Anas querquedula</i>	Knärente	✓			2	nein	nein	nicht notwendig
<i>Anas strepera</i>	Schnatterente					nein	nein	nicht notwendig
<i>Anser albifrons</i>	Blessgans					nein	nein	nicht notwendig
<i>Anser anser</i>	Graugans					nein	nein	nicht notwendig
<i>Anser canadensis</i>	Kanadagans					nein	nein	nicht notwendig
<i>Anser erythropus</i>	Zwerggans					nein	nein	nicht notwendig
<i>Anser fabalis</i>	Saatgans					nein	nein	nicht notwendig
<i>Anser fabalis fabalis</i>	Waldsaatgans					nein	nein	nicht notwendig
<i>Anser fabalis rossicus</i>	Tundrasaatgans					nein	nein	nicht notwendig
<i>Anthus campestris</i>	Brachpieper		✓	✓	1	nein	nein	nicht notwendig
<i>Anthus pratensis</i>	Wiesenpieper				V	nein	nein	nicht notwendig
<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper					nein	nein	nicht notwendig
<i>Apus apus</i>	Mauersegler					nein	nein	nicht notwendig
<i>Aquila chrysaetus</i>	Steinadler				0	nein	nein	nicht notwendig
<i>Aquila clanga</i>	Schelladler					nein	nein	nicht notwendig
<i>Aquila pomarina</i>	Schreiadler	✓	✓		1	nein	nein	nicht notwendig
<i>Arenaria interpres</i>	Steinwälzer				0	nein	nein	nicht notwendig
<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher					nein	nein	nicht notwendig
<i>Asio flammea</i>	Sumpfohreule	✓	✓		0	nein	nein	nicht notwendig
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	✓				nein	nein	nicht notwendig
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	✓			1	nein	nein	nicht notwendig
<i>Aythya ferina</i>	Tafelente				2	nein	nein	nicht notwendig

Fortsetzung Tab. 2 Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	EG-VO 338/97 Anh. A	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	RL M-V	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen bzw. potenzielles Vorkommen im UR/ Vorhabengebiet	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig
<i>Aythya fuligula</i>	Reihente				3	nein	nein	nicht notwendig
<i>Aythya marila</i>	Bergente					nein	nein	nicht notwendig
<i>Aythya nyroca</i>	Moorente	✓	✓	✓	0	nein	nein	nicht notwendig
<i>Bonasa bonasia</i>	Haselhuhn		✓		0	nein	nein	nicht notwendig
<i>Botaurus stellaris</i>	Rohrdommel		✓	✓	1	nein	nein	nicht notwendig
<i>Branta leucopsis</i>	Weißwangengans					nein	nein	nicht notwendig
<i>Bubo bubo</i>	Uhu	✓	✓		1	nein	nein	nicht notwendig
<i>Bucephala clangula</i>	Schellente					nein	nein	nicht notwendig
<i>Burhinus oediconemus</i>	Triel				0	nein	nein	nicht notwendig
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	✓				nein	nein	nicht notwendig
<i>Buteo lagopus</i>	Rauhfußbussard					nein	nein	nicht notwendig
<i>Calidris alpina ssp. schinzii</i>	Kleiner Alpenstrandläufer			✓	1	nein	nein	nicht notwendig
<i>Calidris alpina ssp. alpina</i>	Nordischer Alpenstrandläufer			✓	1	nein	nein	nicht notwendig
<i>Caprimulgus europaeus</i>	Ziegenmelker		✓	✓	1	nein	nein	nicht notwendig
<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling					nein	nein	nicht notwendig
<i>Carduelis carduelis</i>	Stieglitz					nein	Nahrungsgast	nicht notwendig
<i>Carduelis chloris</i>	Grünfink					nein	Nahrungsgast	nicht notwendig
<i>Carduelis flammea</i>	Birkenzeisig					nein	nein	nicht notwendig
<i>Carduelis spinus</i>	Erlenzeisig					nein	nein	nicht notwendig
<i>Carpodacus erythrinus</i>	Karmingimpel			✓		nein	nein	nicht notwendig
<i>Certhia brachydactyla</i>	Gartenbaumläufer					nein	nein	nicht notwendig
<i>Certhia familiaris</i>	Waldbaumläufer					nein	nein	nicht notwendig
<i>Charadrius alexandrinus</i>	Seeregenpfeifer					nein	nein	nicht notwendig
<i>Charadrius dubius</i>	Flussregenpfeifer			✓		nein	nein	nicht notwendig
<i>Charadrius hiaticula</i>	Sandregenpfeifer			✓	1	nein	nein	nicht notwendig
<i>Chlidonias hybridus</i>	Weißbart-Seeschwalbe		✓			nein	nein	nicht notwendig
<i>Chlidonias niger</i>	Trauerseeschwalbe		✓	✓	1	nein	nein	nicht notwendig
<i>Ciconia ciconia</i>	Weißstorch		✓	✓	3	nein	nein	nicht notwendig
<i>Ciconia nigra</i>	Schwarzstorch	✓	✓		1	nein	nein	nicht notwendig
<i>Cinclus aeruginosus</i>	Rohrweihe	✓	✓			nein	nein	nicht notwendig
<i>Cinclus cinclus</i>	Wasseramsel					nein	nein	nicht notwendig
<i>Circaetus gallicus</i>	Schlangenadler				0	nein	nein	nicht notwendig
<i>Circus cyaneus</i>	Kornweihe	✓	✓		1	nein	nein	nicht notwendig
<i>Circus macrourus</i>	Steppenweihe					nein	nein	nicht notwendig
<i>Circus pygargus</i>	Wiesenweihe	✓	✓		1	nein	nein	nicht notwendig
<i>Coccothraustes coccothraustes</i>	Kembeißer					nein	nein	nicht notwendig
<i>Columba livia f. domestica</i>	Haustaube					nein	nein	nicht notwendig
<i>Columba oenas</i>	Hohltaube					nein	nein	nicht notwendig
<i>Columba palumbus</i>	Ringeltaube					nein	Nahrungsgast	nicht notwendig

Fortsetzung Tab. 2 Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	EG-VO 338/97 Anh. A	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	RL M-V	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen bzw. potenzielles Vorkommen im UR/ Vorhabengebiet	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig
<i>Corvus corax</i>	Kolkrabe					nein	nein	nicht notwendig
<i>Corvus corone</i>	Aaskrähne/ Nebelkrähne					nein	nein	nicht notwendig
<i>Corvus frugilegus</i>	Saatkrähne				3	nein	nein	nicht notwendig
<i>Corvus monedula</i>	Dohle				1	nein	nein	nicht notwendig
<i>Cortunix cortunix</i>	Wachtel					nein	nein	nicht notwendig
<i>Crex crex</i>	Wachtelkönig		✓	✓		nein	nein	nicht notwendig
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck					nein	nein	nicht notwendig
<i>Cygnus bewickii</i>	Zwergschwan					nein	nein	nicht notwendig
<i>Cygnus cygnus</i>	Singschwan		✓	✓		nein	nein	nicht notwendig
<i>Cygnus olor</i>	Höckerschwan					nein	nein	nicht notwendig
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe					nein	Nahrungsgast	nicht notwendig
<i>Dendrocopos medius</i>	Mittelspecht					nein	nein	nicht notwendig
<i>Dendrocopos minor</i>	Kleinspecht					nein	nein	nicht notwendig
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht		✓	✓		nein	nein	nicht notwendig
<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer					nein	Nahrungsgast	nicht notwendig
<i>Emberiza hortulana</i>	Ortolan		✓	✓		nein	nein	nicht notwendig
<i>Emberiza schoeniculus</i>	Rohrammer					nein	nein	nicht notwendig
<i>Erithacus rubecula</i>	Rotkehlchen					nein	Nahrungsgast	nicht notwendig
<i>Falco peregrinus</i>	Wanderalfalte				1	nein	nein	nicht notwendig
<i>Falco subbuteo</i>	Baumfalke	✓			V	nein	nein	nicht notwendig
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	✓				nein	nein	nicht notwendig
<i>Falco vespertinus</i>	Rotfußfalke	✓				nein	nein	nicht notwendig
<i>Ficedula hypoleuca</i>	Trauerschnäpper					nein	nein	nicht notwendig
<i>Ficedula parva</i>	Zwergschnäpper					nein	nein	nicht notwendig
<i>Fringilla coelebs</i>	Buchfink					nein	Nahrungsgast	nicht notwendig
<i>Fringilla montifringilla</i>	Bergfink					nein	nein	nicht notwendig
<i>Fulica atra</i>	Blässhuhn/Blessralle					nein	nein	nicht notwendig
<i>Galerida cristata</i>	Haubenlerche			✓	V	nein	nein	nicht notwendig
<i>Gallinago gallinago</i>	Bekassine			✓	2	nein	nein	nicht notwendig
<i>Gallinula chloropus</i>	Teichhuhn			✓		nein	nein	nicht notwendig
<i>Garrulus glandarius</i>	Eichelhäher					nein	nein	nicht notwendig
<i>Gavia arctica</i>	Prachtaucher					nein	nein	nicht notwendig
<i>Gavia stellata</i>	Sternaucher					nein	nein	nicht notwendig
<i>Glaucidium passerinum</i>	Sperlingskauz	✓	✓			nein	nein	nicht notwendig
<i>Grus grus</i>	Kranich	✓	✓			nein	nein	nicht notwendig
<i>Haematopus ostralegus</i>	Austernfischer				1	nein	nein	nicht notwendig
<i>Haliaeetus albicilla</i>	Seeadler	✓	✓			nein	nein	nicht notwendig
<i>Himantopus himantopus</i>	Stelzenläufer					nein	nein	nicht notwendig
<i>Hippolais icterina</i>	Gelbspötter					nein	nein	nicht notwendig
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe					nein	Nahrungsgast	nicht notwendig
<i>Ixobrychus minutus</i>	Zwergdommel				1	nein	nein	nicht notwendig
<i>Jynx torquilla</i>	Wendehals			✓	2	nein	nein	nicht notwendig
<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter		✓			nein	nein	nicht notwendig



Fortsetzung Tab. 2 Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	EG-VO 338/97 Anh. A	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	RL M-V	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen bzw. potenzielles Vorkommen im UR/ Vorhabengebiet	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig
<i>Lanius excubitor</i>	Raubwürger			✓	3	nein	nein	nicht notwendig
<i>Lanius minor</i>	Schwarzstirnwürger				0	nein	nein	nicht notwendig
<i>Lanius senator</i>	Rotkopfwürger				0	nein	nein	nicht notwendig
<i>Larus argentatus</i>	Silbermöwe					nein	nein	nicht notwendig
<i>Larus canus</i>	Sturmmöwe				3	nein	nein	nicht notwendig
<i>Larus melanocephalus</i>	Schwarzkopfmöwe		✓		2	nein	nein	nicht notwendig
<i>Larus marinus</i>	Mantelmöwe				2	nein	nein	nicht notwendig
<i>Larus minutus</i>	Zwergmöwe					nein	nein	nicht notwendig
<i>Larus ridibundus</i>	Lachmöwe				3	nein	nein	nicht notwendig
<i>Limosa limosa</i>	Uferschnepfe				1	nein	nein	nicht notwendig
<i>Locustella fluviatilis</i>	Schlagschwirl					nein	nein	nicht notwendig
<i>Locustella luscinioides</i>	Rohrschwirl			✓		nein	nein	nicht notwendig
<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl					nein	nein	nicht notwendig
<i>Loxia curvirostra</i>	Fichtenkreuzschnabel					nein	nein	nicht notwendig
<i>Lullula arborea</i>	Heidelerche		✓	✓		nein	nein	nicht notwendig
<i>Luscinia luscinia</i>	Sprosser					nein	nein	nicht notwendig
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall					nein	nein	nicht notwendig
<i>Luscinia svecica</i>	Blaukehlchen		✓	✓		nein	nein	nicht notwendig
<i>Lymnocyptes minimus</i>	Zwergschnepfe			✓		nein	nein	nicht notwendig
<i>Melanitta fusca</i>	Samtente					nein	nein	nicht notwendig
<i>Melanitta nigra</i>	Trauerente					nein	nein	nicht notwendig
<i>Mergellus albellus</i>	Zwergsäger					nein	nein	nicht notwendig
<i>Mergus merganser</i>	Gänsesäger				2	nein	nein	nicht notwendig
<i>Mergus serrator</i>	Mittelsäger					nein	nein	nicht notwendig
<i>Merops apiaster</i>	Bienenfresser			✓		nein	nein	nicht notwendig
<i>Miliaria calandra</i>	Graumammer			✓		nein	nein	nicht notwendig
<i>Milvus migrans</i>	Schwarzmilan		✓		V	nein	nein	nicht notwendig
<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan		✓			nein	nein	nicht notwendig
<i>Motacilla alba</i>	Bachstelze					nein	Nahrungsgast	nicht notwendig
<i>Motacilla cinerea</i>	Gebirgsstelze				V	nein	nein	nicht notwendig
<i>Motacilla citreola</i>	Zitronenstelze					nein	nein	nicht notwendig
<i>Motacilla flava</i>	Wiesenschafstelze				V	nein	nein	nicht notwendig
<i>Muscicapa parva</i>	Zwergschnäpper		✓	✓		nein	nein	nicht notwendig
<i>Muscicapa striata</i>	Grauschnäpper					nein	Nahrungsgast	nicht notwendig
<i>Netta rufina</i>	Kolbenente					nein	nein	nicht notwendig
<i>Nucifraga caryocatactes</i>	Tannenhäher					nein	nein	nicht notwendig
<i>Numenius arquata</i>	Großer Brachvogel			✓	1	nein	nein	nicht notwendig
<i>Oenanthe oenanthe</i>	Steinschmätzer				2	nein	nein	nicht notwendig
<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol					nein	nein	nicht notwendig
<i>Pandion haliaetus</i>	Fischadler	✓	✓			nein	nein	nicht notwendig
<i>Panurus biarmicus</i>	Bartmeise					nein	nein	nicht notwendig
<i>Parus ater</i>	Tannenmeise					nein	nein	nicht notwendig
<i>Parus caeruleus</i>	Blaumeise					nein	Nahrungsgast	nicht notwendig

Fortsetzung Tab. 2 Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	EG-VO 338/97 Anh. A	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	RL M-V	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen bzw. potenzielles Vorkommen im UR/ Vorhabengebiet	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig
<i>Parus cristatus</i>	Haubenmeise					nein	nein	nicht notwendig
<i>Parus major</i>	Kohlmeise					nein	Nahrungsgast	nicht notwendig
<i>Parus montanus</i>	Weidenmeise					nein	Nahrungsgast	nicht notwendig
<i>Parus palustris</i>	Sumpfmeise					nein	Nahrungsgast	nicht notwendig
<i>Passer domesticus</i>	Haus Sperling				V	nein	Nahrungsgast	nicht notwendig
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling				V	nein	Nahrungsgast	nicht notwendig
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn				2	nein	nein	nicht notwendig
<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard		✓		V	nein	nein	nicht notwendig
<i>Phalacrocorax carbo</i>	Kormoran					nein	nein	nicht notwendig
<i>Phalaropus lobatus</i>	Odinshühnchen					nein	nein	nicht notwendig
<i>Phasianus colchicus</i>	Fasan					nein	nein	nicht notwendig
<i>Philomachus pugnax</i>	Kampfläufer		✓	✓	1	nein	nein	nicht notwendig
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hausrotschwanz					nein	Nahrungsgast	nicht notwendig
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz					nein	Nahrungsgast	nicht notwendig
<i>Phylloscopus collybita</i>	Zilpzalp					nein	nein	nicht notwendig
<i>Phylloscopus sibilatrix</i>	Waldlaubsänger					nein	nein	nicht notwendig
<i>Phylloscopus trochilus</i>	Fitis					nein	nein	nicht notwendig
<i>Pica pica</i>	Elster					nein	Nahrungsgast	nicht notwendig
<i>Picoides major</i>	Buntspecht					nein	nein	nicht notwendig
<i>Picus canus</i>	Grauspecht		✓	✓		nein	nein	nicht notwendig
<i>Picus viridis</i>	Grünspecht			✓	3	nein	nein	nicht notwendig
<i>Podiceps auritus</i>	Ohrentaucher					nein	nein	nicht notwendig
<i>Podiceps cristatus</i>	Haubentaucher				3	nein	nein	nicht notwendig
<i>Podiceps griseigena</i>	Rothalstaucher			✓		nein	nein	nicht notwendig
<i>Podiceps nigricollis</i>	Schwarzhalstaucher			✓		nein	nein	nicht notwendig
<i>Porzana parva</i>	Kleines Sumpfhuhn/ Kleine Ralle		✓	✓	1	nein	nein	nicht notwendig
<i>Porzana porzana</i>	Tümpelsumpfhuhn		✓	✓		nein	nein	nicht notwendig
<i>Porzana pusilla</i>	Zwergsumpfhuhn					nein	nein	nicht notwendig
<i>Prunella modularis</i>	Heckenbraunelle					nein	Nahrungsgast	nicht notwendig
<i>Psittacula krameri</i>	Halsbandsittich					nein	nein	nicht notwendig
<i>Pyrrhula pyrrhula</i>	Gimpel					nein	nein	nicht notwendig
<i>Rallus aquaticus</i>	Wasserralle					nein	nein	nicht notwendig
<i>Recurvirostra avosetta</i>	Säbelschnäbler		✓	✓	2	nein	nein	nicht notwendig
<i>Regulus ignicapillus</i>	Sommergoldhähnchen					nein	nein	nicht notwendig
<i>Regulus regulus</i>	Wintergoldhähnchen					nein	nein	nicht notwendig
<i>Remiz pendulinus</i>	Beutelmeise					nein	nein	nicht notwendig
<i>Riparia riparia</i>	Uferschwalbe			✓	V	nein	nein	nicht notwendig
<i>Saxicola rubetra</i>	Braunkehlchen					nein	nein	nicht notwendig
<i>Saxicola torquata</i>	Schwarzkehlchen					nein	nein	nicht notwendig
<i>Scolopax rusticola</i>	Waldschnepfe					nein	nein	nicht notwendig

**Fortsetzung Tab. 2** Relevanzprüfung für europäische Vogelarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	EG-VO 338/97 Anh. A	VS RL Anh. 1	BArtSchV Anl 1, Sp. 3 [streng geschützt]	RL M-V	Empfindlichkeit gegenüber Projektwirkungen durch Vorhaben möglich	Vorkommen bzw. potenzielles Vorkommen im UR/ Vorhabengebiet	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig
<i>Serinus serinus</i>	Girlitz					nein	nein	nicht notwendig
<i>Sitta europaea</i>	Kleiber					nein	nein	nicht notwendig
<i>Sterna albifrons</i>	Zwergseeschwalbe		✓	✓	1	nein	nein	nicht notwendig
<i>Sterna caspia</i>	Raubseeschwalbe		✓	✓	1	nein	nein	nicht notwendig
<i>Sterna hirundo</i>	Flussseeschwalbe		✓	✓	2	nein	nein	nicht notwendig
<i>Sterna paradisaea</i>	Küstenseeschwalbe		✓	✓	1	nein	nein	nicht notwendig
<i>Sterna sandvicensis</i>	Brandseeschwalbe		✓	✓	2	nein	nein	nicht notwendig
<i>Streptopelia decaocto</i>	Türkentaube					nein	Nahrungsgast	nicht notwendig
<i>Streptopelia turtur</i>	Tureltaube	✓			3	nein	nein	nicht notwendig
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	✓				nein	nein	nicht notwendig
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star					nein	Nahrungsgast	nicht notwendig
<i>Sylvia atricapilla</i>	Mönchgrasmücke					nein	Nahrungsgast	nicht notwendig
<i>Sylvia borin</i>	Gartengrasmücke					nein	Nahrungsgast	nicht notwendig
<i>Sylvia communis</i>	Dorngrasmücke					nein	nein	nicht notwendig
<i>Sylvia curruca</i>	Klappergrasmücke					nein	nein	nicht notwendig
<i>Sylvia nisoria</i>	Sperbergrasmücke		✓	✓		nein	nein	nicht notwendig
<i>Tachybaptus ruficollis</i>	Zwergtaucher					nein	nein	nicht notwendig
<i>Tadorna tadorna</i>	Brandgans				3	nein	nein	nicht notwendig
<i>Tringa glareola</i>	Bruchwasserläufer		✓			nein	nein	nicht notwendig
<i>Tringa ochropus</i>	Waldwasserläufer			✓		nein	nein	nicht notwendig
<i>Tringa totanus</i>	Rotschenkel			✓	2	nein	nein	nicht notwendig
<i>Troglodytes troglodytes</i>	Zaunkönig					nein	Nahrungsgast	nicht notwendig
<i>Turdus iliacus</i>	Rotdrossel					nein	nein	nicht notwendig
<i>Turdus merula</i>	Amsel					nein	Nahrungsgast	nicht notwendig
<i>Turdus philomelos</i>	Singdrossel					nein	nein	nicht notwendig
<i>Turdus pilaris</i>	Wacholderdrossel			✓		nein	nein	nicht notwendig
<i>Turdus viscivorus</i>	Misteldrossel			✓		nein	nein	nicht notwendig
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	✓				nein	nein	nicht notwendig
<i>Upupa epops</i>	Wiedehopf			✓	1	nein	nein	nicht notwendig
<i>Uria aalge</i>	Trottellumme					nein	nein	nicht notwendig
<i>Vanellus vanellus</i>	Kiebitz			✓	2	nein	nein	nicht notwendig

**Erläuterungen:**

EG-VO 338/97: Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels

FFH-RL Anh. IV: Art gelistet in Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

BArtSchV Anl. 1 Sp. 3: Art gelistet in Anlage 1, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung

RL M-V: Abkürzungen der RL:

- 0 ausgestorben bzw. verschollen
- 1 vom Aussterben bedroht
- 2 stark gefährdet
- 3 gefährdet
- R extrem selten

Potenzielles Vorkommen: Vorkommen im Untersuchungsraum möglich, d. h. ein Vorkommen ist nicht sicher auszuschließen und auf Grund der Lebensraumausstattung des Gebietes und der Verbreitung der Art in M-V nicht unwahrscheinlich

### **3. Datenquellen der Bestandsanalyse**

Das Plangebiet wurde im April und Mai 2017 begangen. Es wurde das mögliche Vorkommen und das Gefährdungspotential geschützter oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten an Hand der Biotopausstattung und der Ortslage beurteilt. Zudem wurden Bestandsdaten recherchiert und das **Landschaftsinformationssystem Mecklenburg-Vorpommern (LINFOS M-V)** bzw. das Kartenportal Umwelt M-V ausgewertet.

Zudem wurden eigene Erfassungen (2 Tag- und 1 Nachbegehung) zur Ermittlung von Artvorkommen durchgeführt.

#### **3.1 Amphibien/ Reptilien**

Die Erfassung dieser Tiergruppe ist kaum standardisiert. Vor allem bei der Sichtsuche hängen Nachweise neben der lokalen Bestandsgröße stark von der Erfahrung des Erfassers und der Witterung ab. Die Witterung ist entscheidend für die Aktivität der Tiere.

Zur Kartierung im Plangebiet wurde die Sichtbeobachtung angewendet, wobei bestimmte Wegstrecken und potentielle Habitate wiederholt langsam abgegangen wurden.

Fangzäune, Bodenfallen, künstliche Verstecke kamen nicht zum Einsatz.

#### **3.2 Fledermäuse**

Fledermäuse wurden akustisch mittels einer automatischen Lautaufzeichnung erfasst. Eingesetzt wurde ein BatCorder. Die aufgezeichneten Sequenzen wurden mit Hilfe spezieller Software analysiert und konnten durch Vergleich von Sonagrammen Arten zugeordnet werden.

#### **3.3 Vögel**

Die Erfassung der Brutvogelfauna erfolgte mittels der Revierkartierungsmethode (u. a. BIBBY et al. 1995). Hierzu wurde das Untersuchungsgebiet vollständig zu Fuß begangen. Es wurden sämtliche Vögel mit territorialem oder brutbezogenem Verhalten (z. B. Balzflüge, Gesang, Nestbau, Fütterung) kartiert. Zusätzlich wurden nahrungssuchende und fliegende Tiere erfasst. Die artspezifische Erfassung und Auswertung wurde nach SÜDBECK et al. (2005) durchgeführt.

## **4. Potentialeinschätzung/ Erfassungsergebnisse**

### **4.1 Amphibien**

Amphibien konnten im Plangebiet im Untersuchungszeitraum nicht festgestellt werden. Einzelne Vorkommen des Laubfrosches in terrestrischen Habitaten, z. B. Rufwarten, können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

### **4.2 Reptilien**

Es konnten keine FFH-Arten festgestellt werden. Das Plangebiet ist als Lebensraum jedoch zu mindestens in den Randbereichen, wo es Deckung gibt, geeignet. In der Nähe der Ortslage befinden sich z. T. optimale Habitats, so dass im Plangebiet sporadische Vorkommen zu erwarten sind.

### **4.3 Fledermäuse**

Potentielle Fledermausquartiere sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine zeitweilige Nutzung als Jagdhabitat ist für die weitverbreiteten Arten wie Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus und der auf Usedom häufigen Mückenfledermaus mittels akustischer Aufzeichnung belegt. Eine zeitweise Nutzung als Jagdhabitat ist durch weitere Arten möglich. Erhebliche Beeinträchtigungen sind in Folge der Realisierung der Planung jedoch nicht zu vermuten, weil diese Arten auch in besiedelten Bereichen nicht selten sind.

### **4.4 Vögel**

Im Plangebiet sind randlich kleinere Gehölze vorhanden. Brutplätze konnten jedoch nicht festgestellt werden. Bodenbrüter können auf Grund der derzeitigen Nutzung ausgeschlossen werden. Als Nahrungsgäste sind überwiegend siedlungstypische oder wenig störungsempfindliche Arten zu erwarten (vgl. Relevanzprüfung). Eine erhebliche Störung im Nahrungsraum ist durch die Nutzungsänderung und teilweise Bebauung jedoch nicht zu erwarten.

## **5. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

Folgende Maßnahmen zur Abwendung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind vorgesehen und werden bei der weitergehenden Konfliktanalyse entsprechend berücksichtigt:

### **5.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

V1 Gehölzrodungen werden zum Schutz von Laubfröschen und freibrütenden Vögeln nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt.

### **5.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität** (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen - CEF-Maßnahmen)

keine

## **6. Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten**

Das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG im Zuge des Vorhabens wird nachfolgend unter Berücksichtigung der vorangehend beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen untersucht. Aus Effektivitätsgründen und zur Vermeidung unnötiger Redundanzen werden Aussagen, wo zutreffend, nicht artbezogen erläutert, sondern auf Artengruppen angewendet. Werden Verbote erfüllt, wird überprüft, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für die ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Art. 16 abs. 1 FFH-RL vorliegen (d. h. Verweilen der Populationen betroffener Arten trotz Ausnahmeregelung in einem günstigen Erhaltungszustand).

Grundlage für die folgende artenschutzrechtliche Bewertung vorhabenbedingter Beeinträchtigungen sind die aus den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zusammenfassend abgeleiteten Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote.

## 6.1 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 19 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

**Schädigungsverbot:** Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

**Störungsverbot:** Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

### Europäischer Laubfrosch (*Hyla arborea*)

Tierart nach Anhang IV der FFH-RL

#### 1 Grundinformationen

Rote-Liste Status Deutschland: 3 M-V: 3 Art im UG:  nachgewiesen  potenziell möglich

Der Laubfrosch beansprucht je nach saisonaler Aktivität sehr unterschiedliche aquatische und terrestrische Teillebensräume. Im Plangebiet sind Laubfrösche in terrestrischen Teillebensräumen zu erwarten. Bäume und Sträucher dienen der Art häufig als Sitz- und Rufwarten.

#### Lokale Population:

Im Plangebiet sind Einzeltiere zu erwarten. Gehölze im Plangebiet können als Sitz- und Rufwarten genutzt werden, geeignete Laichgewässer fehlen jedoch.

Der **Erhaltungszustand** der **lokalen Population** kann im Plangebiet nicht sicher bewertet werden, da die Art nur in terrestrischen Teillebensräumen potentiell vorkommt und Bestandserfassungen im Untersuchungszeitraum nicht durchgeführt werden konnten.

#### 2.1 Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Mit der Tötung oder Verletzung von Individuen muss insbesondere bei Gehölzrodungen in den Sommermonaten gerechnet werden, diese können jedoch durch eine Bauzeitenregelung vermieden werden.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Gehölzrodungen werden zum Schutz von Laubfröschen und freibrütenden Vögeln nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt.

CEF-Maßnahmen erforderlich: -

<b>Europäischer Laubfrosch (<i>Hyla arborea</i>)</b>	
<b>Tierart</b> nach Anhang IV der FFH-RL	
<b>Tötungsverbot ist erfüllt:</b>	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
<b>2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG</b>	
Erhebliche Störungen, d. h. Störungen, die sich auf den lokalen Bestand auswirken könnten, sind nicht zu erwarten, da keine Laichgewässer beeinträchtigt werden bzw. können durch eine Bauzeitenregelung vermieden werden.	
<input checked="" type="checkbox"/> Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:	
Gehölzrodungen werden zum Schutz von Laubfröschen und freibrütenden Vögeln nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt.	
<input type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen erforderlich: -	
<b>Störungsverbot ist erfüllt:</b>	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
<b>2.3 Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG</b>	
Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungsstätten kann ausgeschlossen werden. Ruhestätten des Laubfrosches (Sitz- und Rufwarten) gehen durch Rodungen zunächst verloren. In Nachbarflächen sind diese jedoch auch vorhanden und im Plangebiet sind durch die Anwohner Neuanpflanzungen zu erwarten, die wieder als Ruhestätten fungieren können.	
<input type="checkbox"/> Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: -	
<input type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen erforderlich: -	
<b>Schädigungsverbot ist erfüllt:</b>	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein

<b>Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>)</b>	
<b>Tierart</b> nach Anhang IV der FFH-RL	
<b>1 Grundinformationen</b>	
<b>Rote-Liste Status Deutschland: 3 M-V: 2</b> <b>Art im UG:</b> <input type="checkbox"/> nachgewiesen <input checked="" type="checkbox"/> potenziell möglich	
Die Zauneidechse gehört zu den am weitesten verbreiteten Reptilienarten. In Deutschland ist die Art ± flächendeckend verbreitet. Zauneidechsen bevorzugen offene, thermisch begünstigte, meist südexponierte Habitate (Ruderalflächen, Böschungen, Bahndämme, Aufschüttungen, Waldränder usw.). Optimalhabitate zeigen kleinräumige Mosaikstruktur aus offenen Sonnplätzen sowie ausreichend Rückzugsmöglichkeiten zur Feindvermeidung und Thermoregulation (Hecken, Steinhäufen, Totholz usw.). Die Hauptgefährdung besteht in der Lebensraumveränderungen (Verlust von Kleinstrukturen und Landschaftsvielfalt, Eutrophierung).	
<b>Lokale Population:</b>	
Auf Grund der Biotopausstattung und nahegelegener gut geeigneter Habitate bzw. bekannter Vorkommen in der Umgebung können sporadische Vorkommen der Art nicht ausgeschlossen werden.	
Der <b>Erhaltungszustand</b> der <b>lokalen Population</b> kann auf Grund der fehlenden Datengrundlage nicht sicher bewertet werden. In der kontinentalen Region wird der Erhaltungszustand der Art als unzureichend eingeschätzt. In	



<b>Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>)</b>	
<b>Tierart</b> nach Anhang IV der FFH-RL	
Mecklenburg-Vorpommern hat die Zauneidechse erhebliche Bestandseinbußen hinnehmen müssen. Dadurch hat die Isolation der Bestände stark zugenommen.	
<b>2.1 Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG</b>	
Verletzungen und Tötungen von Individuen sind auf Grund der randlich vorhandenen Rückzugsgebiete nicht zu erwarten.	
<input type="checkbox"/> Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: - <input type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen erforderlich: -	
<b>Tötungsverbot ist erfüllt:</b> <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
<b>2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG</b>	
Erhebliche Störungen sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet auf Grund der bestehenden Nutzung und Strukturarmut kein Optimalhabitat darstellt.	
<input type="checkbox"/> Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: - <input type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen erforderlich: -	
<b>Störungsverbot ist erfüllt:</b> <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
<b>2.3 Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG</b>	
Eine Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist nicht zu erwarten, da nur mit sporadischen Vorkommen gerechnet wird.	
<input type="checkbox"/> Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: - <input type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen erforderlich: -	
<b>Schädigungsverbot ist erfüllt:</b> <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	

<b>Sammelsteckbrief Fledermäuse</b>	
<b>Tierarten</b> nach Anhang II bzw. IV der FFH-RL	
<b>1 Grundinformationen</b>	
<b>Zwerg-, Mücken-, Breitflügel-Fledermaus</b>	
im UG: <input checked="" type="checkbox"/> nachgewiesen <input type="checkbox"/> potenziell möglich	
Fledermäuse nutzen Spalten, Nischen, Nistkästen und Höhlen an Felsen, Bäumen und Gebäuden als Wochenstuben, sonstige Sommerquartiere und - bei geringem Frost - als Winterquartiere. Einige Arten sind im Flachland auf feuchte, unbeheizte, frostfreie und wenig genutzte Keller/Bunker als Winterquartier angewiesen. Bei nächtlichen Jagdflügen werden insektenreiche Flächen wie z. B. die Lufträume über Gewässern oder an Waldsäumen zur Nahrungssuche angefliegen. Die Flugkorridore verlaufen häufig entlang von strukturellen und linearen Leitlinien wie Waldrändern, Baumreihen, Hecken und Ufergehölzen von Gewässern.	

<b>Sammelsteckbrief Fledermäuse</b>	
<b>Tierarten</b> nach Anhang II bzw. IV der FFH-RL	
<b>Lokale Population:</b> Potentielle Fledermausquartiere (Gebäude oder Höhlungen in Gehölzen) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine Nutzung als Nahrungsraum ist für die zu meist weitverbreiteten Arten zu erwarten bzw. belegt. Mittels akustischer Erfassung konnten die Arten Breitflügel-, Zwerg- und Mückenfledermaus nachgewiesen werden. Länger anhaltende Nahrungsflüge konnten nicht festgestellt werden.  Der <b>Erhaltungszustand</b> der <b>lokalen Populationen</b> kann auf Grund der unzureichenden Datenlage nicht sicher bewertet werden. Fledermäuse sind jedoch vielfachen Gefährdungen ausgesetzt, so dass durch Summationseffekte Populationseinbußen möglich sind. Zudem wird in der kontinentalen Region der Erhaltungszustand einer Reihe von Arten (z. B. Mücken-, Rauhhautfledermaus, Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus) als ungünstig- unzureichend eingeschätzt.	
<b>2.1 Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG</b> Tötungen und Verletzungen von Fledermäusen sind nicht zu erwarten, da keine Quartiere im Plangebiet vorhanden sind. <input type="checkbox"/> Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: - <input type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen erforderlich: - <b>Tötungsverbot ist erfüllt:</b> <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
<b>2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG</b> Erhebliche Störungen von Fledermäusen sind nicht zu erwarten, da die festgestellten Arten auch in Siedlungsräumen geeigneter Nahrungsflächen finden und keine Quartiere im Plangebiet vorhanden sind. <input type="checkbox"/> Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: - <input type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen erforderlich: - <b>Störungsverbot ist erfüllt:</b> <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
<b>2.3 Prognose des Schädigungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG</b> Eine Beschädigung oder Zerstörung von Lebens- und Ruhestätten kann ausgeschlossen werden, da keine Quartiere im Plangebiet vorhanden sind. <input type="checkbox"/> Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: - <input type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen erforderlich: - <b>Schädigungsverbot ist erfüllt:</b> <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	

## 6.2 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach VRL ergibt sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 19 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

**Schädigungsverbot:** Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Vögel oder ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

**Störungsverbot:** Erhebliches Stören von Vögeln während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

## Sammelsteckbrief Vögel

Vogelarten gemäß Art. 1 VS-RL

### 1 Grundinformationen

Tiergruppe im UG:  nachgewiesen  potenziell möglich

Fortpflanzungs- und Ruhestätten befinden sie in Hecken, Feldgehölzen und Gebüsch. Einige der Arten legen ihre Nester z. T. auch am Boden oder Bodennah an. Höhlen-/Nischenbrüter nutzen dagegen z. B. Specht- oder Fäulnishöhlen in Gehölzen oder Hohlräume oder Nischen an oder in Gebäuden.

**Lokale Population:**

Brutplätze konnten aktuell nicht festgestellt werden, können aber in jeder Saison neu angelegt werden. Bodenbrüter können auf Grund der derzeitigen Nutzung ausgeschlossen werden. Als Nahrungsgäste sind überwiegend siedlungstypische oder wenig störungsempfindliche Arten zu erwarten

Der **Erhaltungszustand** der **lokalen Populationen** kann auf Grund der unzureichenden Datenlage nicht bewertet werden.

### 2.1 Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Tötungen und Verletzungen von Vögeln sind durch Gehölzrodungen während der Brutzeit möglich.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Gehölzrodungen werden zum Schutz von Laubfröschen und freibrütenden Vögeln nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt.

CEF-Maßnahmen erforderlich: -

**Tötungsverbot ist erfüllt:**  ja  nein

### 2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Erhebliche Störungen von Vögeln sind nicht zu erwarten, da die festgestellten Arten auch in Siedlungsräumen geeigneter Nahrungsflächen finden und aktuell keine Nistplätze im Plangebiet festgestellt werden konnten.

<b>Sammelsteckbrief Vögel</b>	
<b>Vogelarten gemäß Art. 1 VS-RL</b>	
<input type="checkbox"/> Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: -	
<input type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen erforderlich: -	
<b>Störungsverbot ist erfüllt:</b>	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
<b>2.3 Prognose des Schädigungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG</b>	
Eine Beschädigung oder Zerstörung von Lebens- und Ruhestätten von Vögeln ist nicht zu erwarten bzw. kann durch eine Bauzeitenregelung (Freibrüternester) vermieden werden.	
<input checked="" type="checkbox"/> Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:	
Gehölzrodungen werden zum Schutz von Laubfröschen und freibrütenden Vögeln nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt.	
<input type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen erforderlich: -	
<b>Schädigungsverbot ist erfüllt:</b>	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein

### 6.3 Bestand und Betroffenheit weiterer geschützter Arten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen

Beeinträchtigungen weiterer geschützter Tierarten, die nicht gleichzeitig nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie geschützt sind, wurden nicht festgestellt bzw. sind nicht zu erwarten.

## 7. Gutachterliches Fazit

Bei Beachtung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen kann dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG begegnet werden. Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG zulässig.

## 8. Quellenverzeichnis

### **Gesetze, Normen, Richtlinien**

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)**, vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148).

**Bundesartenschutzverordnung (BartSchV)** – Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten. Vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258 (896)), geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542).

**Richtlinie 92/43/EWG** des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebens-räume sowie der wildlebenden Tier- und Pflanzen (**Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie** - FFH-Richtlinie, ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7), geändert durch Richtlinie 97/62/ EG des Rates vom 27.10.1997, ABl. L 305/42ff vom 8.11.1997, geändert durch Verordnung (EG) Nr. 1882/ 2003 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 29.09.2003, ABl. L 284/1 vom 31. 10.2003 sowie Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006 ABl. L 363/ S. 368ff vom 20.12.2006

**Richtlinie 2009/147/EG** des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie). Amtsblatt der EU L 20/7 vom 26.01.2010

### **Literatur**

BIBBY, C. J., BURGESS, N. D. & HILL, D. A. (1995): Methoden der Feldornithologie. Bestandserfassung in der Praxis - Eugen Ulmer Verlag 270 S.

BLANKE, I. (2006): Die Zauneidechse zwischen Licht und Schatten. – Laurenti-Verlag, Bielefeld, 176 S.

BLESSING, M. & SCHARMER, E. (2013): Der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren. Kohlhammer Verlag. 138 S.

BOYE, P., DIETZ, M. & WEBER, M. (1999): Fledermäuse und Fledermausschutz in Deutschland. – Bonn (Bundesamt für Naturschutz), 110 S.

DENSE, C. & MEYER, K. (2001): Fledermäuse (Chiroptera). In: FARTMANN, T., GUNNEMANN, H., SALM, P. & SCHRÖDER, E. (Bearb.): Berichtspflichten in Natura-2000-Gebieten – Empfehlungen zur Erfassung der Arten des Anhanges II und Charakterisierung der Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-RI. – Angewandte Landschaftsökologie 42: 192-203.

DIETZ, C., HELVERSEN, O. V. & NILL, D. (2007): Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas: Biologie - Kennzeichen - Gefährdung. – Stuttgart (Kosmos), 399 S.

DIETZ, M. & SIMON, M. (2005): Fledermäuse (Chiroptera). In: DOERPINGHAUS, A., EICHEN, C., GUNNEMANN, H., LEOPOLD, P., NEUKIRCHEN, M., PETERMANN, J. & SCHRÖDER, E. (Bearb.): Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Naturschutz und Biologische Vielfalt 20: 318-372.

- EICHSTÄDT, W., SCHELLER, W., SELLIN, D., STRAKE, W., STEGEMANN, K.-D. (2006): Atlas der Brutvögel in Mecklenburg-Vorpommern.
- FLADE, M., (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung. - IHW Verlag, Eching, 879 S.
- HACHTEL, M., SCHMIDT, P., BROCKSIEPER, U. & RÖDER, C. (2009): Erfassung von Reptilien – eine Übersicht über den Einsatz künstlicher Verstecke (KV) und die Kombination mit anderen Methoden. In: HACHTEL, M., SCHLÜPMANN, M., THIESMEIER, B. & WEDDELING, K. (Hrsg.): Methoden der Feldherpetologie, Zeitschrift für Feldherpetologie, Supplement 15: S. 85-134.
- HELD, H., HÖLKER, F. & JESSEL, B. (Hrsg.) (2013): Schutz der Nacht – Lichtverschmutzung, Biodiversität und Nachtlandschaft. BfN-Skripten 336 (<http://www.bfn.de>).
- LUNG M-V – LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2010): Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern, Hauptmodul Planfeststellung/ Genehmigung. Fachgutachten erstellt durch Froelich & Sporbeck Potsdam.
- PFALZER, G. (2007): Verwechslungsmöglichkeiten bei der akustischen Artbestimmung von Fledermäusen anhand ihrer Ortungs- und Sozialrufe. *Nyctalus (N.F.)* 12 (1): S. 3-14.
- SCHIEMENZ, H. & GÜNTHER, R. (1994): Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Ostdeutschlands (Gebiet der ehemaligen DDR). – Rangsdorf (Natur und Text), 143 S.
- SKIBA, R. (2009): Europäische Fledermäuse. Die Neue Brehm-Bücherei. Hohenwarsleben.
- SÜDBECK, P., ANDRETZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K. & SUDFELDT, C. (Hrsg.) (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.
- VÖKLER, F. (2014): Zweiter Brutvogelatlas des Landes Mecklenburg-Vorpommern.
- WEDDELING, K., HACHTEL, M., ORTMANN, D., SCHMIDT, P. & BOSBACH, G. (2005): Lurche (Amphibia). In: DOERPINGHAUS, A., EICHEN, C., GUNNEMANN, H., LEOPOLD, P., NEUKIRCHEN, M., PETERMANN, J. & SCHRÖDER, E. (Bearb.): Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. *Naturschutz und Biologische Vielfalt* 20: 217-276.
- WEDDELING, K., HACHTEL, M., ORTMANN, D., SCHMIDT, P. & BOSBACH, G. (2005): Kriechtiere (Reptilia). In: DOERPINGHAUS, A., EICHEN, C., GUNNEMANN, H., LEOPOLD, P., NEUKIRCHEN, M., PETERMANN, J. & SCHRÖDER, E. (Bearb.): Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. *Naturschutz und Biologische Vielfalt* 20: 277-317.

### **Internetquellen**

- Artvorkommen, Großvögel, Rastflächen, Schlafplätze: <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>
- Steckbriefe der FFH-Arten: [http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artenschutz/ffh\\_arten.htm](http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artenschutz/ffh_arten.htm)

**Gemeinde Garz**  
LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD  
MECKLENBURG - VORPOMMERN

**Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung**  
zum  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 3 für das**  
**„Wohngebiet zwischen MTS-Straße und Köhlerweg“**



**AUSLEGUNGSEXEMPLAR 03.12.2018 - 08.01.2019**

**Entwurfssfassung von 08-2018**

## INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG .....	1
2	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG .....	3
2.1	METHODIK.....	3
2.1.1	Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes .....	3
2.1.2	Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalentes der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	5
2.1.3	Abschließende Gegenüberstellung .....	6
3	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG ZUM PLANVORHABEN.....	7
3.1	ERMITTLUNG DES KOMPENSATIONSBEDARFS .....	7
3.1.1	Kompensationsermittlung mit Hilfe der Biotopwertansprache.....	7
3.1.2	Darstellung des Eingriffstatbestandes.....	10
3.1.3	Berücksichtigung der Beeinträchtigung von landschaftlichen Freiräumen .....	11
3.1.4	Ermittlung der versiegelten Flächen .....	11
3.2	TABELLARISCHE DARSTELLUNG DER EINGRIFFSERMITTLUNG DURCH BIOTOPVERLUSTE.....	12
3.3	ERMITTLUNG DES KOMPENSATIONSFLÄCHENÄQUIVALENTES DER AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN ....	14



## 1 Einleitung

Die Gemeinde Garz hat am 21.03.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 für „Wohngebiet zwischen MTS-Straße und Köhlerweg“ gefasst. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO geschaffen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Garz umfasst eine Fläche von 9.892 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet wird nördlich vom Köhlerweg und südlich von der MTS-Straße erschlossen. Der Teilabschnitt des Köhlerweges, der in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hineinreicht, ist unversiegelt. Die MTS-Straße ist mit Betonspurplatten befestigt.

Die westliche Grenze des Plangebietes bildet eine Heckenpflanzung aus Haselnuss-Gehölzen. Es handelt sich hierbei um eine frei wachsende Hecke, die einen Sicht- und Windschutz und einen naturnahen Übergang zu den sich westlich anschließenden Grünlandflächen bildet.

Für das Plangebiet selbst sind intensive Grünlandnutzungen prägend. Die Flächen werden beweidet oder gemäht. Aufgrund des sandigen Standortes haben sich neben typischen Vegetationen des Grünlandes auch Pflanzenarten entwickeln können, die die sandigen und trockenen Böden tolerieren.

Mittig des Plangebietes befindet sich eine einreihige Hecke aus Haselnuss-Gehölzen.

Südlich der sich am Köhlerweg liegenden Wohnbebauungen befinden sich gärtnerisch genutzte Flächen. Hier prägen Rasenflächen, Beete und insbesondere Obstgehölze den Bestand.

Insgesamt wird das Plangebiet von Biotopen geprägt, die aus naturschutzfachlicher Sicht von untergeordneter Bedeutung sind.

Das Plangebiet weist keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope auf. Auch Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kann eine innerörtliche Standortreserve für den individuellen Wohnungsbau erschlossen werden. Die städtebauliche Zielsetzung sieht die Entwicklung eines **Allgemeinen Wohngebietes** gemäß § 4 BauNVO vor. Geplant ist die Bildung von 5 Wohngrundstücken. Zulässig ist die Bebauung mit Einzelhäusern mit maximal einer Wohneinheit je Wohngebäude. Zusätzlich zu der geplanten Wohnbebauung soll ausnahmsweise untergeordnet in zweiter Reihe

jeweils 1 Ferienhaus zugelassen werden. Die geplante Wohn- und Ferienhausbebauung stellt aus städtebaulicher Sicht eine Abrundung zu der Ortsbebauung her.

Das zulässige Höchstmaß der Grundflächenzahl (GRZ) ist in der Nutzungsschablone mit 0,3 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ von 0,3 ist zugelassen, so dass eine Überbauung der Grundstücksflächen zu maximal 45% erfolgen darf. Darin eingeschlossen ist die Errichtung eines Ferienhauses auf den jeweiligen Grundstücken. Zur Sicherung der Unterordnung der Ferienhausbebauung zur Wohnbebauung wurde zusätzlich für Ferienhäuser eine zulässige Grundfläche von 60 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Weiterhin erfolgte gemäß der Nutzungsschablone eine Festsetzung der Geschossigkeit mit einem Vollgeschoss. Die Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur Gebäudehöhe garantieren eine harmonische Einbindung der geplanten Wohnbebauungen in das gewachsene Ortsgefüge.

Die **Erschließung** des Wohngebietes ist nördlich über den Köhlerweg und südlich durch die MTS-Straße gesichert. Der Köhlerweg ist gemäß den Planungen zu befestigen und mit einer Wendeanlage zu versehen. Die MTS-Straße wird im Rahmen der Planungen zum ländlichen Wegebau und des Baus eines überregionalen Radweges ausgebaut und befestigt. Die Planungen berücksichtigen die erforderlichen Zufahrten zu den nördlich der MTS-Straße gelegenen Wohngrundstücken.

Mit der Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes sind hauptsächlich Verluste von siedlungstypischen Biotopen und Grünlandflächen zu erwarten. Die geplanten Bauungen sind mit Bodenversiegelungen verbunden.

Der Eingriffstatbestand ist durch die Definition „Versiegelung von Flächen von mehr als 300 Quadratmetern“ gemäß § 12, Abs. 1, Pkt. 12 NatSchAG M-V gegeben. Daraus ergibt sich das Erfordernis, die vom Vorhaben zu erwartenden Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter unter Berücksichtigung ihrer Empfindlichkeiten darzustellen. Dieses ist in umfassender Weise im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan umgesetzt worden.

Auch wenn aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen Eingriffswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter teilweise vermieden und vermindert werden können, müssen nachfolgend die verbleibenden Beeinträchtigungen und zerstörten Werte und Funktionen von Natur und Landschaft ausgeglichen werden. In Anwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V (1999) sind die vom Vorhaben zu erwartenden Eingriffe zu bilanzieren und den Ausgleichsmaßnahmen in

Kompensationsflächenäquivalenten gegenüberzustellen. Können die Eingriffe durch geeignete Maßnahmen im Bereich des B- Planes nicht ausgeglichen werden, sind Ersatzmaßnahmen festzulegen.

## **2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

### **2.1 Methodik**

Die Bilanzierung erfolgt entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Schriftenreihe 1999/ Heft 3) mit Hilfe von Kompensationsflächenäquivalenten. Da der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 3 vor dem Inkrafttreten der aktualisierten Fassung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Juni 2018) erfolgte, wird die Bilanzierung nach dem ursprünglichen Modell durchgeführt.

Das Bauvorhaben wird in einem von Grünland- und siedlungstypischen Nutzungen gekennzeichneten Areal umgesetzt. Da mit der Umsetzung der Planinhalte des Bebauungsplanes generell nur Funktionen von allgemeiner Bedeutung betroffen sind, kann das Verfahren der vereinfachten Biotopwertansprache durchgeführt werden.

Die Bilanzierung des Eingriffs basiert auf der Bestandserfassung und –bewertung der Naturhaushaltsfaktoren und im speziellen der Schutzgüter Flora/ Fauna. Einbezogen werden in die Eingriffsbilanzierung alle im Plangebiet vom Eingriff betroffenen Biotope. Ein Bestands- und Konfliktplan im Anhang verdeutlicht die zu erwartenden Biotopverluste und Eingriffszuordnungen.

Im Folgenden werden die Arbeitsschritte zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs dargestellt.

#### **2.1.1 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes**

##### 1. Stufe: *Kompensationsermittlung mit Hilfe der Biotopwertansprache*

Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses wird zunächst der im Plangebiet vorkommende Vegetationsbestand den Biotoptypen gemäß der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH- Lebensraumtypen“ (2013) zugeordnet. Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses wird der betroffene Biotoptyp nach der vereinfachten Biotopwertansprache, abgeleitet aus der Biotopbewertung nach der Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V, eingeordnet. Diese Biotopbewertung beinhaltet eine fünfstufige Skala, die die Regenerationsfähigkeit

und eine Einstufung nach Rote- Liste- Vorkommen zur Grundlage hat. Für die Bewertung der Biotope wird jeweils der höchste Wert zur Berechnung hinzugezogen.

Die Kompensationswertzahl ergibt sich unter Berücksichtigung der Anlage 10, Tabelle 2 (Hinweise zur Eingriffsregelung), in dem den einzelnen Wertstufen unterschiedliche Bemessungsspannen für das entsprechende Kompensationserfordernis zugeordnet werden.

Werteinstufung	Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl)	Bemerkungen
-	0 – 0,9	Bei der Werteinstufung „ - „ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln
1	1 – 1,9	Bei der Werteinstufung 1, 2, 3 oder 4 sind Kompensationserfordernisse in ganzen oder halben Zahlen zu ermitteln
2	2 – 3,5	
3	4 – 7,5	
4	> 8	

Bei einer Versiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5, bei einer Teilversiegelung um 0,2.

## 2. Stufe Berücksichtigung der Beeinträchtigung von landschaftlichen Freiräumen

Da das Entwicklungspotential der Werte und Funktionen des Naturhaushaltes im Wesentlichen durch vorhandene Störungen des Raumes bestimmt wird, müssen diese Formen der Beeinträchtigung bei der Ermittlung des Kompensationserfordernisses berücksichtigt werden. Es wird dazu ein sogenannter Korrekturfaktor angegeben, der sich aus dem Freiraumbeeinträchtigungsgrad entsprechend dem Abstand des Vorhabens zu vorhandenen Störquellen ergibt.

Es ergibt sich folgende tabellarische Darstellung.

Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen	Korrekturfaktor
1	≤ 50 m	0,75
2	≤ 200 m	1,0
3	≤ 800 m	1,25
4	> 800 m	1,5

### 3. Stufe Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs

Die Formel zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses setzt sich aus der folgenden multiplikativen Verknüpfung aller oben genannten Faktoren zusammen und lautet:

Fläche des betroffenen Biototyps                      x Konkretisiertes biotopbezogenes Kompensationserfordernis                      = Kompensationsflächen-äquivalent (Bedarf)

#### **2.1.2 Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalentes der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Nachdem das Kompensationserfordernis über eine "Eingriffsermittlung" berechnet wurde, wird anhand der vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen die "Kompensationsbedarfsdeckung" bestimmt. Grundlage dafür sind die in den textlichen Festsetzungen genannten grünordnerischen Maßnahmen, die als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden.

#### 1. Stufe Ermittlung der Kompensationswertzahl für die Kompensationsmaßnahmen

Die Berechnung des Kompensationsflächenäquivalentes der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt analog zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses.

Die Kompensationswertzahl der Kompensationsmaßnahme setzt sich aus der Wertstufe des "neugeschaffenen" Biototyps, d.h. des Zielbiotops, das aus der Anlage 11 abgeleitet wurde, und einem Faktor zusammen, der der Berücksichtigung örtlicher Bedingungen dient. Die in der Anlage 10, Tabelle 2 angegebenen Spannbreiten sind dem unteren Bereich zuzuordnen. Die Kompensationswertzahl ist dem mittleren (oberen) Bereich zuzuordnen, wenn mindestens eines der folgenden Kriterien erfüllt ist:

Die geplante Kompensationsmaßnahme

- entspricht räumlich konkreten Zielen der örtlichen oder überörtlichen gutachtlichen Landschaftsplanung
- befindet sich innerhalb eines landschaftlichen Freiraumes hoher Wertigkeit (Wertigkeit  $\geq 3$ )
- befindet sich im Areal eines fachplanerisch oder fachgutachtlich nachgewiesenen vorhandenen oder zu entwickelnden Biotopverbundkomplexes

- grenzt an Biotoptypen mit einer Wertigkeit  $\geq 3$  und einer Fläche von mind. 1 ha oder mit einem Vorkommen besonders gefährdeter Arten an oder
- weist eine überdurchschnittliche qualitative Ausprägung auf.

### 2. Stufe Berücksichtigung des Wirkungsgrades der grünordnerischen Maßnahmen

Analog zur Eingriffsermittlung sind auch bei der Bewertung der Kompensationsmaßnahmen die Beeinträchtigungen durch vorhandene Störquellen als auch Störwirkungen, die vom geplanten Vorhaben selbst verursacht werden, zu berücksichtigen. Dieser Korrekturfaktor wird in der tabellarischen Darstellung der Ermittlung des Kompensationsbedarfs als Wirkungsfaktor ausgewiesen.

### 3. Stufe Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalentes der Kompensationsmaßnahmen

Die Formel zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses setzt sich aus der folgenden multiplikativen Verknüpfung aller obengenannten Faktoren zusammen und lautet:

$$\text{Kompensations-} \quad \times \quad \text{Kompensations-} \quad \times \quad \text{Wirkungs-} \quad = \quad \text{Kompensationsflächen-} \\ \text{fläche} \quad \quad \quad \text{wertzahl} \quad \quad \quad \text{faktor} \quad \quad \quad \text{äquivalent (Planung)}$$

#### **2.1.3 Abschließende Gegenüberstellung**

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes und die Ermittlung der Kompensationserfüllung, die beide über ein Flächenäquivalent ausgedrückt werden, müssen sich entsprechen, um die erforderliche Kompensation herbeizuführen. Der Eingriff gilt als kompensiert, wenn der Quotient aus Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Maßnahmen und Kompensationsflächenbedarf bei der Ermittlung des Eingriffs einen Wert von mindestens 0,95, d.h. eine Kompensationsquote von 95% aufweist.

### 3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Planvorhaben

#### 3.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

##### 3.1.1 Kompensationsermittlung mit Hilfe der Biotopwertansprache

Die bei den Bestandserhebungen beschriebenen Vegetationsbestände wurden den Biotopen gemäß Kartieranleitung des Landes M-V zugeordnet und gemäß der Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V (1999) eine Werteinstufung vorgenommen. Die Ermittlung des Kompensationserfordernisses erfolgt mittels der Tabelle 2 der Anlage 10, bei der die standörtliche Ausprägung sowie bereits vorhandene anthropogene Beeinträchtigungen in die Bewertung des Biotops eingehen. Dem Bewertungsschlüssel liegen 4 bzw. 5 Wertstufen zugrunde

- von keiner bzw. sehr geringer Bedeutung
- 1 von geringer Bedeutung
- 2 von durchschnittlicher Bedeutung
- 3 von hoher Bedeutung
- 4 von sehr hoher Bedeutung

Die nördlichen und südlichen Grenzen des Plangebietes bilden der Köhlerweg sowie die MTS-Straße. Bei dem Köhlerweg handelt es sich um einen unversiegelten Weg, der die davon südlich und nördlich gelegenen Grundstücke erschließt. Der Köhlerweg wird in dem Biotoptyp **Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt (OVU)** zugeordnet. Dieser ist aus naturschutzfachlicher Sicht von untergeordneter Bedeutung.

Gleiches gilt für die MTS-Straße. Es handelt sich hierbei jedoch um einen mit Betonplatten befestigten Weg, der somit als **Wirtschaftsweg, versiegelt (OVW)** klassifiziert wurde.

Der Köhlerweg und die MTS-Straße wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, um die gesicherte öffentliche Erschließung der Grundstücke darzustellen. Die MTS-Straße wird mit Mitteln des ländlichen Wegebbaus ausgebaut und wird nachfolgend eine Breite von 3,50 m haben. Für den Köhlerweg sind ein Ausbau auf eine Breite von 5,0 m einschließlich Einordnung von Banketten zur Regenentwässerung und Straßenbeleuchtung sowie die Anordnung einer Wendeanlage mit einem Radius von 22,0 m vorgesehen. Damit ist ein Verlust sich randständig zum Köhlerweg befindender Rasenvegetationen und Hecken verbunden.

Die sich derzeit entlang der Straßen ausgebildeten Vegetationen wurden dem Biotoptyp **Artenreicher Zierrasen (PEG)** zugeordnet. Aufgrund des sandigen

Standortes haben sich hier vorrangig Pflanzenarten entwickelt, die für die nährstoffarmen und sandigen Bodenverhältnisse kennzeichnend sind. Die Biotopflächen sind von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung und werden gemäß Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ mit der Wertstufe 1 bedacht. Eine Aufwertung innerhalb der Biotopwertspanne zur Kompensationswertzahl 1,5 ist mit der Bedeutung der straßenbegleitenden Vegetationen, die zudem von einer relativ hohen Artenvielfalt gekennzeichnet und damit für die biologische Vielfalt bedeutsam sind, zu begründen.

Südlich des Köhlerweges befindet sich zur Abgrenzung der Hoflage eine Hecke mit Lebensbäumen. Diese Hecke wurde als **Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten (PHW)** kartiert und gemäß Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V von untergeordneter Bedeutung. Im Zuge der Verbreiterung des Köhlerweges ist ein Verlust einzelner Heckenabschnitte nicht auszuschließen. In die Bilanzierung des Eingriffs wird eine Kompensationswertzahl von 0,5 eingestellt.

Sowohl südlich des Köhlerweges als auch entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 325 befindet sich eine vom dem Eigentümer der Grundstücke angepflanzte Hecke aus Haselnüssen. Die Bepflanzung wurde als Grenzbepflanzung angelegt und bietet zudem einen Schutz vor westlichen Winden. Auch mittig des Plangebietes wurde eine einreihige Hecke gepflanzt. Die Pflanzungen weisen ausschließlich Haselnussgehölze auf und sind demzufolge als **Siedlungsgehölz aus heimischen Gehölzarten (PHZ)** zu kartieren. Nach Aussage des Eigentümers werden die Gehölze zeitweise auf den Stock gesetzt. Auch befinden sich innerhalb der Hecke noch kleinere Stallanlagen, so dass eine Aufwertung der Gehölzpflanzung nicht begründbar ist. In die Bilanzierung des Eingriffs wird eine Kompensationswertzahl von 1,0 eingestellt. Mit der Verbreiterung des Köhlerweges und der Einordnung der Wendeanlage sowie der Parzellierung der Wohngrundstücke ergibt sich ein Verlust des Siedlungsgehölzes bzw. von Teilstücken. Die die westliche Grenze des Plangebietes bildende Haselnusshecke soll erhalten werden und wurde in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot unterlegt.

Den Hauptteil des Plangebietes nehmen Grünlandflächen ein. Teilbereiche werden beweidet und sind mit einer Umzäunung eingegrenzt. Die verbleibenden Flächen werden intensiv bewirtschaftet und gemäht, so dass sich ein relativ artenarmes Artenpotential an Pflanzen entwickeln konnte. Aufgrund der sandigen Bodenverhältnisse haben sich vorrangig Pflanzenarten entwickelt, die den nährstoffarmen und trockenen Standort tolerieren. Im Feldblockkataster werden die Plangebietsflächen als Dauergrünland ausgewiesen. Gemäß der Kartieranleitung des LUNG M-V werden die Biotopflächen dem **Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)** zugeordnet. Die Biotopflächen sind von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung und werden mit dem Biotopwert 1,0 bewertet. Eine



Aufwertung innerhalb der Biotopwertspanne ist nicht begründbar, so dass in die Bilanzierung des Eingriffs eine Kompensationswertzahl von 1,0 eingeht.

Die nördlichen Teilflächen des Flurstücks 308 weisen Strukturen einer gärtnerischen Nutzung auf. Hier befinden sich einzelne Obst- und Ziergehölze. Die Rasenflächen werden häufig gemäht und weisen demzufolge nur eine geringe Artenvielfalt auf. Für diese Grundstücksflächen wurde abweichend zu den umgebenden Grünlandnutzungen eine Biotopzuordnung zum **Nutzgarten (PGN)** vorgenommen. Auch diese Biotopflächen sind nur von untergeordneter Bedeutung. Eine Beanspruchung dieser Nutzungen ist gemäß dem Bebauungsplan nicht vorgesehen. Das zukünftig als Parzelle 6 ausgewiesene Grundstück wurde lediglich zur Darstellung der Hoflage zu den vorhandenen Wohngebäuden und der bestehenden gärtnerischen Nutzungen dargestellt.

Das Plangebiet weist keine gesetzlich geschützten Bäume gemäß § 18 NatSchAG M-V auf. Es befinden sich lediglich Obstbäume und nicht heimische Baumbestände im Bereich der Hoflage des Flurstücks 308. Gesetzlich geschützte Biotope wurden im Rahmen der Bestandserfassungen nicht vorgefunden. Auch das Kataster des Landes M-V weist für den Geltungsbereich keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope aus.

Der folgenden Darstellung sind die Bewertungen für die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindenden Biotope zu entnehmen.

Code	Biotoptyp	Status <sup>1)</sup>	RF <sup>2)</sup>	RL <sup>3)</sup> BRD	Wertein- stufung	Kompensations- wertzahl <sup>4)</sup>
GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten			1	1,0	1,0
PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten		1	-	1,0	1,0
PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten		1	-	-	0,3
PEG	Artenreicher Zierrasen	BWB	1	-	1,0	1,5
PGN	Nutzgarten		1	-	-	0,5
OVU	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt		-		-	0,3
OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt		-		-	0

<sup>1)</sup> §20 BWB – nach §20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt/ besonders wertvolles, nicht geschütztes Biotop (nach LUNG 1999)

<sup>2)</sup> RF – Regenerationsfähigkeit nach Biotoptypenkatalog LUNG (1999)

<sup>3)</sup> RL - Gefährdeter Biotoptypen Deutschlands (Riecken et al. 2006)

<sup>4)</sup> Biotopbewertung nach standörtlicher Ausprägung

### 3.1.2 Darstellung des Eingriffstatbestandes

#### Wohnbebauung auf den Parzellen 1 - 5

Die geplante Wohnbebauung bedingt Biotopverluste und Bodenversiegelungen, die in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt wurden. Betroffenheiten ergeben sich ausschließlich für die Vegetationen des **Intensivgrünlandes auf Mineralstandorten (GIM)**. Diese Biotopflächen sind aus naturschutzfachlicher Sicht von geringer Bedeutung und wurden mit der Kompensationswertzahl von 1,0 bedacht.

Die sich mittig des Plangebietes befindende Hecke aus Haselnussgehölzen wird im Zuge der Umsetzung der Planungen entfernt. Die Hecke befindet sich auf den zukünftigen Grundstücken der Parzellen 1 und 2 und in Resten auf der geplanten Parzelle 6. Es ist von einem funktionalen Verlust des Biotops **Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten (PHZ)** auszugehen. In die Berechnung des Eingriffs geht eine Kompensationswertzahl von 1,0 ein.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes begrünt, so dass siedlungstypische Strukturen entstehen werden. Diese siedlungstypischen Biotope sind mit der Wertigkeit der derzeitigen Grünlandflächen vergleichbar, so dass die Nutzungsänderung nicht als Funktionsverlust in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt wurde.

#### Anlage der Verkehrsflächen

Gemäß dem Bebauungsplan Nr. 3 ist eine Verbreiterung des derzeitig unversiegelten Köhlerweges auf eine Breite von 5,00 m vorgesehen. Um dem Begegnungsfall Pkw/ Pkw zu entsprechen ist eine Befestigung des Weges in einer Breite von 4,10 m sowie die Anordnung der Bankette für die Straßenbewässerung und Straßenbeleuchtung geplant. Der Köhlerweg erschließt die Parzellen 1 und 2. Weiterhin ist die Einordnung einer Wendeanlage mit einem Radius von 22,0 m an der westlichen Grenze des Plangebietes erforderlich. Die Anlage ermöglicht das Wenden der Fahrzeuge für die Ver- und Entsorgung, Feuerwehr und Krankenwagen.

Der Ausbau des Köhlerweges bedingt vollständige Versiegelungen des bisher unversiegelten Wirtschaftsweges [**Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt (OVU)**]. Mit der Verbreiterung ergeben sich zudem Verluste von Teilen einer Lebensbaumhecke [**Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten (PHW)**] sowie einer Hecke aus Haselnussgehölzen [**Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten (PHZ)**]. Auch sich entlang des Weges befindenden Rasenvegetationen des **Artenreichen Zierrasens (PEG)** erfahren einen vollständigen Verlust mit einhergehenden Versiegelungen.

Die Einordnung der Wendeanlage bedingt eine größere Flächeninanspruchnahme von Grünlandflächen [**Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)**] im nördlichen Teil des Flurstücks 325.

Die von dem Ausbau des Köhlerweges betroffenen Biotope sind aus naturschutzfachlicher Sicht von untergeordneter Bedeutung (Wertstufen 0 bzw. 1).

Der Ausbau der MTS-Straße ist von der Gemeinde mit Mitteln des ländlichen Wegebbaus/ überregionalen Radwegebbaus vorgesehen. Die Planungen berücksichtigen die erforderlichen Zufahrten zu den Parzellen 3 bis 5. Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt im Rahmen der Planungen zum ländlichen Wegebau und ist damit nicht Gegenstand der Bilanzierung der Eingriffe zum Bebauungsplan Nr. 3.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs ergibt sich aus der multiplikativen Verknüpfung folgender Faktoren:

Fläche des betroffenen Biotyps	x	Konkretisiertes biotopbezogenes Kompensationserfordernis	=	Kompensationsflächen-äquivalent (Bedarf)
--------------------------------	---	--	---	--

### **3.1.3 Berücksichtigung der Beeinträchtigung von landschaftlichen Freiräumen**

Da der Eingriff in Natur und Landschaft in durch die bestehenden Nutzungen bereits vorbelasteten Räumen stattfindet, muss diese Tatsache in die Berechnung des Kompensationserfordernisses mit einfließen. Da die "Störquellen" weniger als 50 Meter von dem Vorhaben entfernt sind, wird ein Korrekturfaktor von 0,75 in die nachstehende Formel zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes eingerechnet.

### **3.1.4 Ermittlung der versiegelten Flächen**

In der weiteren Berechnung des Kompensationserfordernisses wird bei der Vollversiegelung von Flächen durch die Überbauung mit Wohngebäuden und Nebenanlagen das Kompensationserfordernis um einen zusätzlichen Betrag von 0,5 erhöht.

In der Nutzungsschablone wurde unter Berücksichtigung der vorgesehenen Parzellengröße die Obergrenze für die Grundflächenzahl im Bereich der geplanten Wohnbebauungen einheitlich mit 0,3 festgelegt. Bei der Ermittlung des tatsächlichen Versiegelungsgrades ist ein weiterer Wert zu ermitteln. Diesbezüglich gilt die Regelung des § 19 (4) Satz 1 BauNVO, die folgendes festschreibt:

„Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- 1) Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- 2) Nebenanlagen im Sinne des § 14,
- 3) baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mit anzurechnen.“

Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO sollen zugelassen werden, so dass von einer maximalen GRZ von 0,45 ausgegangen werden kann. Die Grundflächenzahl wird von der Netto-Baufläche, also abzüglich der Pflanzgebote und der Erhaltungsgebote für Hecken, errechnet.

### 3.2 Tabellarische Darstellung der Eingriffsermittlung durch Biotopverluste

Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt separat für die geplanten **Bebauungen im Bereich der Parzellen 1 bis 5**. Der folgenden Tabelle sind die mit der Wohnbebauung verbundenen Biotopbeseitigungen mit Flächenversiegelungen sowie die zu erwartenden funktionalen Biotopverluste dargestellt.

Biotop- typ	Flächen- verbrauch in m <sup>2</sup>	Wert- stufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquiva- lent für Kompensation
<b>Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelungen durch Wohnbebauungen (GRZ 0,3 +50%)</b>				
Parzelle 1 (1.401m <sup>2</sup> , Netto 1.040m <sup>2</sup> )				
GIM	468	1,0	1,0 + 0,5 x 0,75	527
Parzelle 2 (1.443m <sup>2</sup> , Netto 1.356m <sup>2</sup> )				
GIM	610	1,0	1,0 + 0,5 x 0,75	686
Parzelle 3 (1.815m <sup>2</sup> , Netto 1.341m <sup>2</sup> )				
GIM	603	1,0	1,0 + 0,5 x 0,75	679
Parzelle 4 (1.476m <sup>2</sup> , Netto 1.389m <sup>2</sup> )				
GIM	625	1,0	1,0 + 0,5 x 0,75	703
Parzelle 5 (1.584m <sup>2</sup> )				
GIM	713	1,0	1,0 + 0,5 x 0,75	802
<b>Ges.</b>	<b>3.019</b>			<b>3.397</b>

Biotop- typ	Flächen- verbrauch in m <sup>2</sup>	Wert- stufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquiva- lent für Kompensation
<b>Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust auf den Wohngrundstücken</b>				
Parzelle 1, 2 und 6				
PHZ	286	1,0	1,0 + 0,0 x 0,75	214
<b>Ges.</b>	<b>286</b>			<b>214</b>

Der Eingriff infolge der Anlage der öffentlichen **Verkehrsfläche Köhlerweg** stellt sich wie folgt dar:

Biotop- typ	Flächen- verbrauch in m <sup>2</sup>	Wert- stufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquiva- lent für Kompensation
<b>Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelungen durch Anlage der Verkehrsflächen</b>				
Öffentliche Verkehrsfläche - Köhlerweg (671m <sup>2</sup> )				
GIM	276	1,0	1,0 + 0,5 x 0,75	311
PHZ	178	1,0	1,0 + 0,5 x 0,75	200
PHW	12	0,0	0,5 + 0,5 x 0,75	9
PEG	15	1,0	1,0 + 0,5 x 0,75	17
OVU	190	0,0	0,3 + 0,5 x 0,75	114
<b>Ges.</b>	<b>671</b>			<b>651</b>

In der Gesamtheit ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von **4.262 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten).

### 3.3 Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalentes der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nachdem der Eingriff ermittelt worden ist, werden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen, die geeignet sind, einen Ausgleich zerstörter und beeinträchtigter Werte wiederherzustellen. Die Ermittlung der Deckung des Kompensationsbedarfes erfolgt anhand einer analogen Formel und zeigt in einem Flächenäquivalent ebenfalls einen entsprechenden Wert auf.

Die Kompensationswertzahl der Kompensationsmaßnahme setzt sich aus der Wertstufe des "neugeschaffenen" Biotoptyps, d.h. des Zielbiotops, das aus der Anlage 11 abgeleitet wurde, und einem Faktor zusammen, der der Berücksichtigung örtlicher Bedingungen dient.

Im Plangebiet ist die Pflanzung einer 7,0 m breiten **frei wachsenden Hecke** vorgesehen und mit einer textlichen Festsetzung zum Anpflanzgebot unterlegt. Es sollen vorrangig standortheimische Baum- und Straucharten aus möglichst gebietseigenen Herkünften gepflanzt werden. Eine Artenauswahl wurde zusätzlich im Text (Teil B) unter „Nachrichtliche Hinweise“ unter Pkt. 4 benannt. Es sollen mindestens 5 Strauch- und mindestens 2 Baumarten gewählt werden. Der Flächenanteil an Bäumen sollte mindestens 10% der Fläche betragen.

In der Hecke sind Heister in der Mindest-Pflanzqualität 175 cm - 200 cm und Sträucher in der Mindest-Pflanzqualität 80 cm - 100 cm zu pflanzen.

Die Bäume sind als Heister im Abstand von 3,0 m x 3,0 m zu pflanzen, Sträucher im Verband 1,0 m x 1,5 m.

Gemäß Anlage 11 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (1999) wird die Pflanzung einer mehrreihigen frei wachsenden Hecke mit einer Kompensationswertzahl von 2,0 bewertet. Eine Aufwertung innerhalb der Wertspanne ist nicht begründbar.

Weiterhin ist auf den Parzellen 1 bis 5 je ein **Einzelbaum** in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheibe hat eine unversiegelte bzw. wasser- und luftdurchlässige Bodenfläche von 12,0 m<sup>2</sup> aufzuweisen. Eine Artenauswahl für die zu pflanzenden Bäume wurde in den nachrichtlichen Hinweisen zum Text des Bebauungsplanes beigefügt. Die Einzelbaumpflanzungen werden mit einer Kompensationswertzahl von 1,0 bewertet. Als Bezugsfläche wird pro Baum ein Flächenäquivalent von 25 m<sup>2</sup> zugrundegelegt.

In die Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen wurde ein Leistungsfaktor von 0,5 eingestellt, da eine Störwirkung durch die geplanten Nutzungen und eine zum

landschaftlichen Freiraum vergleichbare ungehinderte Entwicklung nicht gegeben sind.

Die Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 stellt sich wie folgt dar:

Maßnahme	Fläche in m <sup>2</sup>	Kompensations- wertzahl	Leistungs- faktor	Kompensations- flächenäquivalent (KFÄ m <sup>2</sup> )
Anlage einer frei wachsenden reich strukturierten Hecke	331	2	0,5	331
Anpflanzung von insg. 5 Einzel- bäumen auf den Parzellen 1-5	125	1	0,5	63
Summe:	456			<b>394</b>

Mit den Ausgleichsmaßnahmen kann eine Kompensation innerhalb des Plangebietes nur zu 9% erreicht werden. Die Maßnahmen erbringen ein Kompensationsflächenäquivalent von **394 KFÄ**. Es verbleibt zur vollständigen Kompensation ein Flächenäquivalent von **3.868 KFÄ**.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB kann der Kompensationsbedarf auch außerhalb des Plangebietes durch Ersatzmaßnahmen beglichen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet an der Robert-Kracht Straße“ in der Gemeinde Garz wurde ein Kompensationsflächenpool mit Maßnahmen zu Entwicklung von Magerrasenvegetationen auf einem ehemals ackerbaulich beanspruchten Grundstück entwickelt. Es steht dort ein Kompensationsflächenpool in der Höhe von 4.738 KFÄ/m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Die Maßnahme wurde auf einer Teilfläche des Flurstücks 121/2, Flur 2 der Gemarkung Garz umgesetzt. Die Entwicklung von Magerrasen am Standort einer ehemals ackerbaulich genutzten Fläche bedarf einer Mahd, die alle 3 Jahre im Zeitraum 16.09. bis 15.02. durchzuführen ist. Eine Bewirtschaftung im Zeitraum vom 16.02. bis 15.09. ist auszuschließen. Das Mähgut ist zu entfernen und der Standort auszuhagern. Das Mähgut ist 1 – 2 Wochen in den Randbereichen der Kompensationsfläche zu lagern, um den Entwicklungsstadien der Wirbellosen (Ei, Larve, Puppe) einen Fortbestand und Weiterentwicklung zu garantieren. Die Verwendung mineralischer Stickstoffdünger, organischer Düngemittel, Klärschlamm und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig.

Die Maßnahme wurde sowohl unter biotopspezifischen als auch artenschutzrechtlichen Aspekten realisiert. Neben der Entwicklung einer

artenreichen Flora werden durch die Maßnahmen optimale Bruthabitate für die Feldlerche geschaffen werden. Innerhalb der Magerrasenflächen wurden Lesesteinhaufen als Ersatzhabitate für Amphibien und Reptilien eingeordnet.

Mit der Ablösung von **3.868 KFÄ** aus dem Kompensationsflächenpool kann die Kompensation der mit der Errichtung der Wohnbebauungen und der Anlage der Verkehrsflächen im Bebauungsplangebiet Nr. 3 verbundenen Eingriffe nachgewiesen werden. Im Kompensationsflächenpool in Garz verbleiben 870 KFÄ.

Die Verantwortlichkeit des Vorhabenträgers zur Übernahme der Kosten für die Ablösung der Kompensationsflächenäquivalente aus dem Kompensationsflächenpool des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Garz wurde im Bebauungsplan klarstellend zusätzlich im Text (Teil B) unter „Nachrichtliche Hinweise“ wie folgt ausgewiesen:

**2. Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und §135a bis 135 c BauGB**

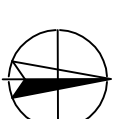
(1)

*Zum Erreichen der vollständigen Kompensation der Eingriffe durch den Bebauungsplan sind durch den Vorhabenträger die Kosten zur Ablösung von 3.868 KFÄ/m<sup>2</sup> (Kompensationsflächenäquivalenten) aus dem Kompensationsflächenpool des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Garz zur Entwicklung von Magerrasenvegetationen zu erbringen.*



# Bebauungsplan Nr. 3 für das "Wohngebiet zwischen MTS-Straße und Köhlerweg" der Gemeinde Garz

Bestands- und Konfliktplan M 1:500



## LEGENDE

### BESTAND

9. Grünland und Grünlandbrachen (G)

9.3 Intensivgrünland (GI)

9.3.3 Intensivgrünland auf Mineralstandorten

1.3 Grünanlagen der Siedlungsbereiche (P)

1.3.2 Siedlungsgebüsch / -hecke (PH)

1.3.2.3 Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten

1.3.2.4 Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten

1.3.3 Freifläche des Siedlungsbereiches (PE)

1.3.3.1 Artenreicher Zierrasen

1.3.8 Hausgarten (PG)

1.3.8.3 Nutzgarten

1.4. Biotopkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen

1.4.7 Verkehrsfläche (OV)

1.4.7.3 Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt

1.4.7.4 Wirtschaftsweg, versiegelt

Sonstige Biotope, nicht in der Biotopkartieranleitung

Sonstige versiegelte Flächen

### KONFLIKTDARSTELLUNG

Biotopebesitzung mit Flächenversiegelungen gemäß GRZ von 0,3 (schematische Darstellung der Eingriffsfäche)

Biotopebesitzung mit Funktionsverlust im Bereich geplanter Wohnbebauungen

Biotopebesitzung mit Bodenversiegelungen im Bereich geplanter Verkehrsflächen

Entwurf	08-2018	Schipp	Lange
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet
Blattbezeichnung:	Bestands- und Konfliktplan		

Maßstab:  
1 : 500

### Projekt:

Bebauungsplan Nr. 3 für das "Wohngebiet zwischen MTS-Straße und Köhlerweg" der Gemeinde Garz

### Planung:

UPEG USEDOM Projektentwicklungsgesellschaft mbH  
Strandstraße 1a, 17449 Trassenheide  
Tel. (03837)1260-0, Fax (03837)126026  
Badenstraße 15, 18439 Stralsund  
Tel. (03831)298783, Fax: (03831)298784





**GEMEINDE GARZ**  
LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD  
MECKLENBURG - VORPOMMERN

**Teil 2 der B E G R Ü N D U N G**  
**U M W E L T B E R I C H T**

zum

**BEBAUUNGSPLAN NR. 3 für das**  
**„Wohngebiet zwischen MTS-Straße und Köhlerweg“**



**AUSLEGUNGSEXEMPLAR 03.12.2018 - 08.01.2019**

**ENTWURFSFASSUNG VON 08-2018**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>1</b>
1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes .....	1
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	3
1.3	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen .....	5
1.4	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern .....	6
1.5	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) .....	7
1.6	Bewertung der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen .....	7
1.7	Bewertung der Auswirkungen der Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels .....	8
1.8	Eingesetzte Techniken und Stoffe, Nutzung erneuerbarer Energien .....	8
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN.....</b>	<b>9</b>
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) .....	9
2.1.1	Schutzgut Mensch .....	9
2.1.2	Schutzgut Boden .....	11
2.1.3	Schutzgut Wasser .....	11
2.1.4	Schutzgut Klima und Luft .....	12
2.1.5	Schutzgut Landschaftsbild .....	13
2.1.6	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter .....	14
2.1.7	Schutzgut Flora/ Fauna .....	14
2.1.8	Biologische Vielfalt .....	17
<b>3</b>	<b>PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>18</b>
3.1	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Mensch .....	18
3.2	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Boden .....	21
3.3	Bewertung der Eingriffswirkungen für die Fläche .....	21
3.4	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Wasser .....	22
3.5	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft .....	24

3.6	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild .....	24
3.7	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	25
3.8	Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Flora/Fauna .....	26
3.9	Bewertung der Eingriffswirkungen für die biologische Vielfalt .....	29
3.10	Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen.....	29
<b>4</b>	<b>GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>30</b>
<b>5</b>	<b>ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN UND ANGABE DER WESENTLICHEN GRÜNDE FÜR DIE WAHL .....</b>	<b>32</b>
<b>6</b>	<b>BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN .....</b>	<b>33</b>
<b>7</b>	<b>BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING) .....</b>	<b>34</b>
<b>8</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>35</b>
<b>9</b>	<b>QUELLEN.....</b>	<b>37</b>

## 1 Einleitung

### 1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Garz hat am 21.03.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das „Wohngebiet zwischen MTS-Straße und Köhlerweg“ gefasst. Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt 9.892 m<sup>2</sup>.

Als Nutzungsart wurde laut dem Aufstellungsbeschluss ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO mit einer Kapazität von 5 Wohngrundstücken mit je einer Wohneinheit benannt. Mit der Erstellung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes ergab sich eine Modifizierung hinsichtlich der Nutzungsart zu einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Zusätzlich zur Wohnbebauung soll untergeordnet Ferienhausbebauung möglich sein. Diese soll in zweiter Reihe zur Wohnbebauung auf den Wohngrundstücken eingeordnet werden. Damit ändern sich die geplanten Kapazitäten auf maximal 5 Dauerwohneinheiten und ausnahmsweise maximal 5 Ferienwohnungen.

Um dauerhaft den Charakter des Wohngebietes und die Dominanz der Dauerwohnnutzung zu sichern, wurden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Festsetzungen zur Bebauungstiefe, zur zulässigen Grundfläche je Ferienhaus sowie der Zulässigkeit von maximal einer Ferienwohnung je Ferienhaus getroffen.

Die Mindestgröße der Einzelgrundstücke wurde auf 1.200 m<sup>2</sup> festgesetzt. Mögliche Überschreitungen der Grundflächenzahl bis zu einer maximalen GRZ von 0,45 sollen zugelassen werden. Das zulässige Höchstmaß der Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 festgesetzt. Für die Ferienhäuser wird je Grundfläche eine GR von 60 m<sup>2</sup> vorgegeben.

Um eine harmonische Einbindung der geplanten Wohn- und Ferienhausbebauungen im Plangebiet und zum gewachsenen Ortsgefüge sicherzustellen, wurde die Geschossigkeit mit einem Vollgeschoss (I) als Obergrenze festgesetzt. Die Bebauung erfolgt in offener Bauweise (o).

Die maximale Bebauungstiefe beträgt für Wohngebäude maximal 20 m von der straßenseitigen Baugrenze. Ausnahmsweise zugelassene Ferienhäuser sind in den Bereichen ab 20 m von den straßenseitigen Baugrenzen zugelassen. Damit wird das angestrebte Gestaltungsprinzip erkennbar, in dem die geplante Wohnbebauung den Vorrang haben soll und eine Abrundung der Ortsstruktur darstellt.

Die Erschließung der nördlich im Plangebiet gelegenen Parzellen erfolgt über den Köhlerweg. Dieser derzeitig unversiegelte Weg wird ausgebaut und auf eine Breite von 5,00 m erweitert. Darin eingebunden werden straßenseitige Bankette zur

Ableitung des Regenwassers als auch Straßenbeleuchtungen. Am Ende des Köhlerweges wird eine Wendeanlage mit einem Radius von 22,0 m eingeordnet.

Die im südlichen Teil des Plangebietes vorgesehenen Wohngrundstücke werden durch die MTS-Straße erschlossen. Die Straße ist derzeit mit Betonplatten befestigt. Im Zuge der gemeindlichen Planungen zum ländlichen Wegebau/ überregionalen Radwegebau soll die Straße ausgebaut werden.

Die medienseitige Erschließung des Plangebietes ist über das vorhandene Leitungssystem in den Straßen möglich.

Im Plangebiet wurde die sich an der westlichen Grenze befindenden Hecke aus Haselnussgehölzen mit einem Erhaltungsgebot unterlegt. Mittig des Plangebietes ist zur Strukturierung der Wohnbauparzellen die Anlage einer mehrreihigen frei wachsenden Hecke vorgesehen. Die Pflanzung wird als Ausgleichsmaßnahme anerkannt. Einzelbaumpflanzungen auf den Grundstücken setzen weitere gestalterische Akzente.

Der **Bedarf an Grund und Boden** stellt sich wie folgt dar:

Geltungsbereich 9.892 m<sup>2</sup>

davon

• **Grundstücksflächen** **8.512 m<sup>2</sup>**

Grundstücksflächen Nettobauland

- Parzelle 1 1.040 m<sup>2</sup>
- Parzelle 2 1.356 m<sup>2</sup>
- Parzelle 3 1.341 m<sup>2</sup>
- Parzelle 4 1.389 m<sup>2</sup>
- Parzelle 5 1.584 m<sup>2</sup>

- Erweiterung 792 m<sup>2</sup>

vorhandener Hoflage

- Anpflanzfläche frei wachsende Hecke auf den Parzellen 1-4 331 m<sup>2</sup>
- Erhaltungsfläche Strauchhecke auf den Parzellen 1 und 3 679 m<sup>2</sup>

• **öffentliche Verkehrsflächen** **1.380 m<sup>2</sup>**

davon

- Köhlerweg 671 m<sup>2</sup>
- MTS-Straße 709 m<sup>2</sup>

## 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Ziele des Umweltschutzes aus den Fachgesetzen und Fachplänen	Umsetzung der Ziele im Bebauungsplan Nr. 3
<b>Ziele der Fachgesetze</b>	
<p>§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB</p> <p>Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschl. Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen.</p>	<p>- Im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung wurden die Auswirkungen des Planvorhabens auf die einzelnen Schutzgüter untersucht.</p>
<p>Eingriffsregelung gemäß § 14 und § 15 BNatSchG i. V. m. § 12 NatSchAG M-V</p>	<p>- Darstellung der mit dem Vorhaben zu erwartenden Eingriffe sowie Festlegung von Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffsfolgen, Bilanzierung des Eingriffs und Ausweisung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</p>
<p>§ 1a BauGB – Bodenschutzklausel</p> <p>„...zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die geplante Wohn- und Ferienhausbebauung schließt unmittelbar an die Ortslage an und stellt damit eine Abrundung der vorhandenen Ortsbebauung dar.</li> <li>- Mit der Festlegung einer GRZ von 0,3 und einer Mindestgröße der Wohngrundstücke wird das Maß der Versiegelungen maßgeblich begrenzt.</li> <li>- Mit den Festsetzungen zur Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen im Bereich der Stellplätze und Zufahrten werden die Eingriffe in das Schutzgut Boden begrenzt.</li> </ul>
<p>§ 50 BImSchG – Planung</p> <p>Für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienende Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die das Plangebiet umgebenden und geplanten Nutzungen (Wohnbebauung, Ferienhausgebiet) haben identische Schutzbedürftigkeiten. Schädliche Umweltauswirkungen sind auch aufgrund der begrenzten Wohn- und Ferienhauskapazitäten nicht zu erwarten.</li> <li>- Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete werden eingehalten.</li> <li>- Mögliche Lärmemissionen durch den sich in einer Entfernung von ca. 1,5 km zum Plangebiet befindenden Flugplatz Heringsdorf wurden auf der Grundlage der vom LUNG M-V ermittelten Lärmschutzbereiche für den Flughafen bewertet.</li> </ul>



Ziele des Umweltschutzes aus den Fachgesetzen und Fachplänen	Umsetzung der Ziele im Bebauungsplan Nr. 3
<b>Ziele der Fachgesetze</b>	
Gesetzlicher Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V	- keine gesetzlich geschützten Bäume betroffen
Gesetzlicher Alleenschutz gemäß § 19 NatSchAG M-V	- keine gesetzlich geschützte Allee betroffen
Gesetzlicher Biotopschutz gemäß § 20 NatSchAG M-V	- keine gesetzlich geschützten Biotope betroffen
Besonderer Artenschutz, Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG	- Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt und Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Tiere (Vogelarten, Amphibien) getroffen.
Netz „Natura 2000“ gemäß § 32 BNatSchG	- keine FFH- und EU- Vogelschutzgebiete betroffen
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG	- keine Landschaftsschutzgebiete im Plangeltungsbereich
Wald gemäß § 2 LWaldG M-V	- keine Waldflächen betroffen
Wasserschutzgebiete gemäß § 19 LaWG M-V i.V.m. § 19 WHG	- keine Trinkwasserschutzgebiete betroffen
Ziele der Wasserwirtschaft gemäß § 3 LaWG M-V i.V.m. § 1a WHG „...1. Die Grundwasserneubildung ist nicht durch Versiegelung von Bodenflächen oder durch andere Beeinträchtigungen des Versickerungsvermögens des Boden zu behindern...“	- Im Plangebiet wird das Maß der Versiegelungen durch die Festsetzung einer GRZ von 0,3 auf ein Mindestmaß begrenzt. Für Stellplätze und ihre Zufahrten sind wasser- und luftdurchlässige Belagsarten zu wählen, so dass eine Versickerung des anfallenden Regenwassers und eine Bereicherung des Grundwassers weiterhin möglich sind.

Ziele des Umweltschutzes aus den Fachgesetzen und Fachplänen	Umsetzung der Ziele im Bebauungsplan Nr. 3
<b>Ziele der Fachplanungen</b>	
4.1 (3),4.1 (4) RREP VP- Siedlungsentwicklung „...die Wohnbauflächenentwicklung ist am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren.“ „Die Ausweisung neuer Bauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen.“	- Die Gemeinde Garz weist im Rahmen ihrer Eigenbedarfsentwicklung bedarfsorientiert in kleinem Umfang Bauflächen aus.  - Die Ausweisung der neuen Wohnbauflächen erfolgt in Anbindung an die vorhandene Ortslage.
3.1.3 (6) – Tourismusräume „Die Tourismusedwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potentiale als Ergänzungsräume für die	- Das Gemeindegebiet befindet sich in einem Tourismusedwicklungsraum. Daher sind im Plangebiet neben Dauerwohnungen auch untergeordnet

Ziele des Umweltschutzes aus den Fachgesetzen und Fachplänen	Umsetzung der Ziele im Bebauungsplan Nr. 3
<b>Ziele der Fachplanungen</b>	
Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden....“	Ferienwohnungen zulässig.

### **1.3 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen**

Gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG sind Immissionen schädliche Umwelteinwirkungen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Das Allgemeine Wohngebiet wird am westlichen Ortsrand von Garz eingeordnet. Es wird im Norden, Süden und Westen von Grünlandflächen begrenzt. Im Osten schließen Wohnbebauungen mit großen Hofflächen an. Das geplante Wohngebiet wird im Norden vom Köhlerweg und im Süden durch die MTS-Straße erschlossen. Bei beiden Straßen handelt es sich um Wohnanliegerstraßen, die nur von einem begrenzten Personenkreis genutzt werden. Die Straßen wurden zur Darstellung der gesicherten Erschließung der Wohngrundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet bleiben die Wohnbaukapazitäten auf 5 Einzelhäuser mit je einer Wohneinheit begrenzt. Untergeordnet sind in zweiter Reihe der Wohnbaustruktur Ferienhausbebauungen zulässig. Auf Grund der geringen Kapazitäten und der kleinteiligen Bebauung auf großzügig bemessenen Grundstücken sind keine Belästigungen in Form von Lärm und Schadstoffemissionen, z.B. infolge einer Zunahme des Verkehrs, zu erwarten.

Belästigungen für die umgebenden Wohnnutzungen infolge Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung können ausgeschlossen werden.

Perspektivisch sind gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan südlich der MTS-Straße eine Wohnbaufläche gemäß § 1 (1) BauNVO und westlich des Plangebietes ein Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO vorgesehen. Auch diese geplanten Nutzungen haben mit den Vorhaben im Plangeltungsbereich ähnliche Schutzbedürftigkeiten. Belastungen der geplanten Nutzungen infolge der Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 3 können aufgrund der Kleinteiligkeit der Wohn- und Ferienhausbebauungen ausgeschlossen werden.

Im Zuge der Bauausführung sind baubedingte Lärmemissionen nicht auszuschließen. Diese ergeben sich mit der Errichtung der Wohn- und Ferienhausbebauungen. Diese baubedingten Emissionen sind zeitlich begrenzt. Um während der Baumaßnahmen

Lärmbelastungen für die umgebenden Nutzungen ausschließen zu können, hat der Vorhabenträger dafür Sorge zu tragen, dass die gesetzlichen Regelungen zum Immissionsschutz eingehalten werden.

Gemäß der Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde sind bei der Errichtung, der Beschaffenheit und des Betriebes von Feuerungsanlagen die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV) einzuhalten. Bezüglich der eventuellen Errichtung von Wärmepumpen wird auf die Darlegung des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund-/ Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 28.08.2013 verwiesen.

#### **1.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Es ist davon auszugehen, dass in dem geplanten Wohn- und Ferienhausgebiet die üblichen privaten Abfälle anfallen. Darüber hinaus gehende Sonderabfällen können mit den geplanten Nutzungen weitgehend ausgeschlossen werden. Im Plangebiet wird die Entsorgung der Restabfälle, Gewerbeabfälle, Altpapier- und kompostierbaren Abfälle gemäß der Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom über die Abfallentsorgung (2016) durch den Landkreis Vorpommern-Greifswald bzw. durch die von ihm beauftragten Dritte durchgeführt. Stellplätze für die Abfallbehälter sind auf jedem Grundstück in der erforderlichen Dimensionierung vorzusehen.

Um das Wenden der Entsorgungsfahrzeuge zu ermöglichen, wurde im Bereich des Köhlerweges eine Wendeanlage mit einem Radius von 22,0 m eingeplant. Eine ausreichend dimensionierte Wendefläche befindet sich an der MTS-Straße im Bereich des Feuerwehrgebäudes.

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß gemäß den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen.

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt getrennt zum Abwasser. Das anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der sandigen Bodenverhältnisse auf den Grundstücken versickert bzw. für die Bewässerung der Grünflächen genutzt werden. Für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der Verkehrsflächen sind Bankette auszubilden.

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ wurde im Planverfahren beteiligt. Eine Erschließung der Wohngrundstücke ist durch Erweiterung der örtlichen Ver- und Entsorgungsnetze möglich.

### **1.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)**

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes, welches Wohn- und Ferienhausbebauungen einschließt. Das Vorhaben ist nicht geeignet, Störfälle im Sinne des Störfallrechtes zu verursachen. Zudem befindet sich das Plangebiet außerhalb des Wirkbereiches von Störfallanlagen des Landkreises Vorpommern-Greifswald, die der Störfallverordnung (12. BImSchV) unterliegen. Auf der Insel Usedom befinden sich generell keine Störfallanlagen im Sinne der 12. BImSchV.

Eine Anfälligkeit der Planvorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden und damit auch keine Auswirkungen auf die Umweltbelange zu erwarten.

### **1.6 Bewertung der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen**

Gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Garz sind südlich der MTS-Straße Wohnbauflächen gemäß § 1 (1) BauNVO sowie westlich des Plangebietes Ferienhausbebauungen gemäß § 10 BauNVO geplant. Die Wohnbebauung ist einreihig entlang der MTS-Straße vorgesehen. Für das Ferienhausgebiet liegen derzeit noch keine Planungen vor. Es wird von einer Kapazität bis zu 20 Ferienwohnungen ausgegangen.

Es handelt sich um Nutzungen, die wie die Wohn- und Ferienhaussnutzungen im Bebauungsplangebiet Nr. 3 vergleichbare Schutzbedürftigkeiten haben. Jedoch sind aufgrund der sich summierenden Kapazitäten zunehmende Lärm- und verkehrliche Emissionen nicht auszuschließen.

Es werden infolge der Planungen gleichfalls Grünlandflächen sowie Ackerflächen, die derzeit aus der Nutzung genommen wurden, überbaut. Der Versiegelungsgrad in dem Untersuchungsraum wird sich erhöhen und damit auch Auswirkungen auf das Schutzgut Boden unvermeidbar sein. Eine ungehinderte Versickerung des Regenwassers und eine Bereicherung des Grundwassers sind weiterhin auf nicht

überbaubaren Grundstücksflächen möglich. Der zunehmende Versiegelungsgrad wird ggf. Auswirkungen auf die mikroklimatische Situation haben, wobei mögliche Belastungen durch die stetigen Windzirkulationen an dem klimatisch günstigen Standort zwischen Ostsee und Kleinem Haff weitgehend kompensiert werden können.

### **1.7 Bewertung der Auswirkungen der Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Da die geplanten Kapazitäten für die Wohn- und Ferienhausbebauungen auf fünf Wohngrundstücke begrenzt sind, kann das Aufkommen von klimarelevanten Emissionen weitgehend ausgeschlossen werden. Die Versiegelungen auf den großzügig bemessenen Grundstücken werden durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 begrenzt. Nicht überbaubare Grundstücksflächen werden mit siedlungstypischen Vegetationen begrünt.

Die Vorhaben sind gegenüber Folgen des Klimawandels nicht anfällig. Trockenperioden haben weitgehend keine maßgeblichen Auswirkungen. Das Plangebiet befindet sich aufgrund der Höhenlage außerhalb hochwassergefährdeter Bereiche.

### **1.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe, Nutzung erneuerbarer Energien**

Im Plangebiet finden für Wohn- und Ferienhausbebauungen allgemein übliche Techniken und Stoffe Anwendung. Für die äußere Gestaltung der Hauptgebäude und Garagen wurden Festsetzungen getroffen, um den ortstypischen Baustil aufzunehmen und nicht gewollte Oberflächenmaterialien auszuschließen.

Als Dacheindeckungen sind Hartbedachung, Rohreindeckung zulässig. Auch die Verwendung erneuerbarer Energien auf den Dachflächen ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich.

## **2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

Zur Bestandsaufnahme sowie Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter wird als Untersuchungsraum der Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgelegt. Gegebenenfalls wird auf eine Erweiterung des zu betrachtenden Gebietes verwiesen, falls dies zur Darstellung der Funktionalität und der Wechselwirkungen der Naturhaushaltsfaktoren erforderlich bzw. in der Charakteristik des Schutzgutes begründet ist.

#### **2.1.1 Schutzgut Mensch**

Bei der Beschreibung des Schutzgutes Mensch sind die Aspekte Wohnen, Wohnumfeld/ Erholung, Gesundheit und Wohlbefinden maßgebende Bestandteile der Betrachtung.

##### Wohnen/ Wohnumfeld

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand der Ortschaft Garz. Es schließt unmittelbar an die sich in östlicher Richtung befindende Wohnbebauung, die sich zwischen dem Köhlerweg und der MTS-Straße erstreckt, an. Beide Straßen stellen die nördliche und südliche Begrenzung des Plangebietes dar und gewährleisten somit die Erschließung der geplanten Wohnbebauungen. Der Köhlerweg ist derzeit unbefestigt und dient lediglich der Erschließung weniger Häuser entlang des Weges. Der Köhlerweg endet am westlichen Ende des Flurstücks 325. Auch bei der MTS-Straße handelt es sich um eine Anliegerstraße, so dass die verkehrliche Beanspruchung auf den Anwohnerverkehr begrenzt bleibt.

Das Plangebiet selbst wird von intensiv bewirtschafteten Grünlandflächen geprägt. Die östlichen Plangebietsflächen weisen gärtnerische Nutzungen auf und sind als Hoflage zu den vorhandenen Wohnbebauungen im Osten zu werten. Bei den das Plangebiet nördlich, südlich und westlich umgebenden Arealen handelt es sich gleichfalls um Grünlandflächen.

In einer Entfernung von ca. 1,5 km befindet sich das Flughafengebäude des Flugplatzes Heringsdorf. Die Flugbetriebsflächen (Landebahnen) befinden sich ca. 480 m südlich des Plangebietes. Bei dem Flughafen Heringsdorf handelt es sich um einen Regionalflughafen für die Ferieninsel Usedom. Aufgrund der Entfernung zum Flughafen und der Flugbewegungen, die vorwiegend nur tags zu verzeichnen sind, sowie der Tatsache, dass bei Rundflügen und Streckenflügen die vorgeschriebenen Flughöhen eingehalten und der Überflug lärmempfindlicher Gebiete vermieden

werden, sind keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten. Hierzu erfolgte eine Recherche zu den Lärmschutzbereichen am Flughafen Heringsdorf gemäß den Umweltdaten des LUNG M-V (2016). Die ermittelten Isolinien von 50 dB(A) enden ca. 300 m südlich des Planvorhabens, so dass Lärmemissionen durch den Flugverkehr des Flughafens Heringsdorf ausgeschlossen werden können.

Von dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern wurde der Hinweis gegeben, dass sich in einer Entfernung von ca. 700 m in nordöstlicher Richtung des Plangebietes ein genehmigungsbedürftiger Trapschießstand des Schützenvereins Garz e.V. befindet. Damit können Lärmbeeinträchtigungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen werden. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Garz ist dieser Trapschießstand als SO Schießplatz ausgewiesen. Im Rahmen des Planverfahrens zur 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes ergaben sich mit der Ausweisung des Sondergebietes für die Wohnbauflächen des Nahbereiches, so für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3, keine Hinweise und Bedenken. Der Trapschießstand wird in der Regel nur samstags vormittags und an wenigen Tagen im Jahr genutzt. Beschwerden von Anwohnern der Gemeinde bezüglich von Lärmbeeinträchtigungen liegen nicht vor.

#### Erholung und Freizeit

Die Gemeinde befindet sich gemäß Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern in einem Raum mit besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung.

Insbesondere die natürlichen Potentiale dieses reizvollen Landschaftsraumes begründen die Zuordnung des Gemeindegebietes zu einem Bereich mit guter naturräumlicher Eignung für das Natur- und Landschaftserleben (Gutachtliches Landschaftsprogramm M-V, 2002). Gemäß dem Gutachten bietet der Untersuchungsraum günstige Voraussetzungen zur Förderung einer natur- und landschaftsverträglichen Erholungsnutzung und weist eine besondere Eignung für eine landschaftsgebundene Erholung auf. Das Plangebiet selbst weist aufgrund der bestehenden Nutzungen keine Strukturen auf, die für eine landschaftsgebundene Erholung von Bedeutung sind.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (2010) befindet sich die Gemeinde Garz in einem Tourismusentwicklungsraum.

Der Ort Garz befindet sich abseits der Tourismusschwerpunkte und zeichnet sich durch einen noch weitgehend unbelasteten Naturreichtum aus. Die Gemeinde und der Ort werden vorwiegend von Gästen und Urlaubern aufgesucht, die eine landschaftsgebundene Erholung und Natürlichkeit der Landschaft bevorzugen.

### **2.1.2 Schutzgut Boden**

Böden sind in ihrer natürlichen Funktion Bestandteil des Naturhaushaltes sowie Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen.

Geomorphologisch ist das Bebauungsplangebiet eiszeitlich (Quartär) geprägt.

Grundlage für die Beurteilung des Schutzgutes Boden sind die im Plangebiet anstehenden Bodentypen, die hinsichtlich ihrer Ausprägung und Funktionalität bewertet wurden. Gemäß den LINFOS- Daten des LUNG M-V kommen im gesamten Bebauungsplangebiet sickerwasserbestimmte Sande vor, die hinsichtlich der Wertigkeit der Bodenfunktionalität von mittlerer bis hoher funktionaler Bedeutung sind. Die Böden können jedoch aufgrund der bestehenden Nutzungen als Intensivgrünland- und Weideflächen als anthropogen belastet eingestuft werden.

Die sich an der südlichen Grenze des Plangebietes befindende MTS-Straße ist mit Betonplatten befestigt. Die damit verbundenen Bodenversiegelungen haben vollständige funktionale Verluste von Bodenstrukturen zu Folge.

Gemäß der Stellungnahme des SB Bodenschutz des Landkreises V-G sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.

Gesetzlich geschützte Geotope weisen die LINFOS- Daten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht aus.

### **2.1.3 Schutzgut Wasser**

#### **Grundwasser**

Die Grundwasserneubildung und damit das Grundwasserdargebot werden je nach den vorkommenden Bodentypen unterschiedlich beeinflusst. Maßgebend für das Grundwasserdargebot ist das versickerungsfähige Niederschlagswasser. In unversiegelten Bodenbereichen ist besonders bei sandigen Bodenstrukturen eine ungehinderte Versickerung und damit Bereicherung des Grundwassers gegeben. Die Plangebietsflächen haben somit eine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Das Grundwasser des Planbereiches dient der öffentlichen Trinkwasserversorgung.

Der Grundwasserflurabstand wird gemäß den LINFOS-Daten des LUNG M-V mit mehr als 10 m angegeben. Die Mächtigkeit der bindigen Bodenschichten beträgt jedoch weniger als 5 m, so dass der Grundwasserleiter weitgehend unbedeckt ist. Das



Grundwasser ist damit gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nur gering geschützt.

Altlastenvorkommen sind im Plangebiet nicht bekannt, so dass eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann.

### **Oberflächenwasser**

Im Plangeltungsbereich befinden sich keine Oberflächenwasser.

### **Trinkwasserschutz/ Trinkwasserversorgung**

Das Plangebiet berührt keine Trinkwasserschutzzone und befindet sich außerhalb von Vorbehaltsgebieten Trinkwasser. Gemäß der Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt befindet sich das Plangebiet innerhalb des Einzugsgebietes der polnischen Wasserfassung (WF) „Granica“. Der Antrag auf die Festsetzung von Wasserschutzgebieten im Raum Ostusedom befindet sich in Arbeit und verdeutlicht die hohe Bedeutung des Grundwasserleiters an diesem Standort. Die Gemeinde Garz wurde hierzu noch nicht angehört.

### **Hochwasserschutz**

Aufgrund der Höhenlage des Plangebietes (15,1 m bis 19,3 m über NHN) werden die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes nicht berührt.

Gemäß den Umweltdaten des LUNG M-V befindet sich das Plangebiet nicht in einem Risikogebiet gemäß EU- Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM- RL).

### **Gewässerschutz**

Das Plangebiet berührt keine gemäß § 29 NatSchAG M-V definierten Küsten- und Gewässerschutzstreifen.

## **2.1.4 Schutzgut Klima und Luft**

Laut Gutachtlichem Landschaftsplan Mecklenburg- Vorpommern gehört das Plangebiet hinsichtlich seiner vegetationswirksamen Eigenschaften dem Großklimabereich des östlichen Küstenklimas (Usedom- Klima) an und ist stärker maritim geprägt. Dieses bedeutet, dass die Temperaturamplituden größer sind, Sonnenscheindauer und Frostgefährdung zunehmen und der Land- Seewind-Effekt stärker ausgeprägt ist. Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der als niederschlagsbenachteiligt eingestuft wird. Die Hauptwindrichtung ist West bis Nordwest.

Im Untersuchungsraum ist der Klimaeinfluss des Kleinen Haffs und der Ostsee, der bis 30 km in das Landesinnere reicht, erkennbar. Das Klima ist durch den

temperaturstabilisierenden Einfluss der Ostsee, eine hohe Luftfeuchtigkeit und eine stärkere Windexposition gekennzeichnet.

Das Plangebiet selbst wird aufgrund der Lage und des hohen Vegetationsanteils dem Stadtrandklimatop zugeordnet. Sowohl die Grünlandflächen als auch die Gehölzstrukturen haben eine besondere klimatische Ausgleichsfunktion. Die Heckenpflanzungen haben zudem eine lokale Windschutzfunktion.

Versiegelungen kommen im Plangebiet lediglich im südlichen Teil im Bereich des Plattenbelages der MTS-Straße vor. Hier kann das Entstehen von Wärmeinseln durch Erwärmen oberflächennaher Luftschichten nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der Kleinteiligkeit und der stetigen Windzirkulationen sind jedoch keine Auswirkungen auf die klimatische Situation an dem Standort zu erwarten.

### **2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild**

Bei der Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes sind als Kriterien die Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschaftsbildes zum Ansatz zu bringen und die besondere Bedeutung unzerschnittener großer Landschaftsräume zu werten. Bei der Beschreibung des Schutzgutes Landschaftsbild ist für das Plangebiet nicht nur die Bedeutung im Landschaftsraum, sondern auch das Erscheinungsbild im siedlungsnahen Bereich zu betrachten.

Das Erscheinungsbild der Landschaft im Großraum des Plangebietes ist durch die eiszeitliche Entstehung geprägt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der naturräumlichen Gliederung laut Gutachtlichem Landschaftsprogramm M-V der Großlandschaft „Usedomer Hügel- und Boddenland“ zugeordnet, welche besonders prägnant durch seine hügeligen Endmoränenzüge in Erscheinung tritt.

Das Plangebiet tangiert keine Kernbereiche des landschaftlichen Freiraumes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird dem Landschaftsbildraum mit der Bezeichnung „Ackergürtel von Mellenthin über Dargen-Kamminke“ (Bild- Nr. IV 8-6) zugeordnet, der in Abschätzung der Vielfalt, Naturnähe, Schönheit und Eigenart nur eine mittlere Schutzwürdigkeit besitzt.

Das Plangebiet schließt westlich bzw. südlich an die vorhandene Siedlungsstruktur des Ortes Garz an. Diese zeichnet sich durch eine lockere Bebauung mit einem großen Grünanteil aus. Das Plangebiet selbst und auch die Umgebung weisen vorrangig Grünland- bzw. ackerbauliche Nutzungen auf. Als markante Gehölzstrukturen sind die Hecken aus Haselnussbeständen zu benennen, die der Eigentümer der Grundstücke als Sicht- und Windschutzpflanzung angelegt hat. In

dieser befinden sich derzeit noch Nebenanlagen wie Schuppen und Ställe für Kleintiere, die im Zuge der Umsetzung der Planvorhaben entfernt werden.

Das Plangebiet weist eine Hanglage in südlicher Richtung auf. Die Höhenunterschiede betragen ca. 5 m.

In einer Entfernung von ca. 500 m südlich des Plangebietes befinden sich die Lande- und Startflächen des Flugplatzes Heringsdorf. Die Flugbetriebsanlage und die großflächigen Versiegelungen bedingen eine Beeinträchtigung der weitgehend unberührten Landschaft im nahen Umfeld.

### **2.1.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter können beispielsweise Denkmale oder andere hinsichtlich ihrer Architektur wertvolle Gebäude oder Bodendenkmale sein. Auch unter der Erdoberfläche und in Gewässern liegende und somit noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten sind als geschützte Bodendenkmale zu betrachten.

Nach Auskunft der Sachbereiche Bodendenkmalpflege sowie Baudenkmalpflege des Landkreises V-G sind im Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden, so dass die Hinweise gemäß den Stellungnahmen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V sowie des SB Bodendenkmalpflege des Landkreises Vorpommern- Greifswald einzuhalten sind.

Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **2.1.7 Schutzgut Flora/ Fauna**

#### **Biotope des Plangebietes**

Die Bestandsaufnahmen der im Plangebiet vorkommenden Vegetationen erfolgten im Januar 2018 und ergänzend im Sommer des Jahres 2018. Auf dieser Grundlage wurde der Bestand zu den gemäß Kartieranleitung der Landes M-V „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH- Lebensraumtypen“ (2013) ausgewiesenen Biotoptypen zugeordnet.

Die Bewertung der Biotope erfolgt in Anwendung der Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V (1999).

Dem Bewertungsschlüssel liegen 4 bzw. 5 Wertstufen zugrunde

- von keiner bzw. sehr geringer Bedeutung
- 1 von geringer Bedeutung
- 2 von durchschnittlicher Bedeutung
- 3 von hoher Bedeutung
- 4 von sehr hoher Bedeutung.

Die nördlichen und südlichen Grenzen des Plangebietes bilden der Köhlerweg sowie die MTS-Straße. Bei dem Köhlerweg handelt es sich um einen unversiegelten Weg, der die davon südlich und nördlich gelegenen Grundstücke erschließt. Der Köhlerweg wird in dem Biotoptyp **Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt (OVU)** zugeordnet. Dieser ist aus naturschutzfachlicher Sicht von untergeordneter Bedeutung.

Gleiches gilt für die MTS-Straße. Es handelt sich hierbei jedoch um einen mit Betonplatten befestigten Weg, der somit als **Wirtschaftsweg, versiegelt (OVW)** klassifiziert wurde.

Die sich derzeitig entlang der Straßen ausgebildeten Vegetationen wurden dem Biotoptyp **Artenreicher Zierrasen (PEG)** zugeordnet. Aufgrund des sandigen Standortes haben sich hier vorrangig Pflanzenarten entwickelt, die für die nährstoffarmen und sandigen Bodenverhältnisse kennzeichnend sind. Die Biotopflächen sind von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung und werden gemäß Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ mit der Wertstufe 1 bedacht. Eine Aufwertung innerhalb der Biotopwertspanne zur Kompensationswertzahl 1,5 ist mit der Bedeutung der straßenbegleitenden Vegetationen, die zudem von einer hohen Artenvielfalt gekennzeichnet und damit für die biologische Vielfalt bedeutsam sind, zu begründen.

Südlich des Köhlerweges befindet sich zur Abgrenzung der Hoflage eine Hecke mit Lebensbäumen. Diese Hecke wurde als **Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten (PHW)** kartiert. Gemäß Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V sind die Heckenstrukturen von untergeordneter Bedeutung.

Sowohl südlich des Köhlerweges als auch entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 325 befindet sich eine von dem Eigentümer der Grundstücke angepflanzte Hecke aus Haselnüssen. Die Bepflanzung wurde als Grenzbepflanzung angelegt und bietet zudem einen Schutz vor westlichen Winden. Auch mittig des Plangebietes wurde eine einreihige Hecke gepflanzt. Die Pflanzungen weisen ausschließlich Haselnussgehölze auf und sind demzufolge als **Siedlungsgehölz aus heimischen Gehölzarten (PHZ)** zu kartieren. Nach Aussage des Eigentümers werden die Gehölze zeitweise auf den Stock gesetzt. Auch befinden sich innerhalb der Hecke noch kleinere Stallanlagen, so dass eine Aufwertung der Gehölzpflanzung nicht

begründbar ist. Das Siedlungsgehölz ist aus naturschutzfachlicher Sicht von geringer Bedeutung.

Den Hauptteil des Plangebietes nehmen Grünlandflächen ein. Teilbereiche werden beweidet und sind mit einer Umzäunung eingegrenzt. Die verbleibenden Flächen werden intensiv bewirtschaftet und gemäht, so dass sich nur ein relativ armes Artenpotential an Pflanzen entwickeln konnte. Aufgrund der sandigen Bodenverhältnisse können vorrangig Pflanzenarten zur Ausprägung kommen, die den nährstoffarmen und trockenen Standort tolerieren. Im Feldblockkataster werden die Plangebietsflächen als Dauergrünland ausgewiesen. Gemäß der Kartieranleitung des LUNG M-V werden die Biotopflächen dem **Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)** zugeordnet. Die Biotopflächen sind von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung und werden mit dem Biotopwert 1,0 bewertet.

Die nördlichen Teilflächen des Flurstücks 308 weisen Strukturen einer gärtnerischen Nutzung auf. Hier befinden sich einzelne Obst- und Ziergehölze. Die Rasenflächen werden häufig gemäht und weisen demzufolge nur eine geringe Artenvielfalt auf. Für diese Grundstücksflächen wurde abweichend zu den umgebenden Grünlandnutzungen eine Biotopzuordnung zum **Nutzgarten (PGN)** vorgenommen. Auch diese Biotopflächen sind nur von untergeordneter Bedeutung. Eine Beanspruchung dieser Nutzungen ist gemäß dem Bebauungsplan nicht vorgesehen. Das zukünftig als Parzelle 6 ausgewiesene Grundstück wurde lediglich zur Darstellung der Hoflage zu den vorhandenen Wohngebäuden und der bestehenden gärtnerischen Nutzungen dargestellt.

Das Plangebiet weist keine gesetzlich geschützten Bäume gemäß § 18 NatSchAG M-V auf. Es befinden sich lediglich Obstbäume und nicht heimische Baumbestände im Bereich der Hoflage des Flurstücks 308. Gesetzlich geschützte Biotope wurden im Rahmen der Bestandserfassungen nicht vorgefunden. Auch das Kataster des Landes M-V weist für den Geltungsbereich keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope aus.

### **Faunistischer Bestand des Plangebietes**

Eine Recherche zu den LINFOS- Daten des LUNG M-V ergab keine Hinweise auf Vorkommen von besonders und streng geschützten Tierarten. Im Ergebnis der Fischotterkartierungen des Landes können Vorkommen in den Planquadranten des nahen Untersuchungsraumes ausgeschlossen werden. Das Plangebiet wird dem Revierbereich/Quadranten des Kranichs, Rotmilans, Seeadlers sowie des Weißstorchs zugeordnet.

Die Beschreibung des **faunistischen Bestandes** erfolgt auf der Grundlage der im Plangebiet vorkommenden Habitate und damit potentiellen Lebensräume der

besonders und streng geschützten Tierarten. Konkrete Bestandsaufnahmen erfolgten im Rahmen der Erarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durch das Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung, Greifswald. Die Bestandserfassungen zu Nist- und Brutplätzen und Habitaten der geschützten Tierarten wurden im April und Mai des Jahres 2017 durchgeführt.

Im Plangebiet ist das potentielle Vorkommen des Laubfrosches möglich. Sichtungen bzw. ein Verhören gelangen jedoch nicht. Auch Reptilien wurden im Zuge der Bestandsaufnahmen nicht vorgefunden. Die Randbereiche des Plangebietes bieten möglichen Arten jedoch Deckung, so dass ein potentielles Vorkommen nicht ausgeschlossen werden kann. In der Nähe der Ortslage befinden sich z.T. optimale Habitats, so dass im Plangebiet lediglich sporadische Vorkommen möglich sind.

Verschiedene Fledermausarten nutzen das Plangebiet zeitweise als Jagdhabitat. Dazu gehören die Zwerg-, Breitflügel- sowie Mückenfledermaus. Fledermausquartiere wurden im Plangeltungsbereich nicht vorgefunden.

Bei den im Plangebiet festgestellten Vogelarten handelt es sich um typische Arten, die im Siedlungsbereich weit verbreitet sind. Die Haselnussgehölze bieten Schutz und fungieren als Rufwarte. Brutplätze von Vögeln wurden in den Hecken nicht festgestellt. Aufgrund der bestehenden Grünlandnutzungen kann das Vorkommen von Bodenbrütern ausgeschlossen werden.

Das Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten der Tiergruppen **Fische**, **Libellen** und **Weichtiere** kann aufgrund der fehlenden Habitats, vorrangig Feuchtbiotopen, ausgeschlossen werden. Die zu prüfenden streng geschützten Arten der Gruppe **Falter** und **Käfer** weisen eine starke Spezialisierung in Bezug auf Pflanzenarten und Gehölze auf, die zur Fortpflanzung erforderlich sind. Da diese im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorkommen, können artenschutzrechtliche Befindlichkeiten ausgeschlossen werden.

### 2.1.8 Biologische Vielfalt

Kriterien für die biologische Vielfalt sind sowohl die genetische Vielfalt innerhalb der Arten aufgrund genetischer Unterschiede zwischen Individuen und Populationen als auch die Vielfalt von Ökosystemen.

Die biologische Vielfalt des Plangebietes ist aufgrund der intensiven Grünlandbewirtschaftung begrenzt. Auch die ausschließlich aus Haselnussgehölzen bestehende Heckenpflanzung, die als Sicht- und Windschutzpflanzung fungiert, weist keine reichhaltige Strukturierung auf und ist deshalb für die biologische Vielfalt des Plangebietes nur von untergeordneter Bedeutung.

### **3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

#### **3.1 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Mensch**

Der Bebauungsplan wurde mit dem Ziel der Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO aufgestellt. Das Plangebiet schließt an bestehende Wohnbebauungen an und stellt eine sinnvolle Abrundung zur vorhandenen Bebauungsstruktur dar. Geplant ist eine kleinteilige Bebauung mit maximal fünf Einfamilienhäusern. Untergeordnet ist auf den Grundstücken jeweils ein Ferienhaus zugelassen, wobei diese in zweiter Reihe hinter der zulässigen Wohnbebauung eingeordnet werden sollen. Um eine gewünschte städtebauliche Qualität und eine Abrundung der bestehenden Bebauungsstruktur zu sichern, wurden Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen auf großzügig bemessenen Grundstücken sowie Festsetzungen zur Bebauungstiefe getroffen. Die rückwärtigen Grundstücksflächen sollen als Flächen für die Garten- und Erholungsnutzung freigehalten bleiben. Mit den Festsetzungen zum Erhalt der Heckenstrukturen an der westlichen Plangebietsgrenze sowie zum Anpflanzen einer frei wachsenden und sich von einer Gehölzvielfalt auszeichnenden Hecke sowie Einzelbaumpflanzungen werden gestalterische Akzente innerhalb des Wohngebietes geschaffen.

Das Planvorhaben befindet sich in Übereinstimmung mit den raumplanerischen Belangen. Die Gemeinde Garz weist im Rahmen ihrer Eigenentwicklung bedarfsorientiert in kleinem Umfang Wohnbauflächen aus. Das Gemeindegebiet befindet sich in einem Tourismusentwicklungsraum. Mit der Möglichkeit der Errichtung von Ferienhäusern wird der Erholungsnutzung in dem landschaftlich reizvollen Raum, entfernt von den touristischen Hochburgen, Rechnung getragen.

In den Allgemeinen Wohngebieten gelten die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1. Diese betragen

nachts	(22.00 Uhr – 06.00 Uhr)	45 dB(A)
tags	(06.00 Uhr – 22.00 Uhr)	55 dB(A).

Mit der geplanten Wohn- und Ferienhausbebauung sind aufgrund der geringen Kapazitäten keine Lärmbelastungen auf die umgebenden Wohnnutzungen und umgekehrt zu erwarten, da diese identische Schutzbedürftigkeiten haben. Mit der geplanten Bebauung auf fünf Grundstücken ist keine Zunahme des Verkehrs auf dem Köhlerweg und der MTS-Straße zu verzeichnen. Auch dahingehend können verkehrliche Emissionen, die die umgebenden Nutzungen belasten könnten, ausgeschlossen werden.

Gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan ist südlich der MTS-Straße ein Wohngebiet und westlich des Plangebietes ein Ferienhausgebiet vorgesehen. Bei dem Ferienhausgebiet wurde von einer Kapazität von 20 Ferienhäusern ausgegangen. Die Nutzungen als Ferienhausgebiet und als Wohngebiet haben identische Schutzbedürftigkeiten, so dass Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch nicht wahrscheinlich sind. Zudem ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 untergeordnet Ferienhausbebauung zugelassen und damit auch bereits eine Durchmischung der beiden Nutzungsarten gegeben. Zum Plangebiet ist eine natürliche und optische Abgrenzung durch die zu erhaltende Hecke an der westlichen Grenze gegeben.

In einer Entfernung von ca. 1,5 km befindet sich das Flughafengebäude des Flughafens Heringsdorf. Die Flugbetriebsflächen (Landebahnen) enden ca. 480 m südlich des Plangebietes. Bei dem Flughafen Heringsdorf handelt es sich um einen Regionalflughafen für die Insel Usedom.

Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch den nahe zum Plangebiet gelegenen Flughafen Heringsdorf sind gemäß einem Gutachten zu Siedlungsbeschränkungsbereichen an Flugplätzen in MV (LUNG, 2005) nicht zu erwarten. Auch eine aus den aktuellen Flugbetriebsdaten abgeleitete Prognose der Verkehrsentwicklung und Darstellung von Lärmschutzbereichen für den Flughafen Heringsdorf (LUNG M-V, 2016) lassen keine Emissionsbelastungen durch den Flugverkehr erkennen.

Gemäß dem Fluglärmgesetz vom Oktober 2007 müssen für militärische und zivile Flugplätze bestimmter Größenordnung durch Rechtsverordnung durch die jeweilige Landesregierung Lärmschutzbereiche festgesetzt werden. Zuständig für die Beurteilung der Immissionen durch den Flughafenverkehr Heringsdorf ist das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V. Die Berechnungsergebnisse nach dem Fluglärmgesetz als auch des Gutachtens zu „Siedlungsbeschränkungsbereichen an Flugplätzen in Mecklenburg-Vorpommern“ wurden zur Abwägung der immissionsschutzrechtlichen Belange herangezogen. Die Abwägung wurde von Seiten des LUNG M-V bereits als sachgerecht eingeschätzt.

Dem folgenden Kartenauszug des LUNG M-V sind die Lärmschutzbereiche des Flughafens Heringsdorf zu entnehmen.



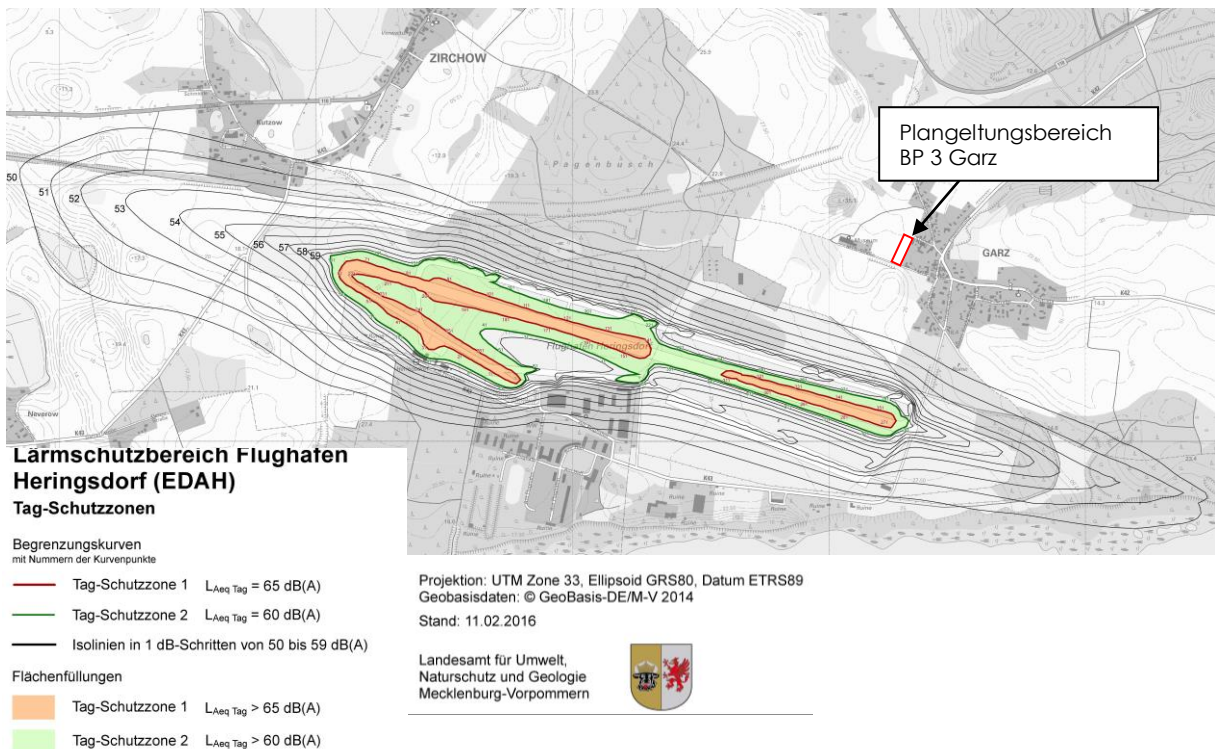


Abb. 1: Auszug Lärmschutzbereich Flughafen Heringsdorf mit Isolinien gemäß den Umweltinformationsdaten des LUNG M-V

Das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V teilte in seiner Stellungnahme mit, dass sich das Plangebiet im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafena Heringsdorf befindet und somit von den Bestimmungen gemäß § 12 Abs. 2 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) betroffen ist. Für Bauvorhaben im Bauschutzbereich darf eine Baugenehmigung nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde erteilt werden. Die luftfahrtbehördliche Zustimmungspflicht besteht im jeweiligen konkreten Baugenehmigungsverfahren für die einzelnen Bauwerke. Zur Berücksichtigung der Belange des Luftverkehrs wurden im Text (Teil B) entsprechende Hinweise aufgenommen.

*Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass sich mit der kleinteiligen Wohn- und Ferienhausbebauung auf großzügig bemessenen Grundstücken keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch ergeben. Die umgebenden bestehenden und geplanten Nutzungen haben identische Schutzbedürftigkeiten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete werden eingehalten. Eine aus den aktuellen Flugbetriebsdaten abgeleitete Prognose der Verkehrsentwicklung und die Ausweisung von Lärmschutzbereichen für den Flughafen Heringsdorf lassen keine Emissionsbelastungen durch den Flugverkehr erkennen.*

### **3.2 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Boden**

Die Böden des Plangebietes sind bereits von anthropogenen Beeinträchtigungen infolge der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen gezeichnet. Im Bereich des Köhlerweges und der MTS-Straße sind aufgrund der bestehenden Versiegelungen bereits funktionale Beeinträchtigungen von Böden zu verzeichnen.

Mit der Errichtung der Wohn- und Ferienhausbebauungen ist ein weiterer funktionaler Verlust von Böden durch Versiegelungen zu erwarten. Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgelegt. Diese Festsetzung gilt je Grundstück, auf dem ein Wohnhaus und untergeordnet ein Ferienhaus zulässig sind. Die Grundflächenzahl wird durch eine zulässige Grundfläche von 60 m<sup>2</sup> je Ferienhaus untersetzt. So wird sichergestellt, dass die Wohnnutzung im Vordergrund steht und sich die Kubatur der Ferienhäuser dieser unterordnet.

Auch die mit der Überschreitung der zulässigen Grundfläche möglichen Versiegelungen von Böden bedingen funktionale Verluste von Böden. Insgesamt ergeben sich im Bereich der geplanten Wohn- und Ferienhausbebauungen unter Berücksichtigung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO Neuversiegelungen von Böden in Höhe von 3020 m<sup>2</sup>. Der Ausbau des derzeitig unversiegelten Köhlerweges bedingt Versiegelungen in einer Größenordnung von 671 m<sup>2</sup>.

Die Versiegelungen von Böden gehen in die Berechnung des Eingriffs im Rahmen des Fachgutachtens zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ein und bedingen ein höheres Kompensationserfordernis.

Zur Minimierung der Eingriffswirkungen und dem Erhalt natürlich gewachsener Böden sollen die abgetragenen Oberböden gesichert und im Plangebiet wieder eingebaut werden. Die Stellplatzanlagen und ihre Zufahrten werden gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit wasser- und luftdurchlässigen Belagsarten befestigt und verringern damit den Eingriff in das Schutzgut Boden.

*In der Gesamtheit ist einzuschätzen, dass von dem Planvorhaben bereits anthropogen beeinträchtigte Flächen betroffen sind. Mit der geplanten Wohn- und Ferienhausbebauung ergeben sich Versiegelungen und damit funktionale Verluste von Böden, die in die Bilanzierung des Eingriffs eingehen und kompensationspflichtig sind.*

### **3.3 Bewertung der Eingriffswirkungen für die Fläche**

Gemäß § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ist der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und

Maßnahmen zur Innenentwicklung Vorrang zu geben. Generell sind Bodenversiegelungen auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen ist zu begründen.

Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um Grundstücke, die im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen wurden. Derzeitig weisen die Flächen Intensivgrünland mit teilweiser Beweidung auf. Die geplante Bebauung stellt eine sinnvolle Abrundung des Ortsbildes, welches von Wohnbebauungen geprägt ist, dar.

Die Planungen beinhalten eine kleinteilige Bebauung auf großzügig bemessenen Grundstücken (Mindestgröße der Grundstücke 1.200 m<sup>2</sup>). Es wurde eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, um die Eingriffe in das Schutzgut Boden zu begrenzen. Die nicht überbaubaren Grundstückflächen werden nachfolgend mit siedlungstypischen Vegetationen begrünt.

*In der Gesamtheit ist einzuschätzen, dass mit den Planungen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die Beanspruchung von bereits belasteten Flächen bei der Ausweisung der Baugebiete Rechnung getragen wird.*

### **3.4 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Wasser**

#### **Grundwasser**

Das Plangebiet ist aufgrund des geringen Versiegelungsgrades sowie der versickerungsfähigen Bodenstrukturen für die Grundwasserneubildung von sehr hoher Bedeutung. Das Grundwasser ist für die Trinkwasserversorgung nutzbar.

Infolge der geplanten Bebauung ergeben sich für die Böden Versiegelungen, die mit funktionalen Verlusten von Bodenstrukturen verbunden sind. An den Standorten sind eine Versickerung des anfallenden Regenwassers und damit eine Anreicherung des Grundwassers nicht mehr möglich. Da sich jedoch die geplanten Bebauungen auf fünf Wohnbauparzellen beschränken und das Maß der Versiegelungen durch die Festlegung einer GRZ von 0,3 begrenzt bleiben, sind keine maßgeblichen Auswirkungen der geplanten Bebauungen auf die Grundwasserneubildung zu verzeichnen.

Das anfallende Regenwasser soll gemäß den textlichen Festsetzungen auf den Grundstücksflächen versickert werden bzw. der Bewässerung der Grünflächen dienen. Die Stellplätze und Zufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belagsarten zu befestigen. Das auf den Verkehrsflächen anfallende Regenwasser ist über straßenbegleitende Bankette zu versickern. Damit ist weiterhin eine Anreicherung des Grundwassers gegeben.

Aufgrund der vorkommenden sandigen Böden und des geringen Anteils bindiger Bodenschichten ist kein ausreichender Grundwasserschutz gegeben. Im Zuge der Bautätigkeiten ist dafür Sorge zu tragen, dass keine Schadstoffe in den Boden und weitergehend in das Grundwasser gelangen. Das Warten, Reinigen und Betanken der Baustellenfahrzeuge hat außerhalb des Baugeländes zu erfolgen.

Im Zuge der Wohn- und Ferienhausnutzungen kann das Auftreten von in das Grundwasser flächenhaft eindringenden Schadstoffen ausgeschlossen werden.

### **Oberflächenwasser**

Im Plangeltungsbereich kommen keine Oberflächenwasser vor.

### **Trinkwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten sowie Vorbehaltsgebieten für Trinkwasser. Auch unter Berücksichtigung der derzeitigen Planungen zur Festsetzung von Trinkwasserschutzgebieten im Raum Ostusedom können mit den Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Garz Auswirkungen auf das Grundwasser und das Grundwasserdargebot aufgrund der kleinteiligen Bebauung und des zukünftigen Gebietscharakters weitgehend ausgeschlossen werden.

### **Hochwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich aufgrund der Höhenlage außerhalb hochwassergefährdeter Bereiche. Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes sind nicht betroffen.

*Zusammenfassend ist einzuschätzen, dass die Versiegelungen von Böden auf Wohn- und Ferienhausbebauungen auf fünf Wohngrundstücken beschränkt bleiben. Mit der Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ) von 0,3 wird das Maß der Versiegelungen auf den Grundstücken begrenzt. Es werden sich keine maßgeblichen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung ergeben. Eine Versickerung des Regenwassers auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist weiterhin möglich. Aufgrund der anstehenden sandigen Böden und des geringen Anteils bindiger Bodenschichten ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Im Zuge der Bauausführung sind Maßnahmen des Grundwasserschutzes erforderlich.*

### **3.5 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft**

Die geplanten Bebauungen bleiben auf die Errichtung von Wohn- und Ferienhausbebauungen auf fünf Parzellen beschränkt. Die geplanten Wohngrundstücke sind großzügig bemessen und weisen eine Mindestgröße von 1.200 m<sup>2</sup> auf. Auch die überbaubare Grundstücksfläche wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt, wodurch das Maß der Versiegelungen begrenzt bleibt. Mit der geplanten Bebauung und den einhergehenden Versiegelungen ist ein Verlust von klimatisch bedeutsamen Vegetationsstrukturen verbunden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem klimatisch günstig beeinflussten Bereich können mögliche Beeinträchtigungen des Klimas weitgehend kompensiert werden. Die das Plangebiet umgebenden Grünland- und Gehölzflächen beeinflussen das Klima an dem Standort positiv. Außerdem ist der Einfluss der Ostsee und des Kleinen Haffs erkennbar, der mit einer verstärkten Windzirkulation einhergeht. Kleinklimatische negative Auswirkungen können somit weitgehend ausgeglichen werden. Klimatisch bedeutsame Frischluftschneisen werden durch die geplante Bebauung nicht beeinflusst.

*In der Gesamtheit ist einzuschätzen, dass mit den Wohn- und Ferienhausbebauungen und den damit verbundenen Versiegelungen kleinklimatische Veränderungen an dem Standort nicht ausgeschlossen werden können. Aufgrund der klimatisch günstigen Lage und der stetigen Windzirkulation können diese Einflüsse weitgehend kompensiert werden.*

### **3.6 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild**

Zur Bewertung der Empfindlichkeit des Landschaftsbildes werden die Kriterien Vielfalt, Naturnähe, Schönheit und Eigenart zu einem visuellen Gesamteindruck dargestellt.

Die Bebauung wird im Anschluss an die bereits vorhandene Siedlungsstruktur erfolgen und insbesondere den von Grünland- und siedlungstypischen Nutzungen geprägten Raum beanspruchen.

Die Bebauung mit Einzelhäusern bleibt auf fünf Parzellen begrenzt. Zu erwarten ist aufgrund der großen Grundstückszuschnitte eine lockere Bebauung, die durch Begrünungen der nicht überbauten Grundstücksflächen aufgewertet wird.

Die Grundflächenzahl der geplanten Ferienhausbebauung wird mit einer zulässigen Grundfläche von 60 m<sup>2</sup> untersetzt. Damit wird erreicht, dass sich die Kubatur der Ferienhausbebauung den geplanten Wohnbebauungen unterordnet. Ferienhäuser sind zudem nur in zweiter Reihe zulässig, so dass sich die Siedlungsstruktur entlang des Köhlerweges und der MTS-Straße fortsetzt. Hierzu wurde eine Bebauungstiefe für

Wohngebäude und Ferienhäuser vorgegeben. Die rückwärtig gelegenen Grundstücksflächen bleiben für eine Garten- und Erholungsnutzung erhalten.

Zur Erreichung einer gewünschten städtebaulichen Qualität wurde in die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Gestaltungskatalog aufgenommen. Dieser berücksichtigt auch die örtlichen Gegebenheiten und die umgebenden Wohnbebauungen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und ergänzend Pflanzungen von Einzelbäumen vorzunehmen.

Landschaftliche Freiräume sind vom Vorhaben nicht betroffen. Auch für landschaftsprägende Strukturen sind keine Auswirkungen zu erwarten. Die sich an der westlichen Grenze des Plangebietes befindende Hecke aus Haselnussgehölzen bleibt erhalten. Die sich mittig und nördlich des Plangebietes befindenden Heckenstrukturen werden entfernt. Mit einem zusätzlichen Pflanzgebot unterlegt erfolgt die Anlage einer mehrreihigen Hecke, die sich vornehmlich aus heimischen und standortgerechten Gehölzen zusammensetzt. Sie soll als freiwachsendes und reich strukturiertes Gehölz das Plangebiet funktional gliedern, aber auch mit dem Artenangebot zu jeder Jahreszeit gestalterische Akzente setzen.

*In der Gesamtheit ist einzuschätzen, dass die Errichtung der Wohn- und Ferienhäuser unter Berücksichtigung der standörtlichen Gegebenheiten erfolgt, um Beeinträchtigungen des Schutzgutes weitgehend auszuschließen. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen, den Gestaltungsvorschriften und Festsetzungen von grünordnerischen Maßnahmen kann eine harmonische Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet und gestalterische Akzente gesetzt werden.*

### **3.7 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Gemäß der Stellungnahme des Sachbereiches Bodendenkmalpflege sind im Plangebiet keine geschützten Bodendenkmale bekannt. Aus archäologischer Sicht sind jedoch jederzeit Funde möglich, so dass Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen in den Text (Teil B) unter Hinweise übernommen wurden und bei der Bauausführung zu beachten sind.

Sollten bei den Erdarbeiten weitere Funde oder auffällige Bodenverfärbungen auftreten, ist gemäß §11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen, die Fundstelle zu sichern und in unbeeinträchtigtem Zustand zu erhalten.

Baudenkmale sind vom Vorhaben nicht betroffen.

### **3.8 Bewertung der Eingriffswirkungen für das Schutzgut Flora/Fauna**

Mit der Ausweisung von fünf Wohngrundstücken und der geplanten Bebauung mit Einfamilien- und untergeordnet Ferienhäusern ist vorrangig ein Verlust von intensiv bewirtschafteten Grünlandflächen verbunden, die von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung sind. Eine sich mittig des Plangebietes befindende Siedlungshecke aus Haselnussgehölzen soll entfernt werden. Um jedoch eine Parzellierung und Abgrenzung der nördlichen und südlichen Bebauungen zu erreichen, ist die Anpflanzung einer mehrreihigen reich strukturierten Hecke mit heimischen Gehölzen in einer Breite von 7,0 m vorgesehen. Diese Heckenpflanzung wird als Ausgleichsmaßnahme anerkannt und wurde entsprechend in die Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen eingestellt.

Die westliche Grenze des Plangebietes bildende Haselnusshecke soll erhalten werden und wurde in die Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot unterlegt.

Auf der vorhandenen Hoflage ist keine Bebauung vorgesehen. Es handelt sich hierbei um eine Hoffläche, die der vorhandenen Wohnbebauung auf dem Flurstück 308 zugeordnet wird und entsprechend nachrichtlich in die Plandarstellung aufgenommen wurde.

Gemäß dem Bebauungsplan Nr. 3 ist eine Verbreiterung des derzeitig unversiegelten Köhlerweges auf 5,00 m vorgesehen. Um dem Begegnungsfall Pkw/ Pkw zu entsprechen, sind eine Befestigung des Weges in einer Breite von 4,10 m sowie die Anordnung der Bankette für die Straßenbewässerung und Straßenbeleuchtung geplant. Der Köhlerweg erschließt die Parzellen 1 und 2. Weiterhin ist die Einordnung einer Wendeanlage mit einem Radius von 22,0 m an der westlichen Grenze des Plangebietes erforderlich. Die Anlage ermöglicht das Wenden der Fahrzeuge für die Ver- und Entsorgung, Feuerwehr und Krankenwagen.

Der Ausbau des Köhlerweges bedingt vollständige Versiegelungen des bisher unversiegelten Wirtschaftsweges. Mit der Verbreiterung ergeben sich zudem Verluste von Teilen einer Lebensbaumhecke sowie einer Hecke aus Haselnussgehölzen. Auch sich entlang des Weges befindende Rasenvegetationen des Artenreichen Zierrasens erfahren einen vollständigen Verlust mit einhergehenden Versiegelungen. Die Einordnung der Wendeanlage bedingt eine größere Flächeninanspruchnahme von intensiv bewirtschafteten Grünlandflächen im nördlichen Teil des Flurstücks 325. Die Biotop sind aus naturschutzfachlicher Sicht von untergeordneter Bedeutung (Wertstufen 0 bzw. 1).

Der Ausbau der MTS-Straße ist von der Gemeinde mit Mitteln des ländlichen Wegebbaus/ überregionalen Radwegebbaus vorgesehen. Die Planungen berücksichtigen die erforderlichen Zufahrten zu den Parzellen 3 bis 5. Die mit dem

Ausbau zu erwartenden Eingriffsfolgen werden im Rahmen der Planungen zum ländlichen Wegebau berücksichtigt.

Die mit den Planungen verbundenen Eingriffsfolgen wurden im Rahmen der Erstellung eines Fachgutachtens zur Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung berechnet. Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V (1999). In die Bilanzierung wurden sowohl der Verlust der benannten Biotope sowie die mit der Bebauung und dem Ausbau der Verkehrsflächen einhergehenden Versiegelungen von Böden berücksichtigt.

Die Bilanzierung der Biotopverluste sowie der Versiegelungen ergaben für die Wohngrundstücke unter Berücksichtigung möglicher Überschreitungen der zulässigen überbaubaren Grundflächen (GRZ=0,3) einen Kompensationsbedarf in Höhe von **3.611 KFÄ** (m<sup>2</sup>). Der Ausbau des Köhlerweges erfordert eine Kompensation in Höhe von **649 KFÄ** (m<sup>2</sup>). Insgesamt ergibt sich durch die Eingriffe im Plangeltungsbereich ein Kompensationsbedarf in Höhe von **4.262 KFÄ** (m<sup>2</sup>).

Die Anlage einer frei wachsenden mehrreihigen Hecke sowie die Pflanzung von je einem Einzelbaum in definierten Pflanzqualitäten und Artenauswahl gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben eine Kompensation in Höhe von **394 KFÄ** (m<sup>2</sup>). Es verbleibt somit ein Kompensationsbedarf von **3.868 KFÄ** (m<sup>2</sup>), der durch externe Maßnahmen auszugleichen ist.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet an der Robert-Kracht Straße“ in der Gemeinde Garz wurde ein Kompensationsflächenpool mit Maßnahmen zu Entwicklung von Magerrasenvegetationen auf einem ehemals ackerbaulich beanspruchten Grundstück entwickelt. Es steht dort ein Kompensationsflächenpool in der Höhe von 4.738 KFÄ/m<sup>2</sup> zur Verfügung. Die Maßnahme wurde auf einer Teilfläche des Flurstücks 121/2, Flur 2 der Gemarkung Garz umgesetzt.

Die Maßnahme wurde sowohl unter biotopspezifischen als auch artenschutzrechtlichen Aspekten realisiert. Neben der Entwicklung einer artenreichen Flora werden durch die Maßnahmen optimale Bruthabitate für die Feldlerche geschaffen werden. Innerhalb der Magerrasenflächen wurden Lesesteinhaufen als Ersatzhabitate für Amphibien und Reptilien eingeordnet.

Mit der Ablösung von **3.868 KFÄ** aus dem Kompensationsflächenpool kann die Kompensation der mit der Errichtung der Wohnbebauungen und dem Ausbau der Verkehrsflächen im Bebauungsplangebiet Nr. 3 verbundenen Eingriffe nachgewiesen werden. Im Kompensationsflächenpool in Garz verbleiben 870 KFÄ.

Die Verantwortlichkeit des Vorhabenträgers zur Übernahme der Kosten für die Ablösung der Kompensationsflächenäquivalente aus dem



Kompensationsflächenpool des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Garz wurde im Bebauungsplan festgesetzt.

In Umsetzung des Planvorhabens ergeben sich keine Betroffenheiten für gesetzlich geschützte Biotop- und Einzelbäume.

Auf der Grundlage von Bestandsaufnahmen und der Einschätzung potentieller Vorkommen von besonders und streng geschützten **Tierarten** anhand der im Plangebiet vorkommenden Habitatstrukturen wurde eingeschätzt, ob artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt werden. Rechtlicher Hintergrund hierfür sind neben dem Schädigungsverbot (§44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BNatSchG in Verbindung mit §44 Abs. 5 BNatSchG) und dem Tötungsverbot (§44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) auch das Störungsverbot (§44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten. Der Erheblichkeitsmaßstab wird an der Verschlechterung der lokalen Populationen gemessen. Bleibt die ökologische Funktionalität der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt, wird der Verbotstatbestand nicht erfüllt (§44 Abs. 1 Nr. 5 BNatSchG). Zudem kann durch Maßnahmen der Funktionserhaltung bzw. durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen) das Eintreten des Verbotstatbestandes vermieden werden.

Im Plangebiet ist aufgrund der vorgefundenen Habitatausstattungen das potentielle Vorkommen von Laubfröschen möglich. Weitere **Amphibienarten** wurden im Plangebiet nicht gesichtet. Mit der Rodung der Haselnusshecke mittig des Plangebietes gehen Ruhestätten des Laubfrosches (Sitz- und Rufwarte) verloren. Es sind jedoch im Plangebiet neue Heckenpflanzungen vorgesehen bzw. die Hecke an der westlichen Plangebietsgrenze bleibt erhalten, so dass Auswirkungen auf die Amphibien-Populationen nicht zu erwarten sind. Als konfliktvermeidende Maßnahmen sind Rodungen von Gehölzen nur im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Im Plangebiet wurden keine **Reptilien** erfasst, die als FFH-Arten gelistet sind. Ein Vorkommen von Reptilien, speziell Zauneidechsen, ist möglich, da die Randbereiche mit Heckenstrukturen ausreichend Versteckmöglichkeiten bieten. Es wurde jedoch von dem Gutachter eingeschätzt, dass in der nahen Ortslage optimale Habitate existieren, die von Reptilien bevorzugt werden können. Mit der Umsetzung der Planinhalte ergeben sich keine Auswirkungen auf geschützte Reptilienarten.

Das Plangebiet wird von **Fledermausarten**, die im Siedlungsbereich in größeren Populationen auftreten, vorrangig als Jagdhabitat genutzt. Es befinden sich im Plangebiet keine Gehölzstrukturen und Gebäude, die als Winter- bzw.

Sommerquartiere dienen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind infolge der Realisierung der Planvorhaben nicht zu erwarten.

Die Gehölzflächen des Plangebietes können als Bruthabitate für verschiedene **Vogelarten** fungieren. Bei den Bestandsaufnahmen wurden jedoch keine Nistplätze gesichtet. Das Vorkommen von Bodenbrütern kann aufgrund der bestehenden Nutzungen ausgeschlossen werden. Als Nahrungsgäste kommen siedlungstypische Vogelarten vor, die keine besonderen Spezialisierungen hinsichtlich der vorzufindenden Lebensraumtypen haben. Als konfliktvermeidende Maßnahme wurde festgesetzt, Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeiten der Vögel umzusetzen. Erhebliche Störungen der Nahrungshabitate der Vögel sind infolge der geplanten Wohn- und Ferienhausnutzungen nicht zu erwarten. Zudem werden mit den Maßnahmen zur Begrünung und der Pflanzung einer naturnahen Hecke mit fruchtenden Gehölzen Habitate geschaffen, die den Vogelpopulationen förderlich sind.

Im Ergebnis der Prüfung in der **speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)** wurde festgestellt, dass keine CEF- Maßnahmen erforderlich werden. Durch das Vorhaben werden die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst. Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung ist damit nicht erforderlich.

### **3.9 Bewertung der Eingriffswirkungen für die biologische Vielfalt**

Da das Plangebiet bereits zum jetzigen Zeitpunkt keine Strukturen aufweist, die für eine biologische Vielfalt prädestiniert sind, können infolge der geplanten Bebauungen erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes ausgeschlossen werden.

### **3.10 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen**

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen sind die durch die gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange zu erwartenden Wirkungen darzustellen. Wesentliche Wechselwirkungen gehen von den derzeitigen Biotopen und Nutzungsstrukturen aus.

Da in Umsetzung des Vorhabens die Neuversiegelungen durch die Inanspruchnahme von Intensivgrünlandflächen, die aus naturschutzfachlicher Sicht von geringer Bedeutung sind, begrenzt bleiben und es sich um eine kleinteilige Bebauung auf großzügig bemessenen Grundstücken handelt, sind Eingriffe auf das Schutzgut Boden sowie Biotopverluste nicht maßgeblich. Die nachfolgenden

Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Flora/ Fauna, Boden, Grundwasser und Landschaftsbild werden damit gleichfalls nicht erheblich sein.

#### **4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Mit den Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Eingriffswirkungen kann das ökologische Gefüge im Naturhaushalt weitgehend erhalten bleiben. Das geplante Wohngebiet mit untergeordnet eingeräumter Ferienhausnutzung wird das vorhandene Ortsgefüge ergänzen und eine sinnvolle Abrundung zur Bebauungsstruktur darstellen. Die Bebauung bleibt auf fünf Grundstücke beschränkt. Die Grundstücke sind großzügig bemessen. Um die Eingriffe in das Schutzgut Boden zu begrenzen, wurde für die bebaubare Grundstücksfläche eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die Wohnbebauung wird in erster Reihe zu den Verkehrsflächen eingeordnet. Dahinterliegend können Ferienhausbebauungen errichtet werden, wobei für diese Gebäude eine maximale bebaubare Grundfläche von 60 m<sup>2</sup> festgesetzt wurde.

Weitergehend sind folgende Maßnahmen zum Ausschluss nachteiliger Umweltauswirkungen zu benennen:

##### Bauphase:

- Flächensparende Planungen durch Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzungen auf ein absolut notwendiges Maß, so dass die Flächenversiegelungen begrenzt bleiben. Für die Errichtung der Wohn- und Ferienhausbebauungen wurde eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Die Grundfläche für die Ferienhäuser wurde zusätzlich festgesetzt, um die Ferienhausbebauung untergeordnet zur Wohnbebauung darzustellen. Die Grundfläche der Ferienhausbebauung darf 60 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- Um den dauerhaften Charakter des Wohngebietes und die Dominanz der Dauerwohnnutzung zu unterstreichen, wurden neben den Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche für Ferienhäuser Festsetzungen zur Bebauungstiefe getroffen. Die Bebauungstiefe für Wohngebäude wurde mit maximal 20 m von den straßenseitigen Baugrenzen festgesetzt. Ferienhäuser sind in den Bereichen ab 20 m von den straßenseitigen Baugrenzen bis zu den hinteren Baugrenzen zulässig.
- Der Baubetrieb ist auf ein unbedingt notwendiges Maß durch flächensparendes Arbeiten und Lagern von Baustoffen und sonstigen Materialien zu beschränken.

- Das Befahren mit schweren Baufahrzeugen ist nur bei geeigneten Bodenverhältnissen zulässig. Nach Abschluss der Arbeiten ist der Boden tiefgründig zu lockern.
- Durch Warten, Reinigen und Betanken der Baustellenfahrzeuge außerhalb des Baugeländes ist der Eintrag an Schadstoffen in den Boden und das Grundwasser so gering wie möglich zu halten.
- Die Zwischenlagerung von Restbaustoffen darf nicht auf ungeschütztem Boden erfolgen. Hierzu müssen geeignete, undurchlässige Behälter verwendet werden. Eine sorgfältige Reinigung der Baustelle und eine fachgerechte Entsorgung von Restbaustoffen, u. ä. nach Beendigung der Baumaßnahme, sind zu gewährleisten.
- Der mit der Errichtung der Wohn- und Ferienhäuser anfallende Oberboden sollte gemäß DIN 18915 fachgerecht abgetragen und gesichert werden und anschließend wieder im Plangeltungsbereich eingebaut werden.
- Um Störungen der Fauna im Umfeld des Plangebietes zu vermeiden, sollten niedrige Fahrgeschwindigkeiten der Baufahrzeuge eingehalten werden und möglichst lärmgedämpfte Baumaschinen zum Einsatz kommen.

### Betriebsphase

- Es sollten Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmen Spektren verwendet werden. Das Verhalten von Nachtinsekten wird am wenigsten durch das monochromatische Licht der Natriumdampf-Niederdrucklampen beeinflusst. Sollte weißes Licht erforderlich sein, sind nach Möglichkeit LED-Leuchten mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe zu verwenden.
- Es wird die Verwendung von völlig geschlossenen staubdichten Leuchten empfohlen.

Da der Verlust der Biotope des Plangebietes unvermeidbar ist, ist der Vorhabenträger gemäß BNatSchG verpflichtet, die Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses wurde ein Fachgutachten zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Als Ausgleichsmaßnahmen im Plangeltungsbereich wurden die anzupflanzende frei wachsende Hecke in einer Breite von 7,0 m sowie Einzelbaumpflanzungen auf den Wohngrundstücken angerechnet. Es verbleibt ein Kompensationserfordernis von 3.868 KFÄ, welches in einem Kompensationsflächenpool der Gemeinde Garz (Teilflächen des Flurstücks 121/2, Flur 2 der Gemarkung Garz) ausgeglichen werden soll. In diesem wurden

Maßnahmen zur Entwicklung von Magerrasenvegetationen auf einem ehemals ackerbaulich beanspruchten Grundstück umgesetzt.

## **5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Gründe für die Wahl**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde Garz bedarfsorientiert in kleinem Umfang Wohnbauflächen ausgewiesen. Die Errichtung von Ferienhäusern soll zugelassen werden und dem Tourismusentwicklungsraum Rechnung getragen werden. Als wesentliche Gründe für die Wahl des Standortes und der Befürwortung durch die Gemeinde Garz sind zu benennen:

- Das Vorhaben dient der Abrundung der bebauten Ortslage Garz und weist durch die MTS-Straße und den Köhlerweg eine günstige Erschließungssituation auf. Die vorhandene Bebauungsstruktur mit vornehmlich eingeschossigen Wohnhäusern wird in das Plangebiet hinein fortgesetzt.
- Der Eigentümer der Grundstücke des Plangebietes tritt für die Planung und Erschließung des Plangebietes ein, so dass von einer zeitnahen Bereitstellung des Baulandes auszugehen ist.
- Der Standort ist aufgrund seiner naturräumlichen Lage als geeignet zu werten. Das Plangebiet wird derzeit als Intensivgrünland genutzt. Es weist in Angrenzung zu den westlich gelegenen Grünlandflächen eine natürliche und optische Abgrenzung durch eine Hecke aus Haselnussgehölzen auf. Diese bleibt erhalten und soll durch weitere Bepflanzungen mit einer Hecke und Einzelbäumen der Begrünung des Wohngebietes dienlich sein. Mit Ausnahme der Wohnbebauung im Osten weisen die das Plangebiet umgebenden Flächen Grünland auf.
- Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorbehalts- und Vorranggebieten Naturschutz und Trinkwassersicherung. Es berührt keine Kulissen eines Natura 2000- Gebietes.
- Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde werden die Plangebietsflächen als Wohnbauflächen ausgewiesen. Damit befinden sich die Planungen zum Bebauungsplan Nr. 3 in Übereinstimmung mit den gemeindlichen Zielen.

Damit ist der Standort geeignet, das Bauvorhaben städtebaulich und verkehrstechnisch in das Orts- und Landschaftsbild integrieren zu können, den

Belangen des Natur- und Umweltschutzes sowie der steigenden Nachfrage nach Wohnraum und Ferienunterkünften Rechnung zu tragen. Es erübrigen sich damit Diskussionen zu alternativen Standorten.

## **6 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Die Methodik der Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich an den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB nach der Novelle des BauGB im Mai 2017. Dabei werden die Schutzgüter in Einschätzung ihrer Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeit gegenüber den vorhabenspezifischen Auswirkungen und sich daraus ergebende Konflikte beschrieben und bewertet. Im Ergebnis dessen werden Maßnahmen der Vermeidung und Minimierung und des Ausgleichs festgelegt, welche die Erheblichkeit und den Umfang des Eingriffs reduzieren. Weitere Inhalte sind eine Alternativenprüfung sowie ein Monitoring zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.

Für die Beurteilung des durch die Planung hervorgerufenen Eingriffs in Natur und Landschaft sowie Landschaftsbild wurde eine separate Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit der Darstellung und Beschreibung grünordnerischer Maßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erarbeitet. Die Bilanzierung beruht auf den „Hinweisen zur Eingriffsregelung in M-V“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie MV (LUNG M-V, 1999).

Der faunistische Bestand des Plangebietes und die Abschätzung der durch das Planvorhaben möglicherweise verursachenden Auswirkungen wurden im Rahmen der Umweltprüfung dargelegt. Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erarbeitet und der geschützte Artenbestand, der in Anbetracht der vorhandenen Habitatstrukturen potentiell zu erwarten war, untersucht. Es erfolgte eine Prüfung, ob durch das Planvorhaben der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand des §44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit §44 Abs. 5 BNatSchG berührt wird bzw. Ausnahmevoraussetzungen des §45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sind.

### Schwierigkeiten bei der Erhebung:

Schwierigkeiten bei der Darstellung der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ergaben sich insbesondere dadurch, dass im Stadium der Bauleitplanung viele bautechnische Details der Ausführung fehlten, um z.B. baubedingte Beeinträchtigungen einschätzen zu können.

## 7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Das Monitoring beinhaltet eine gezielte Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen durch das geplante Bauvorhaben. Erhebliche Umweltauswirkungen sind zu vermeiden, wenn die im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen durchgeführt und kontrolliert werden. Es ist weiterhin zu prüfen, ob sich nach Realisierung der Baumaßnahmen unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen ergeben.

Die Überwachung der Umsetzung der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung obliegt der Gemeinde Garz. Der zeitliche Rahmen des Monitorings stellt sich wie folgt dar:

Zu kontrollierende Maßnahmen	Überwachungszeitraum	Zuständigkeit der Kontrolle	Kontrollform
Pflanzung von Bäumen im Plangebiet gemäß den textlichen Festsetzungen, Kontrolle der Entwicklung der Bäume, ggf. gleichartiger Ersatz mit gleicher Pflanzqualität bei Abgang, Umsetzung der Pflanzmaßnahmen in der folgenden Vegetationsperiode nach Realisierung der Baumaßnahme.	BA, EP, NK 5	Gemeinde Garz	Begehung/ Dokumentation
Pflanzung einer mehrreihigen frei wachsenden Hecke als Begrenzung zwischen den Parzellen 1/2 und 3/4 gemäß den Vorgaben des B-Planes, Kontrolle der Entwicklung der Heckenpflanzungen, ggf. gleichartiger Ersatz von Bäumen/Sträuchern mit gleicher Pflanzqualität bei Abgang, Umsetzung der Pflanzmaßnahmen in der folgenden Vegetationsperiode nach Realisierung der Baumaßnahme.	BA, EP, NK 5	Gemeinde Garz	Begehung/ Dokumentation

BA.....Bauabnahme

EP.....Abnahme Entwicklungspflege

NK 1.....jährliche Nachkontrolle

NK 2-8...Nachkontrolle, Angabe des Zeitraumes

## 8 Zusammenfassung

Die Gemeinde Garz hat am 21.03.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das „Wohngebiet zwischen MTS-Straße und Köhlerweg“ gefasst. Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt 9.892 m<sup>2</sup>.

Als Nutzungsart wurde laut dem Aufstellungsbeschluss ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO mit einer Kapazität von 5 Wohngrundstücken mit je einer Wohneinheit benannt. Mit der Erstellung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes ergab sich eine Modifizierung hinsichtlich der Nutzungsart zu einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Zusätzlich zur Wohnbebauung soll untergeordnet Ferienhausbebauung möglich sein. Diese soll in zweiter Reihe zur Wohnbebauung auf den Wohngrundstücken eingeordnet werden. Damit ändern sich die geplanten Kapazitäten auf maximal 5 Dauerwohneinheiten und ausnahmsweise maximal 5 Ferienwohnungen.

Die Bestandsaufnahmen zu den Naturhaushaltsfaktoren ergaben, dass insbesondere bei den Schutzgütern Flora, Boden, und Grundwasser besondere Befindlichkeiten gegeben sind und Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffswirkungen erforderlich werden.

Die Umweltprüfung kam zu folgendem Ergebnis:

Mit der kleinteiligen Wohn- und Ferienhausbebauung auf großzügig bemessenen Grundstücken ergeben sich keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut **Mensch**. Die umgebenden bestehenden und geplanten Nutzungen haben identische Schutzbedürftigkeiten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete werden eingehalten. Eine aus den aktuellen Flugbetriebsdaten abgeleitete Prognose der Verkehrsentwicklung und Darstellung von Lärmschutzbereichen für den Flughafen Heringsdorf lassen keine Emissionsbelastungen durch den Flugverkehr erkennen.

Die Errichtung der Wohn- und Ferienhäuser erfolgt in einem von Grünlandnutzungen gekennzeichneten Areal. Für das Schutzgut **Pflanzen** ergeben sich mit dem Verlust der intensiv bewirtschafteten Grünlandflächen und einzelner Heckenstrukturen Beeinträchtigungen, die aufgrund der geringen naturschutzfachlichen Bedeutung der Vegetationen jedoch begrenzt bleiben. Der Ausgleich kann im Plangeltungsbereich durch Hecken- und Einzelbaumpflanzungen nur teilweise kompensiert werden. Zum vollständigen Ausgleich ist die Ablösung von 3.868 KFÄ aus dem Kompensationsflächenpool „Entwicklung von Magerrasenvegetationen auf ehemals ackerwirtschaftlich beanspruchten Flächen“ des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Garz erforderlich.



Im Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde für das Schutzgut **Tiere** festgestellt, dass durch das Vorhaben die Verbotstatbestände der Tötung, Schädigung und Störung gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Zur Konfliktvermeidung sind Rodungen von Gehölzen außerhalb der Brutzeiten der Vögel umzusetzen. Die bauzeitlichen Regelungen betreffen auch den Schutz von Amphibien.

Mit der Errichtung der Wohn- und Ferienhausbebauungen sowie dem Ausbau des Köhlerweges sind Versiegelungen und funktionale Verluste von natürlich gewachsenen **Böden** zu erwarten und damit Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu verzeichnen. Die Versiegelungen, die durch Festsetzungen zur überbaubaren Grundfläche begrenzt werden, wurden in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt.

Zur Bewertung des Schutzgutes **Fläche** wurde eingeschätzt, dass mit den Planungen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die Nutzung von bereits beanspruchten Flächen bei der Ausweisung des Baugebietes Rechnung getragen wurde. Die geplante Bebauung schließt unmittelbar an Wohnnutzungen an und stellt damit eine sinnvolle Abrundung der Siedlungsstruktur dar.

Aufgrund der vorkommenden sandigen Bodenstrukturen und des geringen Anteils bindiger Bodenschichten ist das **Grundwasser** des Plangebietes gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Im Zuge der Baumaßnahmen sind Schutzvorkehrungen zum Ausschluss von Belastungen des Grundwassers zu treffen. Aufgrund der kleinteiligen Bebauung und des damit verbundenen geringen Versiegelungsgrades ergeben sich keine maßgeblichen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung. Eine Versickerung des Regenwassers auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen ist weiterhin möglich. Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes sowie des Trinkwasserschutzes sind nicht betroffen.

Mit der geplanten Bebauung ergeben sich kleinklimatische Veränderungen an dem Standort. Aufgrund der günstigen naturräumlichen Lage und dem positiven Klimaeinfluss der Ostsee und des Kleinen Haffs können Beeinträchtigungen des **Klimas** jedoch weitgehend ausgeschlossen werden.

Die Errichtung der Wohn- und Ferienhäuser erfolgt unter Berücksichtigung der umgebenden Wohnbebauung und der standörtlichen Gegebenheiten. Mit den Festsetzungen zur Bauweise, der Bebauungstiefe, der äußeren Gestaltung der Wohn- und Ferienhäuser sowie zu Baum- und Heckenpflanzungen auf den Privatgrundstücken können Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Landschaftsbild** ausgeschlossen und eine gewünschte städtebauliche Qualität gesichert werden.

Gemäß der Stellungnahme der zuständigen Behörde sind im Plangebiet keine **Bodendenkmale** bekannt. Es sind aber jederzeit Funde möglich, so dass Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen in die Planungen aufgenommen wurden.

Das Plangebiet weist bereits zum jetzigen Zeitpunkt keine Strukturen auf, die für eine **biologische Vielfalt** prädestiniert sind. Es können erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes ausgeschlossen werden.

Im Umweltbericht wurde dargestellt, dass die Auswirkungen des Planvorhabens durch ein umfangreiches Konzept unterschiedlicher Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden können. Eine Kontrolle und effektive Umsetzung dieser Maßnahmen sind aus Sicht der umweltverträglichen Planung unumgänglich.

## 9 Quellen

**BERG, J. (2017):** Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 3 für das „Wohngebiet zwischen MTS-Straße und Köhlerweg“ der Gemeinde Garz, 27 S.

**Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (2011):** Hinweise zur Ermittlung von Planungszonen zur Siedlungsentwicklung an Flugplätzen im Geltungsbereich des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flughafen-Fluglärm-Hinweise), 10 S.

**Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (1999):** Hinweise zur Eingriffsregelung, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V 1999/ Heft 3, 164 S.

**Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2013):** Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V 2013/ Heft 2, 285 S.

**Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2005):** Beiträge zum Bodenschutz in Mecklenburg-Vorpommern. Böden in Mecklenburg-Vorpommern, 84 S.

**Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2016):** Ausweisung von Lärmschutzbereichen für den Flugplatz Heringsdorf (EDAH), 2 Karten

**ROTHMALER (2011):** Exkursionsflora von Deutschland. Gefäßpflanzen: Grundband, 20. Auflage, Springer Spektrum. 930 S.

**ROTHMALER (2013):** Exkursionsflora von Deutschland. Gefäßpflanzen: Atlasband, 12. Auflage, Springer Spektrum. 822 S.

### Internet-Quellen

Landschaftsinformationssystem Mecklenburg-Vorpommern, Kartenportal des LUNG M-V  
<http://www.Umweltkarten.mv-regierung.de>

## AUSLEGUNGSEXEMPLAR 03.12.2018 - 08.01.2019

### **Bebauungsplan Nr. 3 für das „Wohngebiet zwischen MTS- Straße und Köhlerweg“ in der Fassung von 08-2018**

Nach Einschätzung der Gemeinde Garz wesentliche, bereits vorliegende **umweltbezogene Stellungnahmen:**

- Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern (Landesplanerische Stellungnahmen vom 05.05.2017 zur Planungsanzeige und vom 18.04.2018 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)  
Das Vorhaben ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.
- Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V (Stellungnahme vom 24.08.2018 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)  
Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Heringsdorf und unterliegt somit der Luftfahrtbehördlichen Zustimmungspflicht gemäß § 12 Abs. 2 Luftverkehrsgesetz.
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (Stellungnahme vom 23.04.2018 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)  
Hingewiesen wird auf die in Planung befindliche Festsetzung von Wasserschutzgebieten im Raum Ostusedom und auf einen nordöstlich der Ortslage Garz vorhandenen Trapschießstand.
- Landkreis Vorpommern - Greifswald (Gesamtstimmungen vom 04.05.2017 zur Planungsanzeige und vom 20.04.2018 zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB)  
Es wurde darauf verwiesen, dass der Nachweis der Vereinbarkeit der Planung mit den naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen zu erbringen ist. Der Nachweis erfolgt mit den Fachplanungen (Umweltbericht, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und dem Gutachten zu den Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)).  
Desweiteren wurde darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan Nr. 3 an ein im wirksamen Flächennutzungsplan dargestelltes Sondergebiet Erholung mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" gemäß § 10 BauNVO grenzt. In den Planunterlagen wurde die Vereinbarkeit der unterschiedlichen Bodennutzungen argumentativ nachgewiesen.  
Die Belange der Baudenkmalpflege sind nicht betroffen.  
Bodendenkmale sind derzeit nicht bekannt.



Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 11 32

Standort: Anklam, Leipziger Allee 26  
Amt: Amt für Bau und Naturschutz  
Sachgebiet: Bauleitplanung/Denkmalschutz

Amt für Raumordnung und Landesplanung  
Vorpommern  
Am Gorzberg Haus 8  
17489 Greifswald

Auskunft erteilt: Herr Streich  
Zimmer: 245  
Telefon: 03834 8760-3142  
Telefax: 03834 876093142  
E-Mail: Viktor.Streich@kreis-vg.de

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

Aktenzeichen: 01736-17-46

Datum: 04.05.2017

Antragsteller: Amt Usedom-Süd Gemeinde Garz  
Markt 7, 17406 Usedom

Grundstück: Garz, ~

Gemarkung: Garz Garz Garz  
Flur: 5 5 5  
Flurstück: 308 309 325

Vorhaben: B-Plan Nr. 3 "Wohngebiet zwischen MTS-Straße und Köhlerweg" der  
Gemeinde Garz  
hier: Planungsanzeige

LVB	AV	BM	EB
10	Amt Usedom-Süd		zK
20	Ü & Mei zur		zdA
30	EINGANG		RS
			SKONTO

**Gesamtstellungnahme im Zusammenhang mit einer Planungsanzeige nach § 17 LPiG M-V  
hier: Bebauungsplan Nr. 3 „Wohngebiet zwischen MTS- Straße und Köhlerweg“  
der Gemeinde Garz**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Falck-Steffens,

Grundlage für die Erarbeitung der Gesamtstellungnahme bildeten folgende Unterlagen:

- Anschreiben des Amtes Usedom-Süd vom 31.03.2017 (Eingangsdatum 06.04.2017)
- Aufstellungsbeschluss vom 21.03.2017
- Bekanntmachungsnachweis

Das dargestellte Vorhaben wurde von den Fachämtern des Landkreises Vorpommern-Greifswald beurteilt. Bei der Umsetzung des Vorhabens sind die in den nachfolgenden Fachstellungnahmen enthaltenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise zu beachten und einzuhalten. Die Stellungnahmen der einzelnen Sachgebiete sind im Folgenden zusammengefasst. Sollten Sie Nachfragen oder Einwände zu den einzelnen Stellungnahmen haben, wenden Sie sich bitte an die jeweiligen Bearbeiter:

## 1. Gesundheitsamt

### 1.1. SG Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenerztlicher Dienst

Die fachliche Stellungnahme des SG Hygiene-, Umweltmedizin und hafenerztlicher Dienst wird nachgereicht.

Kreissitz Greifswald  
Feldstraße 85 a  
17489 Greifswald  
Postfach 11 32  
17464 Greifswald

Standort Anklam  
Demminer Straße 71-74  
17389 Anklam  
Postfach 11 51/11 52  
17381 Anklam

Standort Pasewalk  
An der Kurassierkaserne 9  
17309 Pasewalk  
Postfach 12 42  
17302 Pasewalk

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

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

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

Internet: [www.kreis-vg.de](http://www.kreis-vg.de)  
E-Mail: [posteingang@kreis-vg.de](mailto:posteingang@kreis-vg.de)

Gläubiger-Identifikationsnummer  
DE112ZZ00000202986

## 2. Amt für Bau und Naturschutz

### 2.1. SG Bauleitplanung/Denkmalerschutz

#### 2.1.1. SB Bauleitplanung

*Bearbeiter: Herr Streich; Tel.: 03834 8760 3142*

Die im Rahmen der Planungsanzeige vorgelegten Unterlagen wurden hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Vorschriften des BauGB und den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften geprüft, soweit dies zum jetzigen Zeitpunkt bereits möglich ist.

Die Planungsziele, welche mit der Aufstellung des Bebauungsplanes angestrebt werden, sind nachvollziehbar und werden mitgetragen.

Hinweise für das weitere Planverfahren :

1. Die Gemeinde Garz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung und der 1. Ergänzung (FNP). Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 3 wurde im FNP als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die Planungsziele, für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 3 als Art der baulichen Nutzung das Reine Wohngebiet (WR) festzusetzen, befindet sich in Übereinstimmung mit den Darstellung im FNP. Der B-Plan Nr. 3 ist aus dem wirksamen FNP entwickelt und bedarf aus diesem Grund keiner Genehmigung.
2. Der Bebauungsplan Nr. 3 grenzt nördlich an ein im wirksamen FNP dargestellte der Erholung dienendes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ gemäß § 10 BauNVO. Im o.a. Aufstellungsverfahren ist die Vereinbarkeit der unterschiedlichen Bodennutzungen nachzuweisen.
3. Im weiteren Planverfahren ist die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen nachzuweisen.

#### 2.1.2. SB Bodendenkmalpflege

*Bearbeiter: Frau Dädelow; Tel.: 03834 8760 3145*

Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich des o.g. Vorhabens Funde möglich, daher sind folgende Festsetzungen als Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen in den Plan und für die Bauausführung zu übernehmen:

Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bedarf, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

„Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.“

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass für die Durchführung des Vorhabens gem. § 1 Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 Nr. 6 DSchG M-V die vorherige Beteiligung des Landesamt für Kultur und Denkmalpflege - als Träger öffentlicher Belange - erforderlich ist.

### 2.1.3. SB Baudenkmalpflege

*Bearbeiter: Frau Dädelow; Tel.: 03834 8760 3145*

Durch das Vorhaben werden Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt.

## 2.2. **SG Naturschutz**

Die fachliche Stellungnahme des SG Naturschutz wird nachgereicht.

## 3. **Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung**

### 3.1. **SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz**

#### 3.1.1. SB Abfallwirtschaft

*Bearbeiter: Frau Werth; Tel.: 03834 8760 3236*

Seitens der unteren Abfallbehörde und unteren Bodenschutzbehörde bestehen zum o.g. Vorhaben keine Einwände.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte), bekannt.

#### 3.1.2. SB Immissionsschutz

*Bearbeiter: Herr Plüsch; Tel.: 03834 8760 3238*

Die untere Immissionsschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise und Auflagen zu:

#### Hinweise:

Hinsichtlich der Errichtung, der Beschaffenheit und des Betriebes von Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) einzuhalten. Insbesondere ist hiernach die Überwachung der Heizungsanlage durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten. Gemäß §14 der 1. BImSchV hat der Betreiber einer Feuerungsanlage innerhalb von 4 Wochen nach der Inbetriebnahme eine Messung von einem/einer Schornsteinfeger(in) durchführen zu lassen.

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.

### 3.2. **SG Wasserwirtschaft**

*Bearbeiter: Herr Krüger; Tel.: 03834 8760 3272*

Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen (A) und Hinweise (H) zu:

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich keine Gewässer II. Ordnung befinden. (H)

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone oder Wasserfassung, (H)

Nach § 49 (1) des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen. (A)

Die Anschlussbedingungen an das öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalisationsnetz sowie der Anschluss an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz sind mit dem Betreiber der wasserwirtschaftlichen Anlagen abzustimmen. (A)

Beim Errichten baulicher Anlagen sind grundsätzlich die allgemeinen Sorgfaltspflichten des § 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zum Schutz des Grundwassers einzuhalten. Es ist auszuschließen, dass Wasserschadstoffe aus dem Plangebiet in das Grundwasser gelangen. (A)

#### 4. Kataster und Vermessungsamt

##### 4.1. SG Geodatenzentrum

*Bearbeiter: Herr Hell; Tel.: 03834 8760 3410*

Die Belange des Kataster- und Vermessungsamtes sind von der o.g. Planung nicht betroffen.

#### 5. Straßenverkehrsamt

##### 5.1. SG Verkehrsstelle

*Bearbeiter: Herr Freitag; Tel.: 03834 8760 3616*

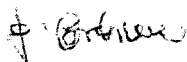
Seitens des Straßenverkehrsamtes bestehen zum o.g. Vorhaben (entsprechend eingereichter Unterlagen) grundsätzlich keine Einwände, wenn folgende Auflagen eingehalten werden:

Grundsätzlich bestehen unsererseits zum o.g. B-Planes keine Einwände wenn:

- bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan ...) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Brehmer  
Sachgebietsleiter

##### Verteiler

- Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern
- Amt Usedom-Süd Gemeinde Garz



Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 11 32

**Standort:** Anklam, Leipziger Allee 26  
**Amt:** Amt für Bau und Naturschutz  
**Sachgebiet:** Bauleitplanung/Denkmalerschutz

Amt Usedom-Süd  
 Gemeinde Garz  
 Markt 7  
 17406 Usedom



**Auskunft erteilt:** Herr Streich  
**Zimmer:** 245  
**Telefon:** 03834 8760-3142  
**Telefax:** 03834 876093142  
**E-Mail:** Viktor.Streich@kreis-vg.de

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

**Aktenzeichen:** 01230-18-46

**Datum:** 20.04.2018

**Grundstück:** Garz, ~

**Gemarkung:** Garz      Garz      Garz  
**Flur:** 5              5              5  
**Flurstück:** 308        309        325

**Vorhaben:** B-Plan Nr. 3 "Wohngebiet zwischen MTS-Straße und Köhlerweg" der Gemeinde Garz  
 hier: Beteiligung Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, Az. 01736-17

**Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**  
**hier: Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 3 „Wohngebiet zwischen MTS- Straße und Köhlerweg“ der Gemeinde Garz**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Grundlage für die Erarbeitung der Gesamtstellungnahme bildeten folgende Unterlagen:

- Anschreiben des Amtes Usedom-Süd vom 22.03.2018 (Eingangsdatum 26.03.2018)
- Kurzbeschreibung des Vorhabens von 01-2018
- Vorentwurf des Bebauungsplanes von 01-2018
- Checkliste mit den Vorschlägen zum Umfang und Detaillierungsgrad für die Umweltprüfung (undatiert)
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) von Mai 2017

Das dargestellte Vorhaben wurde von den Fachämtern des Landkreises Vorpommern-Greifswald beurteilt. Die Stellungnahmen der einzelnen Sachgebiete sind im Folgenden zusammengefasst. Bei der Umsetzung des Vorhabens sind die darin enthaltenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise zu beachten und einzuhalten. Sollten Sie Nachfragen oder Einwände zu den einzelnen Stellungnahmen haben, wenden Sie sich bitte an die jeweiligen Ansprechpartner:

**1. Gesundheitsamt**

**1.1 SG Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenäztlicher Dienst**

Die fachliche Stellungnahme des FG Hygiene-, Umweltmedizin und hafenäztlicher Dienst wird nachgereicht.

<b>Kreissitz Greifswald</b> Feldstraße 85 a 17489 Greifswald Postfach 11 32 17464 Greifswald Telefon: 03834 8760-0 Telefax: 03834 8760-9000	<b>Standort Anklam</b> Demminer Straße 71-74 17389 Anklam Postfach 11 51/11 52 17381 Anklam	<b>Standort Pasewalk</b> An der Kürassierkaserne 9 17309 Pasewalk Postfach 12 42 17302 Pasewalk	<b>Bankverbindungen</b> Sparkasse Vorpommern IBAN: DE96 1505 0500 0000 0001 91 BIC: NOLADE21GRW	Sparkasse Uecker-Randow IBAN: DE81 1505 0400 3110 0000 58 BIC: NOLADE21PSW
Internet: <a href="http://www.kreis-vg.de">www.kreis-vg.de</a> E-Mail: <a href="mailto:posteingang@kreis-vg.de">posteingang@kreis-vg.de</a>			<b>Gläubiger-Identifikationsnummer</b> DE11ZZZ00000202986	



## 2. Amt für Bau und Naturschutz

### 2.1 SG Bauleitplanung/Denkmalerschutz

#### 2.1.1 SB Bauleitplanung

*Bearbeiter: Herr Streich; Tel.: 03834 8760 3142*

Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgelegten Unterlagen wurden hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Vorschriften des BauGB und den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften geprüft.

Die Planungsziele, welche mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 angestrebt werden, sind nachvollziehbar und werden mitgetragen.

Im weiteren Planverfahren sind folgende Hinweise, Anregungen und Bedenken zu beachten:

1. Die Gemeinde Garz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung und der 1. Ergänzung (FNP). Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 3 wurde im FNP als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die Planungsziele, für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 3 als Art der baulichen Nutzung das Allgemeine Wohngebiet (WA) festzusetzen, befindet sich in Übereinstimmung mit den Darstellung im FNP. Der B-Plan Nr. 3 ist aus dem wirksamen FNP entwickelt und bedarf aus diesem Grund keiner Genehmigung.
2. Als Art der baulichen Nutzung soll für den räumlichen Geltungsbereich des B-Plans Nr. 3 das Allgemeine Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Das in der Nutzungsschablone aufgeführte Planzeichen WR ist durch das Planzeichen WA zu ersetzen.
3. Das in der Nutzungsschablone aufgeführte Planzeichen FH ist in die Zeichenerklärung aufzunehmen und zu erklären.
4. Zum vorgeschlagenen Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung bestehen keine Einwände.
5. Im weiteren Planverfahren ist die Vereinbarkeit mit den naturschutzrechtlichen Rechtsbestimmungen sowie die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung nachzuweisen.

#### 2.1.2 SB Bodendenkmalpflege

*Bearbeiter: Frau Dädelow; Tel.: 03834 8760 3145*

Belange der Bodendenkmalpflege wurden beachtet.

#### 2.1.3 SB Baudenkmalpflege

*Bearbeiter: Frau Dädelow; Tel.: 03834 8760 3145*

Durch das Vorhaben werden Belange der Baudenkmalpflege nicht berührt.

### 2.2 SG Naturschutz

*Bearbeiter: Frau Schreiber; Tel.: 03834 8760 3214*

Die fachliche Stellungnahme des SG Naturschutz wird nachgereicht.

## 3. Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung

### 3.1 SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz

#### 3.1.1 SB Abfallwirtschaft

*Bearbeiter: Frau Werth; Tel.: 03834 8760 3236*

Die untere Abfallbehörde stimmt dem o.g. Vorhaben unter Beachtung folgender Auflagen zu:

Die neue Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung – AwS), in Kraft seit 1. Januar 2017, ist einzuhalten.

Diese Satzung ist über das Umweltamt des Landkreises zu erhalten oder über die Internetseiten des Landkreises (<http://www.kreis-vg.de>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (<http://www.vevg-karlsburg.de/>) verfügbar.

Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:  
Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ – BGV D 29).  
Danach wird unter anderem eine Mindestbreite von 3,55 m ohne Begegnungsverkehr und 4,75 m mit Begegnungsverkehr gefordert.  
Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27).  
Für die Errichtung von Stichstraßen und -wege gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss.  
Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UVV – VBG 126 zu beachten.  
Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 22 m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben.

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen.

### 3.1.2 SB Bodenschutz

*Bearbeiter: Frau Werth; Tel.: 03834 8760 3236*

Die untere Bodenschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen zu:

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der zuletzt gültigen Fassung, und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVObI. M-V S. 759), in der zuletzt gültigen Fassung, zu berücksichtigen.

Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichten der Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554), sind zu beachten.

Ergänzend sind bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln - der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, Teile I, II und III, zu beachten.

### 3.1.3 SB Immissionsschutz

*Bearbeiter: Herr Plünsch; Tel.: 03834 8760 3238*

Die untere Immissionsschutzbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise und Auflagen zu:

Hinweise:

Hinsichtlich der Errichtung, der Beschaffenheit und des Betriebes von Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) einzuhalten. Insbesondere ist hiernach die Überwachung der Heizungsanlage durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten. Gemäß §14 der 1.BImSchV hat der Betreiber einer Feuerungsanlage innerhalb von 4 Wochen nach der Inbetriebnahme eine Messung von einem/einer Schornsteinfeger(in) durchführen zu lassen.

Bezüglich der eventuellen Errichtung von Wärmepumpen wird auf die Darlegungen des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 28.08.2013 verwiesen.

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.

### 3.2 SG Wasserwirtschaft

*Bearbeiter: Herr Krüger; Tel.: 03834 8760 3272*

Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Auflagen (A) und Hinweise (H) zu:

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich keine Gewässer II. Ordnung befinden. (H)

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone oder Wasserfassung, (H)

Nach § 49 (1) des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Wird nach § 49 (2) WHG dabei unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, ist dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen. (A)

Die Anschlussbedingungen an das öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalisationsnetz sowie der Anschluss an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz sind mit dem Betreiber der wasserwirtschaftlichen Anlagen abzustimmen. (A)

Beim Errichten baulicher Anlagen sind grundsätzlich die allgemeinen Sorgfaltspflichten des § 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zum Schutz des Grundwassers einzuhalten. Es ist auszuschließen, dass Wasserschadstoffe aus dem Plangebiet in das Grundwasser gelangen. (A)

Falls der Einbau einer Erdwärmesondenanlage (Wärmepumpe) vorgesehen ist, ist dafür vor Beginn der Arbeiten zur Errichtung dieser Anlage gesondert eine Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen. (A)

Antragsformulare für die Nutzung von Erdwärme liegen bei der unteren Wasserbehörde vor (Ansprechpartner: Herr Wegener ☎ 038 34 / 8760 3260). (H)

Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen. (A)

Niederschlagswasser soll nach § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Bei Einleitung in die Kanalisation sind die Anschlussbedingungen mit dem Rechtsträger der Anlage abzustimmen. Bei Einleitung in ein Gewässer ist der Antrag für die Einleitung bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises VG zu stellen. (A)

Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden. (H)

#### 4. Straßenverkehrsamt

##### 4.1 SG Verkehrsstelle

*Bearbeiter: Herr Schiffner; Tel.: 03834 8760 3657*

Seitens des Straßenverkehrsamtes bestehen zum o.g. Vorhaben (entsprechend eingereichter Unterlagen) grundsätzlich keine Einwände wenn:

- bei der Ausfahrt vom B-Plan - Gebiet auf die Straße ausreichend Sicht vorhanden ist,
- durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht entstehen,
- bei Verkehrsraumeinschränkungen rechtzeitig vor Baubeginn durch die beauftragte Baufirma bei der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine verkehrsrechtliche Anordnung gem. § 45 StVO beantragt wird. Dem Antrag ist die entsprechende Aufgrabeerlaubnis/ Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers sowie ein Verkehrszeichenplan für die Baustellenabsicherung beizufügen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Viktor Streich  
Sachbearbeiter

# Landkreis Vorpommern-Greifswald

## Die Landrätin



Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 11 32

**Standort:** Anklam, Leipziger Allee 26  
**Amt:** Amt für Bau und Naturschutz  
**Sachgebiet:** Bauleitplanung/Denkmalschutz

Amt Usedom-Süd  
 Gemeinde Garz  
 Markt 7  
 17406 Usedom

LVB	AV	BM	EB
10	Amt Usedom-Süd		zK
20	25. April 2018		zDA
30	EINGANG		RS
60	SKONTO		

**Auskunft erteilt:** Herr Streich  
**Zimmer:** 245  
**Telefon:** 03834 8760-3142  
**Telefax:** 03834 876093142  
**E-Mail:** Viktor.Streich@kreis-vg.de

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

**Aktenzeichen:** 01230-18-46

**Datum:** 23.04.2018

**Grundstück:** Garz, ~

**Gemarkung:** Garz      Garz      Garz  
**Flur:** 5                5                5  
**Flurstück:** 308        309            325

**Vorhaben:** B-Plan Nr. 3 "Wohngebiet zwischen MTS-Straße und Köhlerweg" der Gemeinde Garz  
 hier: Beteiligung Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, Az. 01736-17

## Nachtrag zur Gesamtstellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhalten Sie als Nachtrag zur Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 20.04.2018 die Stellungnahme des Gesundheitsamtes, Bearbeiterin ist Frau Stöwhaas, Tel. 03834 8760 2436.

Ich möchte Sie bitten, die darin enthaltenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise bei der weiteren Bearbeitung des Vorhabens zu beachten:

Die vorliegende Stellungnahme wird auf der Grundlage des Gesetzes über den Öffentlichen Gesundheitsdienst im Land Mecklenburg-Vorpommern (Gesetz über den Öffentlichen Gesundheitsdienst – ÖGDG M-V) vom 19. Juli 1994, GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 212-4 abgegeben.

### **Aus kommunalhygienischer Sicht wird von Seiten des Gesundheitsamtes wie folgt Stellung bezogen:**

#### **Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt vom Wasserwerk Garz. Der Betreiber des Wasserwerkes und verantwortlich für die Trinkwasserversorgung ist der Zweckverband WAB Insel Usedom in Uckeritz..

Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in geforderter Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

Werden Anschlussarbeiten für eine neu zu verlegende Trinkwasserleitung notwendig, so ist deren Ausführung nur zugelassenen Fachbetrieben zu übertragen.

**Kreissitz Greifswald**  
 Feldstraße 85 a  
 17489 Greifswald  
 Postfach 11 32  
 17464 Greifswald

**Standort Anklam**  
 Demminer Straße 71–74  
 17389 Anklam  
 Postfach 11 51/11 52  
 17381 Anklam

**Standort Pasewalk**  
 An der Kürassierkaserne 9  
 17309 Pasewalk  
 Postfach 12 42  
 17302 Pasewalk

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

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

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

Internet: [www.kreis-vg.de](http://www.kreis-vg.de)  
 E-Mail: [posteingang@kreis-vg.de](mailto:posteingang@kreis-vg.de)

**Gläubiger-Identifikationsnummer**  
 DE11ZZZ00000202986

Hierzu sind nur Geräte und Materialien zu verwenden, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.


Im Anschluss an die Verlegungsarbeiten der Trinkwasserleitung ist nach erfolgter Desinfektion und Spülung ein Nachweis über die mikrobiologisch einwandfreie Trinkwasserbeschaffenheit zu erbringen.

Von Seiten des Gesundheitsamtes bestehen keine Bedenken zum B-Plan Nr. 3 „Wohngebiet zwischen MTS-Straße und Köhlerweg“ der Gemeinde Garz.

Die Stellungnahme bezieht sich auf folgende rechtliche Grundlagen

- Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB WasserV)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4.07.2011 (GVOBl. M-V S. 759, 765)
- Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 3. Januar 2018 (BGBl. I S. 99) geändert worden ist

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Viktor Streich  
Sachbearbeiter

Amt für Bau und Naturschutz  
SG Naturschutz

Datum: 24.05.2018  
Bearbeiter: Frau Schreiber  
Telefon: 03834 8760 3214

---

Aktenzeichen: 01230-18-46

Antragsteller: Amt Usedom-Süd  
Gemeinde Garz  
Markt 7, 17406 Usedom

Grundstück: Garz, ~

Gemarkung: Garz

Flur: 5 5 5

Flurstück: 308 309 325

Vorhaben: B-Plan Nr. 3 "Wohngebiet zwischen MTS-Straße und Köhlerweg" der  
Gemeinde Garz  
hier: Beteiligung Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB,  
Az. 01736-17

---

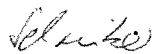
### **Amt für Bau und Naturschutz**

Herr Viktor Streich  
17389 Anklam

**Untere Naturschutzbehörde** (Bearbeiter: Frau Schreiber, Tel.8760-3214)

Der vorgelegten Scoping-Unterlage wird zugestimmt.

Die Aussagen des AFB werden zur Kenntnis genommen und nach Vorlage des Umweltberichtes abschließend bestätigt.



Schreiber  
Sachgebiet Naturschutz

# Landkreis Vorpommern-Greifswald

## Die Landrätin



Landkreis Vorpommern-Greifswald, 17464 Greifswald, PF 11 32

Amt Usedom-Süd  
Gemeinde Garz  
Markt 7  
17406 Usedom

LVB	AV	BM	EB
10	Amt Usedom-Süd		ZK
20	28. Mai 2018		zdA
30	EINGANG		RS
60	SKONTO		

**Standort:** Anklam, Leipziger Allee 26  
**Amt:** Amt für Bau und Naturschutz  
**Sachgebiet:** Bauleitplanung/Denkmalerschutz

**Auskunft erteilt:** Herr Brehmer  
**Zimmer:** 230  
**Telefon:** 03834 8760-3140  
**Telefax:** 03834 876093140  
**E-Mail:** Hartmut.Brehmer@kreis-vg.de

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

**Aktenzeichen:** 01230-18-46

**Grundstück:** Garz, ~

<b>Gemarkung:</b>	Garz	Garz	Garz
<b>Flur:</b>	5	5	5
<b>Flurstück</b>	308	309	325

**Vorhaben:** B-Plan Nr. 3 "Wohngebiet zwischen MTS-Straße und Köhlerweg" der Gemeinde Garz  
hier: Beteiligung Träger öffentl. Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB,  
Az. 01736-17

**Datum:** 24.05.2018

## Nachtrag zur Gesamtstellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhalten Sie als Nachtrag zur Gesamtstellungnahme des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 20.04.2018 die Stellungnahme des Amtes für Bau und Naturschutz, SG Naturschutz, Bearbeiter Frau Schreiber, Tel. 03834 8760 3214.

Ich möchte Sie bitten, die darin enthaltenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise bei der weiteren Bearbeitung des Vorhabens zu beachten.

Der vorgelegten Scoping-Unterlage wird zugestimmt.

Die Aussagen des AFB werden zur Kenntnis genommen und nach Vorlage des Umweltberichtes abschließend bestätigt.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Hartmut Brehmer  
Sachgebietsleiter

**Kreissitz Greifswald**  
Feldstraße 85 a  
17489 Greifswald  
Postfach 11 32  
17464 Greifswald

**Standort Anklam**  
Demminer Straße 71-74  
17389 Anklam  
Postfach 11 51/11 52  
17381 Anklam

**Standort Pasewalk**  
An der Kürassierkaserne 9  
17309 Pasewalk  
Postfach 12 42  
17302 Pasewalk

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

Internet: [www.kreis-vg.de](http://www.kreis-vg.de)  
E-Mail: [posteingang@kreis-vg.de](mailto:posteingang@kreis-vg.de)

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

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

**Gläubiger-Identifikationsnummer**  
DE11ZZZ00000202986



# Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern - Die Amtsleiterin -



17489 Greifswald, Am Gorzberg, Haus 8  
Telefon 03834 514939-0 / Fax 03834 514939-70  
E-Mail: poststelle@afrlvp.mv-regierung.de

Gemeinde Garz  
über Amt Usedom-Süd / Bauamt  
Markt 7  
17406 Usedom

Bearbeiter: Herr Szponik  
Telefon: 03834 514939 22  
E-Mail: d.szponik@afrlvp.mv-regierung.de  
AZ: 100 / 506.2.75.034.2 / 072/17  
Datum: 05.05.2017

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom  
31.03.2017

nachrichtlich:  
- Landkreis Vorpommern-Greifswald  
- EM M-V, Abt. 4, Ref. 410

LVB	AV	BM	EB
10	Amt Usedom-Süd		zK
20	Ü ö. Maß z. u.		z. d. A.
30	EINGANG		RS
50	SKONTO		

## Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 „Wohngebiet zwischen MTS-Straße und Köhlerweg“ der Gemeinde Garz, Landkreis Vorpommern-Greifswald

(Posteingang: 13.04.2017, Entwurfsfassung: 03/2017)

hier: Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Planungsanzeige

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem o. g. Bebauungsplan (0,68 ha) soll ein reines Wohngebiet für 5 Wohneinheiten festgesetzt werden.

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist Garz Gemeinde des Nahbereichs des Grundzentrums Heringsdorf.

Auf Ebene des raumordnerisch abgestimmten Flächennutzungsplans wurde die angezeigte Wohnbaufläche des Bebauungsplans für den Eigenbedarf der Gemeinde laut 4.2 (2) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP 2016) planerisch vorbereitet. Die Entwicklungsfläche schließt unmittelbar an die bebaute Ortslage an und entspricht damit dem Programmpunkt 4.1 (5) LEP 2016 zur Siedlungsentwicklung.

**Der Bebauungsplan Nr. 3 ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.**

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

David Szponik

# Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern - Der Amtsleiter -

17489 Greifswald, Am Gorzberg, Haus 8  
Telefon 03834 514939-0/ Fax 03834 514939-70  
E-Mail: poststelle@afrlvp.mv-regierung.de



Gemeinde Garz  
über Amt Usedom-Süd / Bauamt  
Markt 7  
17406 Usedom

LVE	AV	RM	EB
10	Amt Usedom-Süd		ZK
20	23. April 2018		ZGA
30	EINGANG		BS
		SKO	

*20.04.18*  
*CO. TR*

Bearbeiter: Herr Szponik  
Telefon: 03834 514939 22  
E-Mail: david.szponik@afrlvp.mv-regierung.de  
AZ: 110 / 506.2.75.034.2 / 072/17  
Datum: 18.04.2018

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom  
22.03.2018

nachrichtlich:

- Landkreis Vorpommern-Greifswald
- EM M-V, Abt. 3, Ref. 360

## Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 3 „Wohngebiet zwischen MTS-Straße und Köhlerweg“ der Gemeinde Garz, Landkreis Vorpommern-Greifswald

(Posteingang: 23.03.2018; Entwurfsfassung: 01/2018)


hier: Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem o. g. Bebauungsplan (1 ha) soll ein allgemeines Wohngebiet für 5 Dauerwohneinheiten festgesetzt werden. Ausnahmsweise soll auch eine zusätzliche Errichtung von Ferienwohnungen zulässig sein. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wurde die Fläche durch die Gemeinde bereits als Wohnbaufläche gesichert. Die Entwicklungsfläche schließt unmittelbar an die bebaute Ortslage an und entspricht damit dem Programmpunkt 4.1 (5) des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern zur Siedlungsentwicklung.

**Der Bebauungsplan Nr. 3 ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.**

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
David Szponik

**Ministerium für Energie,  
Infrastruktur und Digitalisierung  
Mecklenburg-Vorpommern**



Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern,  
19048 Schwerin

Amt Usedom-Süd  
Für die Gemeinde Garz  
Bauamt  
Markt 7

17406 Usedom

Geschäftszeichen: VIII-623-00000-2017/107-004

Bearbeiterin: Marion Ebert  
Telefon: 0385 588-8219  
Telefax: 0385 588-8022  
E-Mail: marion.ebert@em.mv-  
regierung.de

Datum: 24. August 2018

**Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 für das „Wohngebiet zwischen MTS-  
Straße und Köhlerweg“ der Gemeinde Garz, in der Fassung von 01-2018**  
hier: Stellungnahme der Luftfahrtbehörde

Ihr Schreiben vom 22.3.2018

Sehr geehrte Frau Pfitzmann,

durch den o.g. B-Plan werden Belange des Luftverkehrs berührt, da das Plangebiet im 1,5 km-Umkreis um den Bezugspunkt des Verkehrsflughafens Heringsdorf im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Heringsdorf liegt und somit von den Bestimmungen gemäß § 12 Abs. 2 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) betroffen ist. Gemäß § 12 Abs. 2 LuftVG darf die für die Baugenehmigung zuständige Behörde alle Bauvorhaben – unabhängig von ihrer Bauhöhe – nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigen. Die luftfahrtbehördliche Zustimmungspflicht besteht im jeweiligen konkreten Baugenehmigungsverfahren für die einzelnen Bauwerke.

Hieraus folgt, dass beim konkreten Bauantrag bzw. bei dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung die zuständige Baubehörde meine Zustimmung erst noch einholen muss. Die Entscheidung der Luftfahrtbehörde ergeht dann gemäß § 31 Abs. 3 LuftVG aufgrund einer gutachtlichen Stellungnahme der zuständigen Flugsicherungsorganisation (DFS Deutsche Flugsicherung GmbH). Für die Bearbeitung bei der DFS werden zu gegebener Zeit für das jeweilige Bauvorhaben die geographischen Standortkoordinaten nach Grad, Minuten und Sekunden (in WGS84), die Bauhöhe in Metern über Grund und in Metern über NN benötigt, ebenfalls die Kontaktdaten des Bauherrn, da die gutachtliche Stellungnahme der DFS gebührenpflichtig ist. Kostenschuldner ist der jeweilige Vorhabenträger/Bauherr.

Ich bitte daher darum, einen entsprechenden Hinweis zum Bauschutzbereich des Flughafens und zur luftfahrtbehördlichen Zustimmungspflicht gemäß § 12 Abs. 2 LuftVG in der Satzung zum B-Plan aufzunehmen.

Hinweisen möchte ich darauf, dass es wegen der Nähe des B-Plangebietes zum Verkehrsflughafen Heringsdorf zu Lärmimmissionen aufgrund des genehmigten Flugbetriebes kommen kann. Die Ausweisung eines Wohngebietes in der Nachbarschaft des Verkehrsflughafens wird aus luftfahrtbehördlicher Sicht kritisch gesehen, auch wenn der berechnete Lärmschutzbereich derzeit auf dem Flugplatzgelände liegt und die Ausweisung eines Lärmschutzbereiches mittels Rechtsverordnung derzeit nicht erforderlich ist. Ich mache ausdrücklich darauf aufmerksam, dass der Verkehrsflughafen Heringsdorf genehmigt ist für den Flugbetrieb nach Sicht- und Instrumentenflugregeln bei Tag und in der Nacht. Es bestehen keine Nachtflugbeschränkungen. Die Aussage unter Punkt 4 des Erläuterungsberichtes zu „Immissionsbelangen“ (Seite 13, vorletzter Absatz), dass ein Nachtflugbetrieb nicht besteht, ist daher unzutreffend.

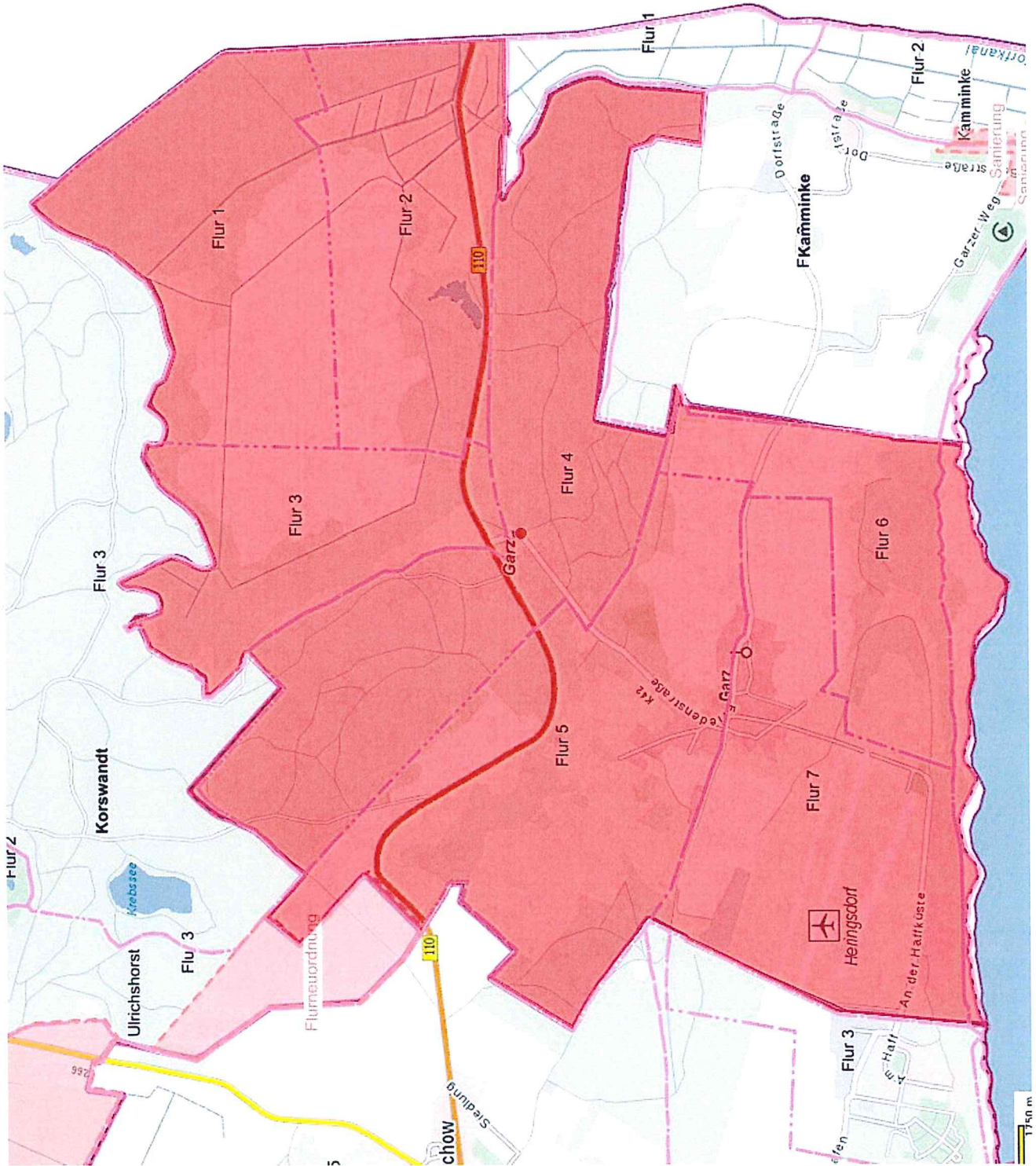
Ferner weise ich darauf hin, dass Bauvorhaben in dem B-Plangebiet möglicherweise auch von § 18a LuftVG betroffen sein könnten, da sie im Schutzbereich von zivilen Flugsicherungsanlagen liegen könnten. Gemäß § 18 a LuftVG darf ein Vorhaben nicht errichtet werden, wenn dadurch Flugsicherungseinrichtungen gestört werden können. Die Entscheidung gemäß § 18 a LuftVG fällt das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF). Ob eine Betroffenheit vorliegt, kann auch bereits für ein B-Plangebiet im Rahmen einer TöB-Abfrage vorgenommen werden. Die Abfrage erfolgt mittels Web-Tool beim BAF über die Landesluftfahrtbehörde. Für eine Vorprüfung benötige ich folgende Daten: die jeweiligen Eckpunkt-Koordinaten (nach Grad, Minuten und Sekunden in WGS84) des B-Planes, die voraussichtlichen maximalen Bauhöhen in Metern über Grund und in Metern über NN.

Ich bitte um Beachtung der gegebenen Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

gez. Marion Ebert



Koordinaten: WGS84,geographisch  
 14°13'48.90000" 53°52'23.73600"

**Staatliches Amt  
für Landwirtschaft und Umwelt  
Vorpommern**



StALU Vorpommern  
Sitz des Amtsleiters: Dienststelle Stralsund,  
Badenstraße 18, 18439 Stralsund

Amt Usedom-Süd  
für Gemeinde Garz  
Markt 7  
17406 Usedom

LVB	AV	BM	EB
10	Amt Usedom-Süd		zK
20	25. April 2018		zdA
30	EINGANG		RS
60	SKONTO		

Unser Zeichen: StALU HST 12/5122/VG/56/18

Telefon: 03831 696 1202  
Telefax: 03831 696 2129  
E-Mail: b.malchow@staluvp.mv-regierung.de

Bearbeitet von: Frau Malchow

Stralsund, 23.04.2018

**Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 für das "Wohngebiet zwischen MTS-Straße  
und Köhlerweg" der Gemeinde Garz**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Übergabe der Unterlagen zum im Betreff genannten Vorhaben.

In Zuständigkeit des StALU Vorpommern stehende wasserwirtschaftliche sowie natur-,  
wasser- und bodenschutzrechtliche Belange werden nicht berührt.

Allerdings möchte ich vorsorglich auf die Lage des B-Plangebietes innerhalb des  
Einzugsgebietes von Grundwasserfassungen zur Trinkwasserbereitstellung hinweisen.  
Gemäß den Planungsunterlagen des sich derzeit in Arbeit befindenden Antrags auf die  
Festsetzung von Wasserschutzgebieten (WSG) im Raum Ostusedom sowie aus den  
öffentlich zugänglichen Daten des Kartenportals Umwelt M-V befindet sich das Plangebiet  
innerhalb des Einzugsgebietes der polnischen Wasserfassung (WF) „Granica“. Aufgrund  
der Versorgungs-situation für Trinkwasser auf der Insel Usedom kann davon ausgegangen  
werden, dass der/die betroffenen Grundwasserleiter eine hohe Bedeutung für die WF  
hat/haben.

Auch wenn weder Vorbehaltgebiete noch WSG von deutscher Seite betroffen sind, sollte  
auf diese Belange eingegangen werden. Von Seiten des Landesamtes für Umwelt und  
Geologie M-V (LUNG) gibt es bereits Bestrebungen ein WSG auf deutscher Seite für die  
polnische Wasserfassung festsetzen zu lassen.

Aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des **Immissionsschutz- und  
Abfallrechts** bestehen zur o. a. Planungsabsicht, vorbehaltlich der Beurteilung durch das  
LUNG, keine Bedenken.

Bei der weiteren Planung sollte folgender Hinweis beachtet werden.

In einer Entfernung von ca. 700 m in nordöstlicher Richtung des Plangebietes befindet

Hausanschrift:  
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern  
Badenstraße 18, 18439 Stralsund

Telefon: 03831 / 696-0  
Telefax: 03831 / 696-233  
E-Mail: poststelle@staluvp.mv-regierung.de

sich der genehmigungsbedürftige Trapschießstand des Schützenvereins Garz e.V. Lärmwahrnehmungen verursacht durch den Schießplatz sind im Plangebiet möglich. Ich empfehle in der Begründung z.B. unter dem „Punkt Immissionsbelange“ einen Hinweis auf den Trapschießstand mit aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen



Matthias Wolters