

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

Gemeinde Kamminke - Gemeindevertretung Kamminke

Beschlussvorlage-Nr:
GVKa-0134/21

Beschlusstitel:

Beschluss über den geänderten Entwurf und die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wohn- und Ferienhausgebiet am Mühlenweg" der Gemeinde Kamminke in der Fassung von 02-2021

Amt / Bearbeiter
FD Bau / Zander

Datum:
24.02.2021

Status: öffentlich

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	04.03.2021	Gemeindevertretung Kamminke	Entscheidung

Beschlussempfehlung:

Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich linksseitig vom Mühlenweg, beginnt ca. 80 m hinter der Jugendbegegnungs- und Bildungsstätte Golm und erstreckt sich von dort ca. 250 m entlang des Mühlenweges, in Richtung Bergstraße.

Es wird im Norden durch Freiflächen, im Osten durch Wald, im Süden den Ferienhof „Seepferdchen“ und im Westen durch den Mühlenweg begrenzt.

Es umfasst die nachfolgend aufgeführten Grundstücke:

Gemarkung Kamminke

Flur 3

Flurstücke 215/1, 215/2, 216/1, 216/2, 217, 218, 219, 222/1, 223/1, 224/1, 225/1, 226/1, 227/1, 228/1 und 229/1 sowie teilweise das Flurstück 221/1

Die Gesamtfläche beträgt rd. 1,8 ha



Übersichtsplan zum B-Plan Nr. 3 „Wohn- und Ferienhausgebiet am Mühlenweg“

1.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohn- und Ferienhausgebiet am Mühlenweg“ der Gemeinde Kamminke mit der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und dem geänderten Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht wird in der vorliegenden Fassung von 02-2021 gebilligt.

2.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohn- und Ferienhausgebiet am Mühlenweg“ der Gemeinde Kamminke von 02-2021 bestehend aus:

- Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B),
- Begründung mit Umweltbericht,
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung,
- Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag,
- den nach Einschätzung der Gemeinde Kamminke wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohn- und Ferienhausgebiet am Mühlenweg“ der Gemeinde Kamminke mit der Begründung und dem Umweltbericht in der Fassung von 02-2021 ist nach § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind von der erneuten öffentlichen Auslegung zu benachrichtigen und die Stellungnahmen sind erneut einzuholen.

Grundlegende Inhalte der Bestandteile des geänderten Entwurfs:

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.

Im Rahmen der Erarbeitung der geänderten Entwurfsunterlagen der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurden einige Änderungen gegenüber dem Entwurf (Stand 14.05.2019) vorgenommen. Diese werden nachstehend kurz erläutert.

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplan Nr. 3 sollte eine siedlungsstrukturelle Mischnutzung aus Dauerwohnen und Fremdenbeherbergung planungsrechtlich vorbereitet werden. Die Ausweisung der Wohnbauflächen sollte sich auf den Eigenbedarf der Gemeinde Kamminke beschränken.

Die Daten des statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern zeigen auf, dass die Bevölkerungszahlen seit 2010 rückläufig sind. Daher wurde ein Eigenbedarf zur Wohnraumentwicklung in der Gemeinde Kamminke derzeit nicht gesehen. Folglich wurden bei der Erarbeitung der Entwurfsunterlagen keine Wohngebäude für Dauerwohnen ausgewiesen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch sind zahlreiche Stellungnahmen mit Bedenken gegen die vorgesehene Planung eingegangen. Anhand der Stellungnahmen wurde deutlich, dass die Öffentlichkeit einer reinen Ferienhausbebauung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 kritisch gegenübersteht. Es wird darauf hingewiesen, dass im Ort Kamminke Bauland für Dauerwohnen fehlt. Dieser Bedarf soll gedeckt werden.

Diesem Wunsch wollen die Bauherren nachgekommen. Es wurde eine Analyse in Hinblick auf die Innenentwicklungspotenziale des Ortes Kamminke durchgeführt. Die Flächenanalyse hat ergeben, dass trotz der rückläufigen Einwohnerzahlen ein Bedarf an Bauland für Dauerwohnen besteht. Genauere Angaben zur Analyse sind der Begründung unter Punkt 2.4 „Flächenanalyse Kamminke“ zu entnehmen.

Die Entwurfsunterlagen werden an die geänderten Planungsziele angepasst.

Der Titel der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ferienhausgebiet am Mühlenweg“ der Gemeinde Kamminke wird erneut geändert. Die Formulierung aus dem Vorentwurf wird wieder aufgegriffen. **Der neue Titel lautet: Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohn- und Ferienhausgebiet am Mühlenweg“ der Gemeinde Kamminke.**

Durch die vorgesehene Mischnutzung aus Dauerwohnen und Fremdenbeherbergung ist die ausgewiesene Art der baulichen Nutzung anzupassen. Entsprechend der Baugebietseinstufung der Baunutzungsverordnung entspricht das Plangebiet einem sonstigen Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung. Folglich wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohn- und Ferienhausgebiet am Mühlenweg“ der Gemeinde Kamminke in der Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dauerwohn- und Ferienhausgebiet“ (SO_{DW+FW}) nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Um flexibler in der Stellung der geplanten Gebäude für Dauerwohnen und für die Fremdenbeherbergung zu sein, wurden anstatt der einzelnen Baufelder zwei größere Baufelder im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 ausgewiesen. Die zulässige Zahl der Wohneinheiten aus dem Entwurf wird beibehalten.

In den geänderten Entwurfsunterlagen der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3 entfallen die Baufelder 3 bis 9 (Entwurf Stand 14.05.2019) ersatzlos.

Im Rahmen der Überarbeitung der Entwurfsunterlagen wurde eine Änderung beim Maß der baulichen Nutzung vorgenommen. Es wird keine zulässige zu befestigende Grundfläche mehr ausgewiesen. Es wird neu für die Baufelder 1 und 2 die zulässige Grundflächenzahl (GFZ) mit 0,4 festgesetzt. In dem Zuge wurde die textliche Festsetzung aus dem Entwurf I 3.3 „Die Errichtung von Terrassen außerhalb der Baufelder ist bis zu einer Grundfläche von 20 m² zulässig.“ gestrichen. Mit der Ausweisung der Grundflächenzahl mit 0,4 soll der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert werden. Es wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

Für die Erhaltung des gesetzlich geschützten Biotops (ruderaler Sandmagerrasen) wird ein Teil im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Kamminke verfügt bislang über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Das Erfordernis der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes zur Umsetzung dieses Vorhabens wird nicht gesehen, da die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 ausreichen sollte, um die städtebauliche Entwicklung am Mühlenweg zu ordnen.

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

Mit dem Bebauungsplan Nr. 3 „Wohn- und Ferienhausgebiet am Mühlenweg“ der Gemeinde Kamminke sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 12 Ferienhäusern mit 19 Wohneinheiten geschaffen werden. Es ist eine Mischung aus Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Die Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser dienen dem Dauerwohnen und der Fremdenbeherbergung. Das Planvorhaben bedingt Eingriffe in Natur und Landschaft. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 erfolgt dies vorwiegend durch die Neuversiegelung bisher unversiegelter Flächen durch die Ausweisung der Baufelder.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Maßnahmen der Vermeidung, Minderung sowie durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Der Ausgleich kann im Plangebiet nicht erbracht werden, so dass man sich für die Ablösung von Ökopunkten aus einem Ökokonto entschieden hat. Das erforderliche Kompensationsflächenäquivalent beträgt 37.141 m² KFÄ. Dieser Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten wird der Ökokontierung VG 016 „Entwicklung von Magerrasen mit Gebüsch und Kleinstrukturen für Reptilien westlich von Prätenow“ zugeordnet. Insgesamt handelt es sich um eine Kompensationsfläche von 9,3578 ha im Bereich der Gemarkung Janow, Flur 2, Flurstücke 51 und 53. Das Ziel der Kompensationsmaßnahme besteht in der Entwicklung von Magerrasen mit Gebüsch und Kleinstrukturen für Reptilien westlich von Prätenow auf landwirtschaftlich zuvor intensiv bzw. extensiv genutzten Ackerflächen.

3.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden hat nach § 4 a Abs. 3 BauGB zu erfolgen.

4.

Der Beschluss ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Beratungsergebnis	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gremium							
Gemeindevertretung Kamminke	7						

**- ENTWURF -
BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG DES BEBAUUNGSPLANES
NR. 3 „WOHN- UND FERIEHAUSGEBIET AM MÜHLEN-
WEG“ DER GEMEINDE KAMMINKE**

Auftragnehmer: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH
August-Bebel-Straße 29
17389 Anklam

Bearbeiter: Fanny Utes
(B.Sc.)

Dipl.-Ing. Kathleen Ohnesorge
(Umweltbelange)

Mitarbeit: Susan Pietler

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1 – Entwurf – Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohn- und Ferienhausgebiet am Mühlenweg“ der Gemeinde Kamminke

- 1 Rechtsgrundlagen**
- 2 Anlass der Planung**
 - 2.1 Ziel und Zweck der Planung
 - 2.2 Flächennutzungsplan
 - 2.3 Angaben zu den vorgenommenen Änderungen
 - 2.4 Flächenanalyse Kamminke
- 3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe**
- 4 Vorhandene Situation**
 - 4.1 Einordnung
 - 4.2 Nutzung
 - 4.3 Ver- und Entsorgung
 - 4.4 Auswirkungen des Vorhabens auf die natürliche Umwelt
- 5 Planinhalte**
 - 5.1 Nutzung
 - 5.2 Baukonzept
 - 5.3 Verkehrserschließung
 - 5.4 Ver- und Entsorgung
 - 5.5 Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 5.6 Sonstige Angaben
 - 5.7 Flächenbilanz

Anlage 1 Übersichtspläne Innenentwicklungspotenziale

TEIL 2 – Umweltbericht

- 1 Einleitung**
 - 1.1 Rechtliche Grundlagen
 - 1.2 Darstellung des Vorhabens
 - 1.3 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohn- und Ferienhausgebiet am Mühlenweg“ der Gemeinde Kamminke
 - 1.4 Ziele des Umweltschutzes
- 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
 - 2.1 Bestandsaufnahme
 - 2.2 Schutzgebiete und schützenswerte Lebensräume
 - 2.3 Kurzdarstellung der Ermittlung und Beschreibung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung
 - 2.4 Kurzdarstellung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen
 - 2.5 Bewertung verbleibender Eingriffsfolgen
 - 2.6 Planungsverzicht
 - 2.7 Vorschläge zur Abgrenzung der Untersuchungsräume
 - 2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Anlage 1 Biototypenplan

Anlage 2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von Juni 2018, aktualisiert im Mai 2019 und im Dezember 2020

TEIL 1 – Entwurf Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohn- und Ferienhausgebiet am Mühlenweg“ der Gemeinde Kamminke

1 Rechtsgrundlagen

Der Entwurf zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohn- und Ferienhausgebiet am Mühlenweg“ der Gemeinde Kamminke wird auf der Grundlage der nachfolgend aufgeführten Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Dritten Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung M-V vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2020 (GVOBl. M-V S. 221).

2 Anlass der Planung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kamminke hat in ihrer Sitzung am 08.11.2017 den Beschluss gefasst, die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohn- und Ferienhausgebiet am Mühlenweg“ der Gemeinde Kamminke aufzustellen.

Alle im Zusammenhang mit der Planung und Erschließung des Gebietes entstehenden Kosten sind durch die Grundstücksgesellschaft Kamminke GbR, v.d.d. Gesellschafter Jens Ahnefeld, Robert Rose und Stefan Korf, Arsenalstraße 10, in 19053 Schwerin zu tragen.

Die Übernahme aller für die Planung und deren Umsetzung erforderlichen Kosten sowie auch die Erschließungskosten werden vor Satzungsbeschluss in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Kamminke und dem Vorhabenträger geregelt.

Für einen Teil des zu beplanenden Geltungsbereichs hatte die Gemeinde Kamminke bereits am 24.07.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet am Mühlenweg“ beschlossen.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 2 ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baugesetzbuch (BauGB). Auf rund 500 m² großen Baugrundstücken sollen circa 10 bis 12 Einzelferienhäuser errichtet werden.

Nach dem Aufstellungsbeschluss wurde das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet am Mühlenweg“ der Gemeinde Kamminke nicht fortgeführt. Es wurde bislang kein Baurecht für die geplante Wohnbebauung geschaffen. Die betroffene Fläche liegt brach.

Die Gemeinde hat sich deshalb entschlossen, den Aufstellungsbeschluss aufzuheben und ein neues Planverfahren zu eröffnen.

Ein neuer Vorhabenträger, die Grundstücksgesellschaft Kamminke GbR, ist bestrebt, die bislang unbebaute Freifläche zu erschließen und städtebaulich aufzuwerten.

Ziel ist es, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Ferienhäuser“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung auszuweisen.

Auf der Fläche soll Baurecht für 12 Häuser mit insgesamt 19 Einheiten geschaffen werden. Es ist eine Mischung aus Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Die Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser dienen dem Dauerwohnen und der Fremdenbeherbergung. Die einzelnen Nutzungen sollen nicht voneinander abgegrenzt werden. Folglich entsteht eine gemischte Nutzung.

Der im damaligen Bebauungsplan Nr. 2 festgesetzte Geltungsbereich wird dafür in nördliche Richtung erweitert.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene Bebauung mit Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene Bebauung mit Dauerwohnen und Ferienhäusern ist ein neuer Aufstellungsbeschluss zu fassen.

Als Planungsziele werden benannt:

- Schaffung der Rechtsgrundlagen für die vorgesehenen Nutzungen,
- Schaffung von Baurecht für die geplanten Neubebauungen für Dauer- und Ferienwohnen,
- Abrundung der vorhandenen Struktur des Ortes Kamminke und
- Sicherung einer städtebaulichen geordneten Entwicklung

unter Berücksichtigung der Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet an der Bergstraße im Ort Kamminke erforderlich.

Mit dem nun geplanten Konzept sollen eine Abrundung der vorhandenen Ortsstruktur und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich des Mühlenweges erfolgen.

Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern vom 09.01.2018, vom 08.11.2018 und vom 18.10.2019 liegen vor. Auf der Grundlage der eingereichten Planunterlagen konnte keine abschließende Stellungnahme erfolgen.

Die Planung wird nach §§ 2 ff. BauGB aufgestellt. Eine Auseinandersetzung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege erfolgt im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung).

2.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Kamminke verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan.

Der Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Kamminke wird nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf aus diesem Grund einer Genehmigung.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die bauliche Entwicklung zu ordnen.

Der Bebauungsplan Nr. 3 schließt nördlich und südlich an die bestehende Bebauung des Ortes Kamminke an. Folglich fügt sich der räumliche Geltungsbereich der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3 harmonisch in den Ort ein. Der Zielstellung der Planung mit einem Lückenschluss zwischen der vorhandenen Bebauung in der Straße am Mühlenweg und der Jugendherberge wird entsprochen.

Damit ist entsprechend § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan als selbstständiger Bebauungsplan aufgestellt.

Das Erfordernis der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes zur Umsetzung dieses Vorhabens wird nicht gesehen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird eine städtebauliche Ordnung gewährleistet.

2.3 Angaben zu den vorgenommenen Änderungen

Im Rahmen der Erarbeitung der geänderten Entwurfsunterlagen der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurden einige Änderungen gegenüber dem Entwurf (Stand 14.05.2019) vorgenommen. Diese werden nachstehend kurz erläutert.

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplan Nr. 3 sollte eine siedlungsstrukturelle Mischnutzung aus Dauerwohnen und Fremdenbeherbergung planungsrechtlich vorbereitet werden. Die Ausweisung der Wohnbauflächen sollte sich auf den Eigenbedarf der Gemeinde Kamminke beschränken.

Die Daten des statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern zeigen auf, dass die Bevölkerungszahlen seit 2010 rückläufig sind. Daher wurde ein Eigenbedarf zur Wohnraumentwicklung in der Gemeinde Kamminke derzeit nicht gesehen. Folglich wurden bei der Erarbeitung der Entwurfsunterlagen keine Wohngebäude für Dauerwohnen ausgewiesen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch sind zahlreiche Stellungnahmen mit Bedenken gegen die vorgesehene Planung eingegangen. Anhand der Stellungnahmen wurde deutlich, dass die Öffentlichkeit einer reinen Ferienhausbebauung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 kritisch gegenübersteht. Es wird darauf hingewiesen, dass im Ort Kamminke Bauland für Dauerwohnen fehlt. Dieser Bedarf soll gedeckt werden.

Diesem Wunsch wollen die Bauherren nachgekommen. Es wurde eine Analyse in Hinblick auf die Innenentwicklungspotenziale des Ortes Kamminke durchgeführt. Die Flächenanalyse hat ergeben, dass trotz der rückläufigen Einwohnerzahlen ein Bedarf an Bauland für Dauerwohnen besteht. Genauere Angaben zur Analyse sind der Begründung unter Punkt 2.4 „Flächenanalyse Kamminke“ zu entnehmen.

Die Entwurfsunterlagen werden an die geänderten Planungsziele angepasst.

Der Titel der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Ferienhausgebiet am Mühlenweg“ der Gemeinde Kamminke wird erneut geändert. Die Formulierung aus dem Vorentwurf wird wieder aufgegriffen. Der neue Titel lautet: Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohn- und Ferienhausgebiet am Mühlenweg“ der Gemeinde Kamminke.

Durch die vorgesehene Mischnutzung aus Dauerwohnen und Fremdenbeherbergung ist die ausgewiesene Art der baulichen Nutzung anzupassen. Entsprechend der Baugebietseinstufung der Baunutzungsverordnung entspricht das Plangebiet einem sonstigen Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung. Folglich wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohn- und Ferienhausgebiet am Mühlenweg“ der Gemeinde Kamminke in der Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dauerwohn- und Ferienhausgebiet“ (SO_{DW+FW}) nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Um flexibler in der Stellung der geplanten Gebäude für Dauerwohnen und für die Fremdenbeherbergung zu sein, wurden anstatt der einzelnen Baufelder zwei größere Baufelder im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 ausgewiesen. Die zulässige Zahl der Wohneinheiten aus dem Entwurf wird beibehalten.

In den geänderten Entwurfsunterlagen der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3 entfallen die Baufelder 3 bis 9 (Entwurf Stand 14.05.2019) ersatzlos.

Im Rahmen der Überarbeitung der Entwurfsunterlagen wurde eine Änderung beim Maß der baulichen Nutzung vorgenommen. Es wird keine zulässige zu befestigende Grundfläche mehr ausgewiesen. Es wird neu für die Baufelder 1 und 2 die zulässige Grundflächenzahl (GFZ) mit 0,4 festgesetzt. In dem Zuge wurde die textliche Festsetzung aus dem Entwurf I 3.3 „Die Errichtung von Terrassen außerhalb der Baufelder ist bis zu einer Grundfläche von 20 m² zulässig.“ gestrichen. Mit der Ausweisung der Grundflächenzahl mit 0,4 soll der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert werden. Es wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

Für die Erhaltung des gesetzlich geschützten Biotops (ruderaler Sandmagerrasen) wird ein Teil im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

2.4 Flächenanalyse Kamminke

Die Gemeinde Kamminke zählt zu den ältesten Fischerdörfern auf der Insel Usedom. Es wohnen hier derzeit 252 Einwohner. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung steigt an und es fehlen zunehmend die jungen Familien. Zudem lässt sich ein leichter Rückgang der Einwohnerzahlen feststellen. Im Jahre 2010 besaß Kamminke 244 Einwohner. Dies steigerte sich bis zum Jahre 2015 auf 277 Einwohner. Seit dem fallen die Einwohnerzahlen stetig ab. Gleichzeitig ist das Interesse an Investitionen in die bestehende Bausubstanz im Vergleich zum Bundesdurchschnitt eher gering.

Ein Rückgang der Einwohnerzahlen ist auf der einen Seite auf den demografischen Wandel zurückzuführen. Auf der anderen Seite würde beispielsweise ein Teil der weggezogenen jungen Familien in Kamminke wohnen bleiben. Jedoch kann die Gemeinde derzeit auf keine geeigneten Bauflächen bzw. Wohnformen zurückgreifen, um den Bedarf zu decken, da die Gemeinde selbst nur über sehr wenige bis keine potenziellen Bauflächen in der Ortslage verfügt. Die Flächen im Eigentum der Gemeinde Kamminke sind überwiegend Wald und Grünflächen.

Die wenigen verbleibenden freien Flächen befinden sich in Privateigentum und stehen der Gemeinde demzufolge nicht zur Verfügung, um Bauland zu schaffen und somit den Bedarf an Dauerwohnen zu bedienen. Hinzu kommt, dass bereits ein hoher Anteil der vorhandenen Wohngebäude im Ort Kamminke als Ferienwohnung bzw. als Ferienhaus durch die Eigentümer an Urlauber vermietet werden. Wodurch ebenfalls kein Wohnraum für Interessierte zur Verfügung steht. Dennoch möchte die Gemeinde Kamminke ihre Einwohnerzahl stabilisieren und auch zusätzliche neue Bürger, insbesondere junge Familien, gewinnen. Aus diesem Grunde ist eine mittelfristige Wohnbauflächenentwicklung im Gemeindegebiet zu sichern.

Für die Innenentwicklungspotenziale der Gemeinde Kamminke wurde eine Betrachtung der einzelnen Nutzung durchgeführt und in Übersichtsplänen veranschaulicht (siehe Anlage 1 der Begründung). Es ist deutlich erkennbar, dass die Entwicklungspotenziale des Innenbereichs gänzlich ausgeschöpft sind und somit keinen Raum für eine neue Bebauung bieten. Der Großteil der wenigen Baulücken befindet sich im Privateigentum. Die Gemeinde hat derzeit keine Möglichkeit den Bedarf an Wohnraum zu bedienen. Sie ist auf private Investoren angewiesen.

Zu den fehlenden Baugrundstücken kommt im Ort Kamminke noch hinzu, dass einerseits die vorhandenen Wohngebäude oftmals nicht mehr den heutigen Ansprüchen entsprechen und andererseits ein Sanierungsstau zu erkennen ist. Die Bebauung der Gemeinde Kamminke ist durch eine Fischerdorfstruktur gekennzeichnet. Typisch für die Fischerhäuser sind kleine Gebäudegrundrisse. Aufgrund der zum Teil fehlenden Investitionen in die vorhandenen Wohngebäude in den vergangenen Jahren, sind Ersatzneubauten notwendig, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohn- und Ferienhausgebiet am Mühlenweg“ der Gemeinde Kamminke ist eine Mischung aus Dauer- und Ferienwohnen angestrebt. Ziel ist die Deckung des Wohnraumbedarfs und gleichzeitig einen Erholungsraum zu schaffen und den Tourismus zu stärken. Diese Mischstruktur ist in der Örtlichkeit von Kamminke wiederzuerkennen. Eine strikte Trennung von Dauerwohnen und Ferienwohnen gibt es in der Ortslage nicht. Viele Einwohner vermieten Ferienwohnungen oder Ferienhäuser an Touristen. Die Mischnutzung ist charakteristisch für die Gemeinde Kamminke sowie auch für die gesamte Insel Usedom. Durch die Mischung fügen sich die Ferienobjekte in das Ortsbild ein. Keine großen Ferienunterkünfte zerstören das Gesamtbild des Ortes. Um die ortsprägende Bebauung mit den Fischerhäusern zu erhalten, sollten die modernen Wohngebäude am Ortsrand entstehen, um ein harmonisches Ortsbild zu gewährleisten.

Anhand dessen sollen eine geordnete Entwicklung und maßvolle Ergänzung der bebaubaren Flächen realisiert werden. Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 soll Baurecht für 12 Häuser mit insgesamt 19 Einheiten geschaffen werden. Es ist eine Mischung aus Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Die Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser dienen der Wohn- und Fremdenbeherbergung.

Das Plangebiet wurde aus verschiedenen Punkten ausgewählt. Ein wichtiger Aspekt war, dass der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 bereits durch die öffentliche Straße „Mühlenweg“ verkehrsseitig und auch medienseitig erschlossen ist. Durch die Lage des geplanten Wohn- und Ferienhausgebietes wird der entstehende Besucherverkehr nicht unmittelbar durch den Ort geleitet. Folglich entstehen keine zusätzlichen Verkehrsbelastungen für die Anwohner.

In unmittelbarer Nähe befindet sich im Norden vom Plangebiet die Jugendherberge. Südlich grenzt der Geltungsbereich an den Ferienhof „Seepferdchen“. Durch die geplante Bebauung mit Wohn- und Ferienhäusern wird die Siedlungsstruktur geschlossen und das Ortsbild abgerundet.

Der Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde Kamminke ist, gemäß der Stellungnahmen die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangen sind, in Kamminke vorhanden. Die Anwohner wünschen sich in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Kamminke Wohnbebauung, um neuen Wohnraum zu schaffen und einen Zuzug junger Familien zu begünstigen. Die Einwohnerzahlen der Gemeinde sind rückläufig und auch das Durchschnittsalter der Bevölkerung steigt an. Daher sprechen sich zahlreiche Bürgerinnen und Bürger gegen ein reines Ferienhausgebiet aus und fordern eine Mischung aus Wohnen und Erholung.

Der Tourismus auf der Insel Usedom ermöglicht die Schaffung einer wirtschaftlichen Grundlage bereits für viele benachbarte Gemeinden. Vor allem auf der Insel Usedom hat der Tourismus seine herausragende Rolle für die wirtschaftliche Entwicklung nachhaltig bestätigt. Die Gemeinde Kamminke verfügt nur über wenige touristische Einrichtungen und moderne Wohn- und Ferienhäuser, die geeignet sind, nachhaltige Akzente für die Entwicklung und den Bestand der Gemeinde zu leisten. Dennoch besitzt die Gemeinde ein erhebliches touristisches Potenzial, dass durch die Deckung des Bedarfs an Ferienhäusern gefestigt werden kann.

Abschließend ist festzuhalten, dass die Gemeinde Kamminke nur wenig Flächenpotenzial bietet und daher ist sie gezwungen, auf Außenbereichsflächen zurückzugreifen. Die Gemeinde selbst hat keine Entwicklungsflächen in ihrem Eigentum, so dass die Entwicklungsmöglichkeiten stark eingeschränkt sind. Dennoch sollen die Einwohnerzahlen stabilisiert werden und es wird ein Zuzug von Bürgerinnen und Bürger angestrebt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 bietet sich aufgrund seiner Lage und Gegebenheiten besonders an. Weiterhin kann anhand dessen die Siedlungsstruktur geschlossen werden.

Im Rahmen der Analyse der Innenentwicklungspotenziale hat der Bürgermeister der Gemeinde Kamminke die Dringlichkeit zur Deckung des Wohnraumbedarfs zum Ausdruck gebracht und die nachstehenden Aussagen zur Untermauerung der Analyse vorgebracht:

„Als Bürgermeister der Gemeinde Kamminke, kann ich bestätigen, dass konkreter Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in der Gemeinde Kamminke besteht. Dies hat verschiedene Ursachen:

I.

In den vergangenen Jahren stieg die Anzahl der Ferienwohnungen und touristischen Übernachtungsmöglichkeiten auf der Insel Usedom außerordentlich schnell an. Insgesamt gab es zwischen 2010 und 2018 einen Anstieg von circa 30%. Im gleichen Zeitraum wurde allerdings nicht so viel Wohnraum für Einheimische geschaffen. Der aktuelle Bestand an Wohnraum ist nicht geeignet, den Bedarf für die einheimische Bevölkerung und die in der Tourismusbranche tätigen Mitarbeiter zu decken.

Zusätzlich verschärft wird diese Situation dadurch, dass gerade in den Tourismuszentren, wie Heringsdorf, Ahlbeck und Bansin die Preise für Immobilien exorbitant gestiegen sind. Damit fehlt es insbesondere in den touristischen Zentren der Ostseeküste an bezahlbarem Wohnraum. Viele Einwohner weichen daher bei ihrer Suche nach eigenem Wohnraum auf die angrenzenden Nachbargemeinden wie Kamminke, Garz und Zirchow aus, um hier einen dauerhaften Wohnsitz zu errichten. Dies führt zu einer hohen Nachfrage bei Wohnraum, insbesondere auch in unserer Gemeinde Kamminke die nur 6 km von den Urlaubszentren Seebad Heringsdorf entfernt ist. Auch die Bevölkerungsstruktur in der Gemeinde Kamminke erschwert die Nutzung der vorhandenen Wohnräume durch junge Familien.

Aufgrund der bestehenden Bevölkerungsstruktur, den topografischen Besonderheiten und der bestehenden Siedlungsstruktur bestehen in Kamminke jedoch nur eingeschränkt Möglichkeiten zur Entwicklung von Wohnraum.

a.

Kamminke ist eines der ältesten Fischerdörfer auf der Insel Usedom. Der Ortskern befindet sich am Fuße des Kliffs Golm. Aufgrund der Hanglage mit einem Höhenunterschied von circa 30 m sind die meisten Gebäude durch einen Grundriss geprägt, der nicht mehr dem derzeitigen Wohnstandard entspricht. Für die Ansiedlung von jungen Familien ist die vorhandene Bebauung daher nur bedingt geeignet.

b.

Der Altersdurchschnitt der Einwohner in Kamminke liegt bei circa 67 Jahren. Viele Häuser werden von Ehepartnern bewohnt, die über 80 Jahre alt sind. Auch bei einem Sterbefall verbleibt der überlebende Ehegatte im Regelfall in den Wohnhäusern.

c.

Gleichzeitig befinden sich viele bestehende alte Wohnhäuser im Eigentum von Erbengemeinschaften. Die sich hieraus ergebende unklare Rechtslage behindert zusätzlich die Wiederaufnahme einer Wohnnutzung. Dringend anstehende Investitionen zur Sanierung und Beseitigung des bestehenden Reparaturstaus werden verzögert. Sogar Entscheidungen über den Verkauf oder eine anderweitige Nutzung der Häuser kommen teilweise nur im Rahmen von langwierigen Auseinandersetzungen der Beteiligten zustande.

d.

Unabhängig davon werden Wohnhäuser in der Zwischenzeit von einzelnen Mitgliedern der Erbgemeinschaft als Zweitwohnsitz genutzt. Teilweise ist bereits jetzt absehbar, dass die Entscheidung zur Nutzung der alten Wohnhäuser dauerhaft bestehen bleiben wird. Auch in diesen Fällen ist die Schaffung von Wohnraum für Einheimische dauerhaft ausgeschlossen

e.

Als Bürgermeister der Gemeinde Kamminke erhalte ich regelmäßig Anfragen nach Wohnraum. Insbesondere Familien im jungen und mittleren Alter suchen dringend nach Wohnraum in Kamminke und auch in der benachbarten Gemeinde Garz. Die meisten Wohnungssuchenden verfügen über einen Arbeitsplatz auf der Insel Usedom, aber haben trotz intensiver Suche keinen geeigneten Wohnraum gefunden. Im Jahr 2019 hatte ich 15 Anfragen von Wohnungssuchenden und im Jahr 2020 insbesondere während der Sommermonate durchschnittlich 10 Anfragen pro Monat nach Wohnraum für Einheimische in der Gemeinde Kamminke.

f.

Soweit im Einzelfall tatsächlich Wohnraum entsteht, ist dieser innerhalb kürzester Zeit vergeben. Im April 2020 wurden in einem Fischerhaus in der Dorfstraße 4 Wohneinheiten geschaffen. Diese waren innerhalb von 2 Monaten bereits vermietet.

Auch vom Bürgermeister der benachbarten Gemeinde Garz erhielt ich die Mitteilung, dass innerhalb von wenigen Tagen der Leerstand in zwei Wohnungen durch eine dauerhafte Vermietung abgelöst wurde. Sowohl in der Gemeinde Kamminke als auch in der Gemeinde Garz besteht kein Leerstand an Wohnraum. Ebenso werde ich auch von der Amtsverwaltung und in meiner Funktion als Verbandsvorsteher des Zweckverbandes Insel Usedom regelmäßig darüber informiert, dass Anfragen nach Wohnraum in Kamminke bestehen.

g.

Aus Sicht der Gemeinde Kamminke und der Gemeindevertretung besteht daher dringend konkreter Bedarf an der Entwicklung von Wohnbauflächen, die sich an der Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes orientiert. Die Entwicklung von Wohnraum für junge Familien ist von besonderer Bedeutung für die Erhaltung und Festigung der Siedlungsstruktur und dem Erhalt der Gemeinde Kamminke als eigenständige Gemeinde.“

3 Lage des Gebietes, Geltungsbereich und Größe

Das Plangebiet befindet sich linksseitig vom Mühlenweg, beginnt ca. 80 m hinter der Jugendbegegnungs- und Bildungsstätte Golm und erstreckt sich von dort ca. 250 m entlang des Mühlenweges in Richtung Bergstraße.

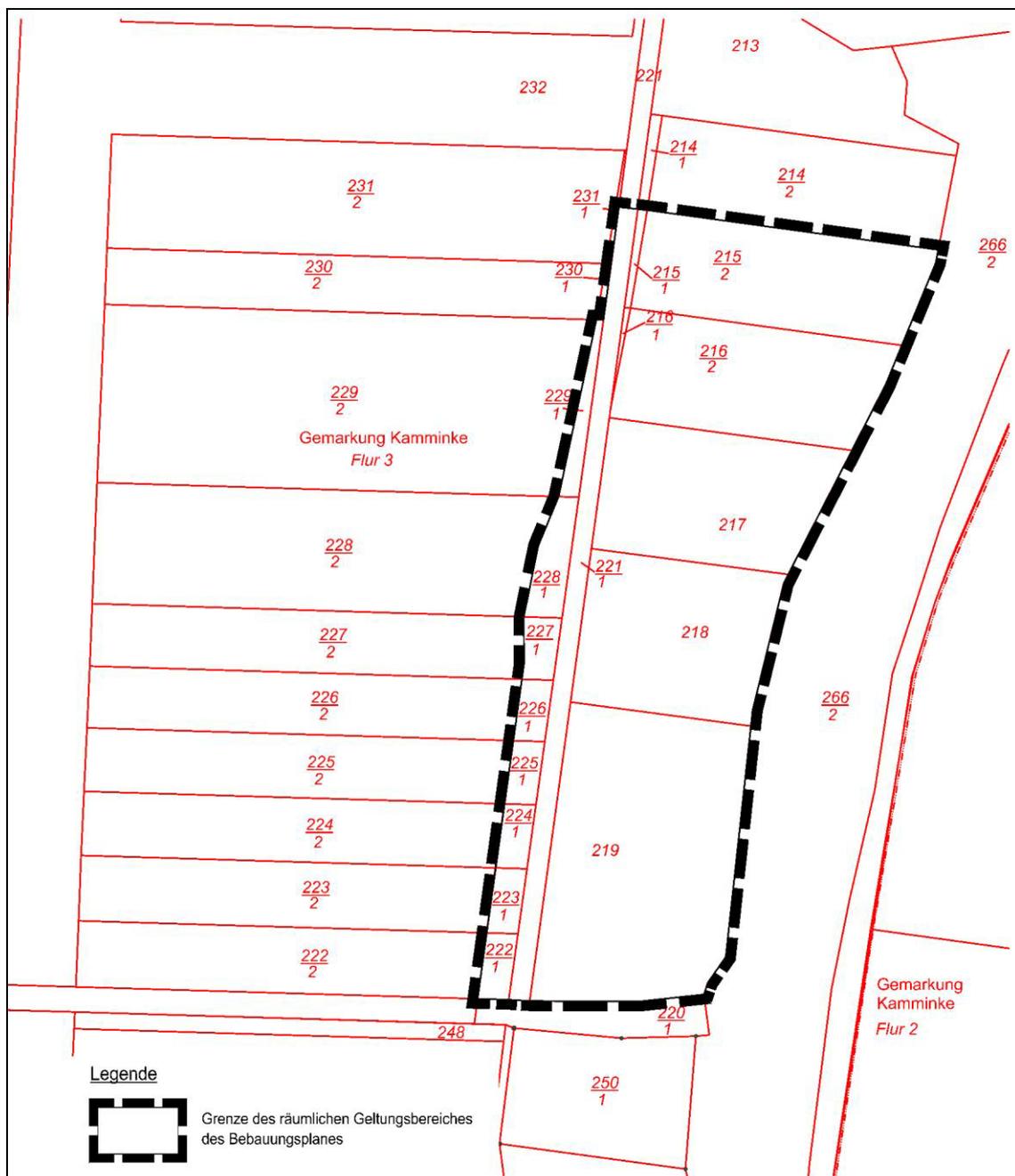
Es wird im Norden durch Freiflächen, im Osten durch Gehölzflächen, im Süden durch den Ferienhof „Seepferdchen“ und im Westen durch den Mühlenweg begrenzt.

Eine Vermessung des Plangebietes wurde durch die Vermesser der Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH im April 2018 vorgenommen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 215/1, 215/2, 216/1, 216/2, 217, 218, 219, 222/1, 223/1, 224/1, 225/1, 226/1, 227/1, 228/1 und 229/1 sowie teilweise das Flurstück 221/1 der Flur 3, Gemarkung Kamminke.

Die Größe des Plangebietes umfasst insgesamt 18.025 m².

Flurstückübersicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3



4 Vorhandene Situation

4.1 Einordnung

Kamminke ist eine Gemeinde im Landkreis Vorpommern-Greifswald in Mecklenburg-Vorpommern und gehört dem Amt Usedom-Süd mit Sitz in der Stadt Usedom an.

Die Gemeinde Kamminke befindet sich im östlichen Teil der Insel Usedom. Sie liegt im Achterland, direkt am Nordufer des Stettiner Haffs.

Unmittelbar am östlichen Rand der Gemeinde verläuft die Grenze zu Polen.

In sechs Kilometer Entfernung befindet sich das Seebad Heringsdorf.

4.2 Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 wird landwirtschaftlich genutzt. Die Bewirtschaftung erfolgt durch einen Landwirt aus der Region.

Im östlichen Plangebiet befindet sich ein Oberfeuer, was der Schifffahrt dient. Weitere bauliche Anlagen sind nicht im Plangebiet vorhanden.

4.3 Ver- und Entsorgung

■ Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über den Mühlenweg vorgenommen. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist damit gesichert.

Über die ausgewiesenen privaten Straßenverkehrsflächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 erfolgt die Erschließung der einzelnen Grundstückspartellen.

Die Bundesstraße 110 verläuft nördlich der Gemeinde Kamminke. Über die Bundesstraße 110 ist der Anschluss an das regionale und überregionale Verkehrsnetz gegeben.

■ Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung, Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung, die Versorgung mit Elektroenergie und Gas sowie die Telekommunikation des Plangebietes werden über die Dorfstraße vorgenommen.

■ Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Mai 2002 (GVOBl. M-V S. 254), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. März 2009 (GVOBl. M-V S. 282), haben die Gemeinden die Löschwasserversorgung (Grundschutz) zu sichern.

■ Telekommunikation

In der Straße Am Mühlenweg sind Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom Technik GmbH vorhanden.

4.4 Auswirkungen des Vorhabens auf die natürliche Umwelt

Nach der naturräumlichen Gliederung gehört das Plangebiet zur Landschaftszone Ostseeküstenland, zur Großlandschaft Usedomer Hügel- und Boddenlandschaft sowie zur Landschaftseinheit Insel Usedom.

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohn- und Ferienhausgebiet am Mühlenweg“ der Gemeinde Kamminke wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Gemäß § 14 BNatSchG und gemäß § 12 NatSchAG M-V findet durch die vorgesehene Bebauung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 ein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind durch den Verursacher zu minimieren und am Entstehungsort auszugleichen.

Aus der geplanten Neubebauung mit Wohnhäusern, die dem Dauerwohnen und der Fremdenbeherbergung dienen, werden keine gravierenden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erwartet.

Die getroffenen Festsetzungen im Text (Teil B) sichern, dass sich die geplante Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern an die vorhandene Bebauung am Mühlenweg anpassen. Ein harmonisches Einfügen in den umgebenden Landschaftsraum wird angestrebt.

Die Konflikte, die sich für den Naturhaushalt ergeben, werden nachfolgend kurz aufgezeigt.

Durch die beabsichtigte Bebauung und die Schaffung befestigter Flächen kommt es zu einer Bodenversiegelung. Durch schwere Baumaschinen kommt es während des Baugeschehens zu Bodenverdichtungen. Es findet ein Funktionsverlust auf diesen Flächen statt.

Gleichzeitig geht durch die Neuversiegelung Boden als Standort für Pflanzen und Tiere verloren.

Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die Versiegelung weiter eingeschränkt.

Der zu erwartende Eingriff bezieht sich hauptsächlich auf die Versiegelung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Bei der Festlegung geeigneter landschaftsplanerischer Maßnahmen spielt neben dem Umfang vor allem die Art der Maßnahmen eine wichtige Rolle. Die Maßnahmen dienen einerseits dazu, einen wesentlichen Beitrag zur Wiederherstellung und Stabilisierung des Naturhaushalts durch die Schaffung neuer Lebensräume zu leisten und andererseits die Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen anzureichern.

Die mit den geplanten Baumaßnahmen verbundenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild lassen sich dadurch verringern.

Eine detaillierte Untersuchung der Auswirkungen, die sich durch die geplante Neubebauung ergeben, wird im Umweltbericht vorgenommen (siehe Teil 2 der Begründung).

5 Planinhalte

5.1 Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohn- und Ferienhausgebiet am Mühlenweg“ der Gemeinde Kamminke wird in der Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dauerwohn- und Ferienhausgebiet (SO_{DW+FW}) nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Mit der geplanten Errichtung von Wohnhäusern, die dem Dauerwohnen und der Fremdenbeherbergung dienen, wird der Wohnstandort im Ort Kamminke weiterentwickelt und gefestigt. Entsprechend der Gebietsausweisung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dauerwohn- und Ferienhausgebiet nach § 11 BauNVO entsteht eine gemischte Nutzung. Die einzelnen Nutzungen sollen nicht voneinander abgegrenzt werden.

Eine der Versorgung des Gebietes dienende Errichtung und Nutzung von Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gestattet.

Das Angebot an Eigenheimstandorten in landschaftlich reizvoller Lage wird in städtebaulich angemessener Größenordnung in Kamminke erweitert. Mit der vorgesehenen Entwicklung des Standortes erfolgen eine Sicherung und eine Festigung des Ortes Kamminke.

5.2 Bebauungskonzept

• Bebauung

Die städtebaulichen Zielsetzungen werden mit der geplanten straßenbegleitenden Ferienhausbebauung entlang des Mühlenweges umgesetzt.

Entsprechend der Gebietsausweisung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dauerwohn- und Ferienhausgebiet nach § 11 BauNVO dienen die zur Bebauung vorgesehenen Bereiche dem Dauerwohnen und der Fremdenbeherbergung.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 wird die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern in kleinteiliger Bauart vorgenommen. Für die geplante Bebauung werden Baufenster mittels Baugrenzen aufgezogen.

In den Baufeldern ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Für die Baufelder im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es wird ein harmonisches Einfügen der geplanten Bebauung gewährleistet.

Bei der festgesetzten offenen Bauweise im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 müssen die Baukörper den gesetzlich geforderten Abstand zur angrenzenden Bebauung gemäß der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) einhalten.

Im Teilplangebiet 2 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Im Teilplangebiet 1 sind höchstens drei Wohnungen pro Wohngebäude erlaubt.

In den ausgewiesenen Baufeldern ist das jeweilige Hauptgebäude einschließlich eventueller Anbauten zu realisieren.

Garagen, Carports, Nebengebäude und Nebenanlagen können auch außerhalb der jeweils ausgewiesenen Baufelder errichtet werden.

In den Baufeldern des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 ist als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse zwei Vollgeschosse (II) ausgewiesen. Die Einzel- und Doppelhäuser können maximal mit zwei Vollgeschossen, errichtet werden. Eine Unterschreitung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse ist möglich.

Die Zahl der Vollgeschosse ist nicht ausreichend, um die Höhe einer baulichen Anlage festzusetzen. Im Bebauungsplan kann nur die Anzahl und nicht die Höhe der Vollgeschosse ausgewiesen werden.

Die angegebenen Höhenbezugswerte in den Nutzungsschablonen für die Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden. Die Hauptgebäude können mit einer maximalen Firsthöhe von 7,50 m errichtet werden. Die zu errichtenden baulichen Anlagen müssen die ausgewiesenen Höhenangaben nicht ausschöpfen, sondern können durchaus niedriger errichtet werden.

Die festgeschriebenen Firsthöhen begrenzen die höhenmäßige Ausdehnung der Gebäude. Sie ist das Abstandsmaß zwischen der mittleren Höhenlage der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche und dem äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.

Mit der ausgewiesenen Firsthöhe für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohn- und Ferienhausgebiet am Mühlenweg“ der Gemeinde Kamminke wird sichergestellt, dass sich die neuen Gebäude an die angrenzende Bebauung orientiert und ein harmonisches Einfügen in den Ort Kamminke gewährleistet wird.

Den Baufeldern 1 und 2 sind Nutzungsschablonen zugeordnet, die die Zulässigkeiten im jeweiligen Baufeld regeln. So ist u. a. die zulässige Grundflächenzahl des ausgewiesenen Baufeldes festgesetzt. Eine unangemessene Überbauung des Plangebietes wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 verhindert. Die städtebaulich gewünschte kleinteilige Bebauung des Gebietes wird unterstützt.

Das angegebene Maß der baulichen Nutzung mit der ausgewiesenen Grundflächenzahl von 0,4 darf nicht überschritten werden, auch wenn durch Baugrenzen größere zusammenhängende Bauflächen dargestellt sind.

Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch Nebengebäude, Nebenanlagen, Carports, Garagen und Stellplätze gemäß §§ 12 und 14 BauNVO im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist für beide Baugebiete erlaubt.

Nebengebäude, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind eingeschossig auszubilden.

Der Bedarf an Stellflächen, Carports und Garagen ist jeweils auf dem privaten Grundstück abzudecken.

Erforderliche Nebengebäude und Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Carports sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben anzuordnen.

- **Örtliche Bauvorschriften**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 in Kamminke werden nur wenige örtliche Bauvorschriften getroffen, um eine Vielzahl an Gestaltungsmöglichkeiten für die Einzel- und Doppelhäuser zu schaffen.

Ein harmonisches Einfügen der vorgesehenen Wohngebäude, die dem Dauerwohnen und der Fremdenbeherbergung dienen, wird durch die gezielten Festsetzungen zur Dachneigung, Dacheindeckung, Fassadengestaltung und Einfriedung gewährleistet.

Die Außenwände können zum Beispiel als Putzfassaden geklinkert oder mit Verkleidungen gestaltet werden. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 sind ebenfalls Fassaden aus Holz zulässig.

Die Dächer können als Flachdach, Pultdach, Satteldach oder als Walmdach ausgebildet werden. Das Material für die Dacheindeckungen kann weitestgehend nach dem Wunsch des Bauherrn realisiert werden. Lediglich reflektierende Materialien bzw. Dacheindeckungen aus Blech und eine weiche Bedachungen aus Reet sind ausgeschlossen.

Einfriedungen der jeweiligen Grundstücke können vorgenommen werden. Zulässig sind Einfriedungen aus Holz, Feldsteinen und Metall und mit einheimischen standortgerechten Sträuchern und Hecken.

Für die Höhe von Grundstückseinfriedungen mit Zäunen und Hecken ist umlaufend eine Höhe von maximal 1,80 m, bezogen auf das jeweilige Geländeniveau, gestattet. Die Errichtung von Mauern oder geschlossenen Zäunen ist nicht zulässig.

Die Flächenversiegelungen auf dem Grundstück sollen jeweils auf das notwendige Maß beschränkt werden. Die Verwendung versiegelungsarmer Befestigungsarten wie z. B. weitfugiges Pflaster, kleinformatige Platten, Rasengittersteine auf durchlässigem Unterbau sowie wassergebundene Decken für Stellflächen, Zufahrten, Wege u. ä. ist zulässig, soweit keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

Standplätze für Müllgefäße sind auf dem Grundstück vorzusehen. Die Gefäße sind nur zur Müllabfuhr an die Straße zu stellen.

Die geplanten Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 Wohn- und Ferienhausgebiet am Mühlenweg“ der Gemeinde Kamminke festigen den Ort Kamminke als Wohnstandort und unterstützen eine geordnete städtebauliche Entwicklung in der Ortslage.

5.3 Verkehrserschließung

Zur Verkehrserschließung wurden bereits unter Punkt 4.3 der Begründung einige Angaben vorgenommen. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße am Mühlenweg. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist gesichert.

Bei der Errichtung von Straßen sind an Straßeneinmündungen sowie an Ein- und Ausfahrten die Flächen für Sichtdreiecke von Bebauung, Bepflanzung und anderen Sichthindernissen freizuhalten.

Es dürfen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer – auch zu einem späteren Zeitpunkt – durch geplante Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen entstehen.

Bei Verkehrsraumeinschränkungen durch die geplante Bebauung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist rechtzeitig vor Baubeginn durch die beauftragte Baufirma bei der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 StVO zu beantragen. Dem Antrag sind die entsprechende Aufgrabeerlaubnis/Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers sowie ein Verkehrszeichenplan für die Baustellenabsicherung beizufügen.

5.4 Ver- und Entsorgung

Zur Ver- und Entsorgung wurden bereits einige Angaben unter Punkt 4.3 vorgenommen.

Die für die vorgesehene Bebauung erforderlichen technischen Erschließungssysteme sollen durch Anschluss an die im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe des räumlichen Geltungsbereichs vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen realisiert werden.

Ein Teil der Versorgungsleitungen ist im Zuge der Neuerrichtung von baulichen Anlagen und Gebäudeerweiterungen neu zu verlegen.

■ Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung

Durch Anschluss an das vorhandene öffentliche Leitungssystem im Mühlenweg sind die Versorgung mit Trinkwasser sowie die Entsorgung des Schmutzwassers vorgesehen.

Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

■ Regenwasserentsorgung

Die Regenwasserentsorgung ist getrennt von der Schmutzwasserentsorgung vorzunehmen.

Das anfallende Regenwasser ist schadlos gegen Dritte vorzugsweise auf den eigenen Grundstücken zu versickern.

■ Löschwasserversorgung

Aufgrund der ausgeschlossenen weichen Bedachung im räumlichen Geltungsbereich ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h über zwei Stunden. Folglich ist insgesamt eine Löschwassermenge von 96 m³/h vorzuhalten.

Die Angaben wurden auf der Grundlage des DVGW Arbeitsblatt W 405 ermittelt.

Gemäß der Stellungnahme des Ordnungsamtes des Amtes Usedom-Süd ist die Löschwasserversorgung für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohn- und Ferienhausgebiet am Mühlenweg“ der Gemeinde Kamminke nicht ausreichend. Es ist die Errichtung einer geeigneten Löschwasserentnahmestelle vorzunehmen.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, eine Löschwasserentnahmestelle zu schaffen.

Als Vorzugsvariante hat der Vorhabenträger die Aufstellung eines Löschwasserbehälters nach DIN 14230 als unterirdischer Behälter vorgesehen.

Bei der Aufstellung des Löschwasserbehälters sind die Forderungen der DIN 14230 Löschwasserbehälter umzusetzen.

Der unterirdisch vorgesehene zylindrische Löschwasserbehälter besteht aus Stahl. Ein Löschwassersauganschluss mit Saugrohr, ein Be- und Entlüftungsrohr sowie der Domschacht gehören zum Behälter. Über den Domschacht ist ein Einstieg in den Behälter problemlos möglich.

Es ist eine Aussparung vorgesehen, so dass durch die örtliche Feuerwehr im Einsatzfall an den Stützen des Löschwasserbehälters den Anschluss zur Wasserentnahme vornehmen kann.

Die Löschwasserentnahmestelle ist mit einem Schild dauerhaft und gut sichtbar zu kennzeichnen.

Weitere Anforderungen an den Löschwasserbehälter sind gemäß der DIN 14230 zu realisieren.

Für die Aufstellung des Feuerwehrfahrzeugs soll die vorhandene Straße „Mühlenweg“ genutzt werden.

Alternativ ist auch die Errichtung eines Löschwasserbrunnens denkbar. Der Löschwasserbrunnen muss mit einem Schild DIN 4066-B1 oder DIN 4066-C dauerhaft und gut sichtbar gekennzeichnet sein.

Löschwasserbrunnen sind durch geeignete Maßnahmen so zu pflegen und zu warten, dass jederzeit Löschwasser entnommen werden kann.

Es ist zu berücksichtigen, dass die maximal zulässigen Entfernungen (Schlauchverlegelänge) zwischen den Objekteingängen und der Löschwasserentnahmestelle 300 m zur Löschwasserentnahmestelle nicht überschreiten darf. Die geforderte maximal zulässige Entfernung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 eingehalten.

■ **Elektroversorgung**

Die Versorgung der geplanten Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist durch Anschluss an das vorhandene Elektroenergieversorgungsnetz vorgesehen.

■ **Telekommunikation**

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien vorzunehmen.

■ **Müllentsorgung**

Standplätze für Müllgefäße sind auf den privaten Grundstücken vorzusehen. Die Müllgefäße sind nur zur Müllabfuhr an die Straße zu stellen.

Die Entsorgung von Abfällen erfolgt über die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises Vorpommern-Greifswald. Die geltende Abfallsatzung ist zu berücksichtigen.

5.5 Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

■ **Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Um einen Teil des gesetzlich geschützten Biotops (ruderaler Sandmagerrasen) erhalten zu können, wird es in der Planzeichnung (Teil A) als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Biotop“ festgesetzt. Auf dieser Fläche dürfen keine baulichen Anlagen sowie auch keine Sport- und Spielanlagen errichtet werden. Weiterhin ist ein Befahren des Biotops nicht gestattet.

Auf dem ruderalen Sandmagerrasen ist höchstens alle 2 Jahre im Zeitraum vom 16.09 bis 15.02 durch eine Pflegemahd durchzuführen. Folglich ist nach einem Jahr mit Pflege mindestens ein Jahr ohne Pflege einzuhalten. Bei der Pflegemahd ist das Mahdgut zu beräumen. Ein Mulchen der Fläche darf nicht vorgenommen werden. Weiterhin darf auf der Fläche kein Dünger oder keine Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden.

Zur Sicherung des gesetzlich geschützten Biotops ist eine Einfriedung der Fläche vorzunehmen. Um das Landschaftsbild zu bewahren ist lediglich eine Einfriedung mit Findlingen zulässig.

■ Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen

Die Wahl des Standortes mit einer Wohn- und Ferienhausbebauung in offener Bauweise von Einzel- und Doppelhäusern im Ort Kamminke wirkt einer Zersiedlung der Landschaft entgegen. Die geplante kleinteilige Bebauung und eine Eingrünung der Grundstücke tragen zu einer Abrundung des Ortsbildes bei.

Die Eingriffe in den Naturraum und das Landschaftsbild werden durch die aufgelockerte Bebauung gering gehalten.

Mit der Ausweisung von Baufeldern für die geplanten Wohn- und Ferienhäuser erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft. Gemäß § 15 BNatSchG sind Eingriffe in den Naturhaushalt auszugleichen. Der zu erwartende Eingriff bezieht sich im Wesentlichen auf die Versiegelung bisheriger unbebauter, ungenutzter und begrünter Flächen.

Im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) werden die Auswirkungen des Eingriffs in Bezug auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dargestellt und bewertet. Die mit den geplanten Baumaßnahmen verbundenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Als Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 ist für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch Ausweisung der **Baufelder 1 und 2** die Zuordnung der erforderlichen Kompensationsflächenäquivalente von insgesamt 37.141 m² KFÄ zum Ökokonto VG 016 „Entwicklung von Magerrasen mit Gebüsch und Kleinstrukturen für Reptilien westlich von Prätenow“ auszuführen.

Insgesamt handelt es sich um eine Kompensationsfläche von 9,3578 ha im Bereich der Gemarkung Janow, Flur 2, Flurstücke 51 und 53.

Das Ökokonto befindet sich in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und umfasst ein Gebiet mit einer Gesamtfläche von 211.527 m² und einem Aufwertungspotenzial von insgesamt 594.910 m² KFÄ.

Das Ziel der Kompensationsmaßnahme besteht in der Entwicklung von Magerrasen mit Gebüsch und Kleinstrukturen für Reptilien westlich von Prätenow auf landwirtschaftlich zuvor intensiv bzw. extensiv genutzten Ackerflächen.

Durch anfängliche Aushagerung und anschließende regelmäßige, standortangepasste Pflegennutzung soll auf den sickerwasserbestimmten sandigen Standorten ein artenreicher Grünlandbestand mit dem typischen Artenspektrum von frischen bis trockenen, nährstoffarmen Wiesen entwickelt werden. Durch die Anlage unterschiedlicher Habitatstrukturen soll sich gleichzeitig ein vielfältiger, reich strukturierter Lebensraum für typische Tierarten bzw. Tierartengruppen der extensiv genutzten, offenen und halboffenen Landschaftsräume trockener Standorte etablieren.

Durch die Einzahlungen auf das Ökokonto können die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohn- und Ferienhausgebiet am Mühlenweg“ der Gemeinde Kamminke vollständig kompensiert werden.

■ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Vom Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im Juni 2018, aktualisiert Dezember 2020 für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohn- und Ferienhausgebiet am Mühlenweg“ der Gemeinde Kamminke erarbeitet.

Zur Anwendung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorgesehen, die bei der weiteren Konfliktanalyse entsprechend zu berücksichtigen sind:

- Biotopverändernde Maßnahmen im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung werden nur im Zeitraum von Oktober bis März durchgeführt, um Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen von Vögeln zu vermeiden. Bei einem Baubeginn in der Brutzeit ist ab April eine regelmäßige Mahd der gesamten Wiesenfläche im 14-tägigen Rhythmus erforderlich, um eine Ansiedlung von Bodenbrütern zu vermeiden.
- Um die Tötung von Zauneidechsen zu vermeiden, werden Baugruben im Zeitraum April bis Oktober mit einer mobilen Leitwand (Amphibien-/Reptilienschutzzaun) abgegrenzt.
- Sind einzelne Gehölzrodungen erforderlich, werden diese außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum Oktober bis März.
- Im Plangebiet befindet sich ein Gebäude, welches vor einem Abbruch durch einen Sachverständigen erneut auf einen Besatz kontrolliert wird (Ausschluss einer Neuansiedlung). Bei einem Besatz kann der Abbruch nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden, d. h. in den Monaten Oktober bis März. Zudem ist in diesem Fall in Abstimmung mit einem Sachverständigen vor dem Abbruch eine geeignete Ersatzbrutmöglichkeit in räumlicher Nähe anzulegen.

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 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.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen - CEF-Maßnahmen):

- Eine mehrjährige Brache auf 0,25 ha einer nahegelegenen Fläche (1,5 km Umkreis) als Ersatzhabitat für Zauneidechsen und Ausweichfläche für Vögel (Feldlerche, Greifvögel etc.) ist anzulegen.

Als gutachterliches Fazit wird festgestellt, dass bei Beachtung der aufgezeigten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz begegnet werden kann. Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zulässig.

5.6 Sonstige Angaben

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohn- und Ferienhausgebiet am Mühlenweg“ der Gemeinde Kamminke wurden planungsrelevante Belange untersucht und in die Begründung aufgenommen.

- **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenärztlicher Dienst**

Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet auch in der Saison gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

- **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Bodendenkmalpflege**

Gemäß § 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 Vorhabens Funde möglich.

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 gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V vom 06.01.1998, GVOBl. M-V Nr. 1 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Anzeigepflicht besteht gemäß § 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 gemäß § 11 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

- **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Abfallwirtschaft**

Die 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 -wegen 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.

• **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Bodenschutz**

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.

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 Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) in der zuletzt gültigen Fassung und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVBl. 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.

- **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Immissionsschutz**

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 bevollmächtigte 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.

Hinsichtlich der eventuellen Errichtung von (Luft-)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.

- **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Wasserwirtschaft**

Der Planbereich liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone oder Wasserfassung. Nach § 5 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.

Niederschlagswasser soll nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah versickert, versielet oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Nach § 46 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadhlose Versickerung keiner Erlaubnis, soweit dies in einer Rechtsverordnung nach § 23 Absatz 1 WHG geregelt ist. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann daher erlaubnisfrei über eine ausreichende Sickerstrecke von mindestens 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) versickert werden. Nach dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 muss der relevante Versickerungsbereich im kf-Bereich von $1 \cdot 10^{-3}$ bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s liegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich in der Nähe des Planbereiches verschiedene Gewässer II. Ordnung befinden.

Vor Baubeginn ist mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband zu klären, ob sich eventuell weitere Rohrleitungen (Gewässer II. Ordnung) auf dem Grundstück befinden. Für die Unterhaltung dieser Gewässer ist der zuständige Wasser- und Bodenverband verantwortlich, deren Stellungnahme anzufordern ist.

- **Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Verkehrsstelle**

Bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme der unteren Verkehrsbehörde vorzulegen.

Bei der Ausfahrt vom Plangebiet muss ausreichend Sicht auf die Straße vorhanden sein.

Durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen dürfen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer entstehen.

Die Straßen sind so anzulegen, dass die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge gewährleistet ist.

Vor dem Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, müssen die Unternehmer – die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans – von der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald verkehrsrechtliche Anordnungen (gemäß § 45 StVO Abs. 6) darüber einholen, wie ihre Arbeitsstellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen haben.

Dem Antrag ist die entsprechende Aufgrabe- bzw. Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers beizufügen.

- **Belange des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern**

Im Plangebiet befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Für weitere Planungen und Vorhaben sind dennoch die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte zu beachten.

- **Belange der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH**

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH.

Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern. Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ ist bei den Planungen zu beachten.

Eine Versorgung mit Erdgas ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich (Fragen hierzu an die Abteilung Netz, im NC Greifswald, unter Telefon 03834 8540-5319). Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist der Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung erforderlich.

Der Vorhabenträger sollte sich rechtzeitig mit der Gasversorgung Vorpommern Netz GmbH in Verbindung setzen.

- **Belange der Deutschen Telekom Technik GmbH**

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 3 „Wohn- und Ferienhausgebiet am Mühlenweg“ der Gemeinde Kamminke eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich.

Für die Planung benötigt die Deutsche Telekom Technik GmbH frühestmöglich folgende Angaben, gern auch per E-Mail:

1. einen genauen Parzellierungsplan des Bebauungsplanes als PDF-Datei

2. die geplanten Wohnungseinheiten (WE) bzw. Geschäftseinheiten (GE) pro Grundstück/Haus
3. die Kontaktdaten des Erschließungsträgers
4. den geplanten Ausführungszeitraum
5. die neuen Straßenbezeichnungen mit Hausnummern im Plangebiet.

Eine Entscheidung, in welcher Technologie (Glasfaser oder Kupfer) der Ausbau im Bebauungsplangebiet erfolgen soll, kann die Deutsche Telekom Technik GmbH erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzenrechnung treffen. Aus diesem Grund benötigt die Deutsche Telekom Technik GmbH die Aussagen zu den angegebenen Punkten mindestens 4 Monate vor Baubeginn.

Wichtig für die telekommunikationstechnische Grundversorgung des Bebauungsplangebietes ist es, dass durch die Gemeinde so früh wie möglich die neuen Straßenbezeichnungen und Hausnummern bekanntgegeben werden.

Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls für die Anbindung des Bebauungsplangebietes eine Kostenbeteiligung durch den Bauträger erforderlich ist.

Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Für Fragen steht die Deutsche Telekom Technik GmbH unter nachfolgender Besucheranschrift zur Verfügung:

Deutsche Telekom Technik GmbH
PTI 23, PPB 3
Barther Straße 72
18437 Stralsund

- **Belange des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom**

In der öffentlichen Verkehrsfläche des Geltungsbereiches befinden sich eine Trinkwasserversorgungsleitung, eine Abwasserdruckleitung sowie ein Steuerkabel. An die vorhandenen Leitungen kann die geplante Bebauung angeschlossen werden. Die Einleitung des im Geltungsbereich anfallenden Abwassers muss über Abwasserpumpwerke erfolgen.

Für die technische Erschließung des Geltungsbereiches sind insbesondere ausschlaggebend die Festlegungen der Wasserversorgungssatzung und der Abwasseranschluss- und -beseitigungssatzung des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom. Darin ist geregelt, dass jedes Grundstück in der Regel einen eigenen Trink- bzw. Abwasseranschluss an die öffentliche Ver- bzw. Entsorgungsanlage haben soll. Gerade für die nordöstlich, in zweiter Reihe gelegenen Grundstücke muss eine Lösung zum Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgungsanlage gefunden werden. Dazu sollte die Grundstücksgesellschaft Kamminke GbR unter Hinzuziehung eines Fachplaners rechtzeitig das Gespräch beim Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom suchen.

- **Belange der E.DIS Netz GmbH**

Im Planbereich ist entlang der Bergstraße ein Mittelspannungskabel verlegt. Eine Überbauung von elektrischen Anlagen ist nicht zulässig und kann nicht genehmigt werden. Für den Fall, dass eine Umverlegung des Mittelspannungskabels notwendig wird, erbittet die E.DIS Netz GmbH dazu einen rechtzeitigen Antrag, wonach die technische Lösung erstellt und kalkuliert werden kann.

Das Plangebiet ist derzeit elektrotechnisch nicht erschlossen. Eine Versorgung mit Elektroenergie kann aber durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden. Erforderlichenfalls muss dazu im Plangebiet eine zusätzliche Trafostation gestellt werden. Der Flächenbedarf hierfür wäre ca. 3,0 m x 2,0 m zuzüglich 1,0 m allseitiger Umpflasterung.

Das Wohngebiet muss neu erschlossen werden. Zu gegebenem Zeitpunkt ist dazu der erforderliche Leistungsbedarf bei der E.DIS Netz GmbH anzumelden. Danach können die technische Lösung festgelegt und entsprechende Kostenangebote für eine Erschließung oder für Einzelanschlüsse ausgereicht werden.

- **Belange des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern**

Gemäß § 20 Naturschutzausführungsgesetz M-V grenzt unmittelbar östlich an das Plangebiet ein gesetzlich geschütztes Geotop an. Es umfasst das Flurstück 266/2. Das gesetzlich geschützte Geotop ist das Geotop G2_214 lithorinazeitliches Kliff Golm. Dieses fossile Kliff ist durch eine den gesamten Ostseeraum betreffende Meerestransgression entstanden. Als Zeugen für den früheren Verlauf der Ostseeküste sind diese gesetzlich geschützt.

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Geotops führen können, sind unzulässig. Insofern sind im Rahmen von Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan jegliche Beeinträchtigungen des gesetzlich geschützten Geotops zu vermeiden.

- **Belange des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern**

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen.

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 (Kampfmittelbelastungsaus-
 kunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst
 des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophen-
 schutz Mecklenburg-Vorpommern zu erhalten.

5.7 Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße in m ²	Flächengröße in %
Größe des Plangebietes	18.025	100,00
Fläche im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wohn- und Ferienhausgebiet (SO _{DW+FW})	8.860	49,15
ausgewiesene Baufläche in den Baufeldern		
BF 1	1.154	6,40
BF 2	4.231	23,47
verbleibende Fläche im Sondergebiet	3.475	19,28
Verkehrsflächen	1.365	7,57
Straßenverkehrsflächen	1.365	7,57
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	6.846	37,98
Biotop	6.846	37,98
Landwirtschaftsfläche	906	5,03
Landwirtschaftsfläche	906	5,03
Versorgungsflächen	48	0,27
Trafostation/Elektrizität	48	0,27



- 366
Legende
- Grünland
 - Wald
 - Brache
 - Privat
 - Leerstand
 - Freies Bauland
 - Flächen der Gemeinde

Satzung des Bebauungsplanes Nr.3 "Wohn- und Ferienhausgebiet am Mühlenweg" der Gemeinde Kamminke
 Analyse Innenentwicklungspotenziale
 Maßstab 1:2000
 19.10.2020

Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH **N&P**

August-Bebel-Straße 29 17389 Anklam
 www.ingenieurbuero-neuhaus.de anklam@ibnup.de
 Fon 0 39 71 / 20 66 - 0
 Fax 0 39 71 / 20 66 99

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

Allplan 2020



Legende

■	Grünland
■	Wald
■	Brache
■	Privat
■	Leerstand
■	Freies Bauland
	Flächen der Gemeinde

Satzung des Bebauungsplanes Nr.3 "Wohn- und Ferienhausgebiet am Mühlenweg" der Gemeinde Kamminke
 Analyse Innenentwicklungspotenziale
 Maßstab 1:2000
 19.10.2020

Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH **N&P**

August-Bebel-Straße 29 17389 Anklam
 www.ingenieurbuero-neuhaus.de anklam@ibnup.de
 Fon 0 39 71 / 20 66 - 0
 Fax 0 39 71 / 20 66 99

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

Allplan 2020

TEIL 2 – UMWELTBERICHT

1 Einleitung

1.1 Rechtliche Grundlagen

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohn-und Ferienhausgebiet am Mühlenweg“ der Gemeinde Kamminke wurde zunächst eine Scopingunterlage erarbeitet, in der der Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zusammen mit den Beteiligten festgelegt wurde.

Wichtigste Grundlagen für die Erstellung des Umweltberichtes bilden überwiegend folgende Rechtsvorschriften (Auszug):

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) (Nr.51), zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474);
- Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V – in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12; ber. S 247), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392);
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 93 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474);

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. November 2006 (VOBl. M-V S. 814), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVOBl. M-V S.30);
- Bundesbodenschutzgesetz (BodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474);
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95);
- Richtlinie des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten vom 02. April 1979 (79/409/EWG, Vogelschutz-Richtlinie), zuletzt geändert durch Beschluss der Kommission vom 22. Dezember 2009.

1.2 Darstellung des Vorhabens

Entsprechend den §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB besteht grundsätzlich die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung für alle Bauleitpläne im Rahmen des Aufstellungsverfahrens. Dabei gilt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nicht nur für die Aufstellung, sondern auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung der Bauleitpläne.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohn- und Ferienhausgebiet am Mühlenweg“ der Gemeinde Kamminke wird eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß den §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB erstellt. Funktion der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der jeweiligen Planung. Die Beschreibung und Bewertung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1 a BauGB genannten Umweltbelange erfolgt in der Umweltprüfung.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kamminke hat in ihrer Sitzung am 08.11.2017 den Beschluss gefasst, die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohn- und Ferienhausgebiet am Mühlenweg“ der Gemeinde Kamminke aufzustellen.

Alle im Zusammenhang mit der Planung und Erschließung des Gebietes entstehenden Kosten sind durch die Grundstücksgesellschaft Kamminke GbR, v.d.d. Gesellschafter Jens Ahnefeld, Robert Rose und Stefan Korf, Arsenalstraße 10, in 19053 Schwerin zu tragen.

Für einen Teil des zu beplanenden Geltungsbereichs hatte die Gemeinde Kamminke bereits am 24.07.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohngebiet am Mühlenweg“ beschlossen.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 2 ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baugesetzbuch (BauGB). Auf rund 500 m² großen Baugrundstücken sollen circa 10 bis 12 Einzelferienhäuser errichtet werden.

Nach dem Aufstellungsbeschluss wurde das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet am Mühlenweg“ der Gemeinde Kamminke nicht fortgeführt. Es wurde bislang kein Baurecht für die geplante Wohnbebauung geschaffen. Die betroffene Fläche liegt brach.

Die Gemeinde hat sich deshalb entschlossen, den Aufstellungsbeschluss aufzuheben und ein neues Planverfahren zu eröffnen.

Ein neuer Vorhabenträger, die Grundstücksgesellschaft Kamminke GbR ist bestrebt, die bislang unbebaute Freifläche zu erschließen und städtebaulich aufzuwerten.

Ziel ist es, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dauerwohn- und Ferienhausgebiet (SO_{DW+FW}) gemäß § 11 Baunutzungsverordnung auszuweisen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 3 „Wohn- und Ferienhausgebiet am Mühlenweg“ der Gemeinde Kamminke sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 12 Häusern mit insgesamt 19 Einheiten geschaffen werden. Es ist eine Mischung aus Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Die Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser dienen dem Dauerwohnen und der Fremdenbeherbergung. Die einzelnen Nutzungen sollen nicht voneinander abgegrenzt werden. Folglich entsteht eine gemischte Nutzung.

Der im damaligen Bebauungsplan Nr. 2 festgesetzte Geltungsbereich wird dafür in nördliche Richtung erweitert.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene Bebauung mit Ferienhäusern ist ein neuer Aufstellungsbeschluss zu fassen.

Als Planungsziele werden benannt:

- Schaffung der Rechtsgrundlagen für die vorgesehenen Nutzungen,
- Schaffung von Baurecht für die geplante Neubebauung mit Wohnhäusern und Ferienhäusern,
- Abrundung der vorhandenen Struktur des Ortes Kamminke und
- Sicherung einer städtebaulichen geordneten Entwicklung

unter Berücksichtigung der Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege.

1.3 Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes Nr.3 „Wohn- und Ferienhausgebiet am Mühlenweg“ der Gemeinde Kamminke

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohn- und Ferienhausgebiet am Mühlenweg“ der Gemeinde Kamminke wird in der Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dauerwohn- und Ferienhausgebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

Auf der Fläche soll Baurecht für 12 Häuser mit insgesamt 19 Wohneinheiten geschaffen werden. Die Häuser dienen dem Dauerwohnen und der Fremdenbeherbergung.

1.4 Ziele des Umweltschutzes

Es gelten vorrangig die allgemein gültigen Ziele des Umweltschutzes, die sich u. a. aus dem Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG – sowie dem Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V – ergeben.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden die einzelnen Schutzgüter kurz beschrieben.

Die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern vor und nach der Maßnahmenrealisierung werden dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

2.1 Bestandsaufnahme

2.1.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Großklimatisch gehört das Usedomer Hügel- und Boddenland zum gemäßigten Ostseeküstenklima. Der Klimaeinfluss der Ostsee ist im Küstenstreifen 10 bis 30 km landeinwärts nachweisbar. Der Küstenraum ist durch den temperaturstabilisierenden Einfluss der Ostsee, eine höhere Luftfeuchtigkeit und eine stärkere Windexposition geprägt. Das Seeklima weist deutlich mehr Sonnentage als das Festlandklima auf.

Die mittlere Jahrestemperatur liegt im Raum Kamminke bei Werten um 7,6 °C. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge beträgt für die Wetterstation Heringsdorf 614 mm/a.

Meso- und Mikroklima werden durch die Ausprägung der natürlichen und baulich gestalteten Umwelt beeinflusst. Mit klimatischen oder lufthygienischen Belastungen ist aufgrund der geringen baulichen Vorprägung und des derzeit geringen Verkehrsaufkommens nicht zu rechnen.

Im Planungsraum sind keine besonderen Wert- und Funktionselemente für die Klimafunktion herauszustellen.

2.1.2 Schutzgut Boden

Aus geologischer Sicht liegt der Raum Kamminke unmittelbar südlich der Stauchendmoränenzüge der Nordrügenger-Ostusedomer Staffel („Usedomer Schweiz“) des Mecklenburger Stadiums der Weichsel-Kaltzeit.

Nach der naturräumlichen Gliederung gehört das Plangebiet zur Landschaftszone Ostseeküstenland, zur Großlandschaft Usedomer Hügel- und Boddenlandschaft sowie zur Landschaftseinheit Insel Usedom.

Bodenfunktionsbereiche des Planungsraumes sind sickerwasserbestimmte Sande.

2.1.3 Schutzgut Fläche

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Dem § 1 a Abs. 2 BauGB wird demnach besonders Rechnung getragen. Bei dem geplanten Vorhaben werden keine Flächen in Anspruch genommen, die eine besondere Funktion für die Landwirtschaft, für Wald oder für Wohnnutzungen aufweisen. Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich hauptsächlich um brachliegende Flächen, die sich aufgrund der Nutzungsauffassung zu ruderalisierten Sandmagerrasenflächen entwickelt haben.

2.1.4 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Untersuchungsbereich nicht vorhanden.

Der Flurabstand des Grundwassers im Plangebiet beträgt > 10 m.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Es sind keine besonderen Wert- und Funktionselemente herauszustellen.

Das anfallende Regenwasser versickert vor Ort.

2.1.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

Als heutige potenziell natürliche Vegetationsform angrenzend an den Planbereich wird im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern der Waldmeister-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Perlgras-Buchenwald genannt.

• Biotoptypen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde eine Biotoptypenkartierung nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“ (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 2013, Heft 2) angefertigt.

Folgende Biotoptypen sind im Planbereich der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3 vorhanden:

- 14.7.5. Straße (OVL)
- 14 vorhandene Bebauung (O)
- 2.5.5 Neuanpflanzung einer Baumreihe (BRJ)
- 10.1.3 ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)
- 8.2.2 ruderalisierter Sandmagerrasen (TMD)
- 13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)
- 13.3.4 nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)

Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)

In den Straßenrandbereichen hat sich eine ruderaler Staudenflur aus Arten wie Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Rispengras (*Poa annua*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Kamille (*Chamomilla recutita*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) entwickelt.

Ruderalisierter Sandmagerrasen (TMD)

Laut Feldblockkataster befanden sich bis zum Jahr 2013 auf der Fläche zwei Dauergrünlandfeldblöcke. Auf den nährstoffarmen trockenen Grünlandflächen hat sich aufgrund der Nutzungsauffassung ein ruderalisierter Sandmagerrasen entwickelt. Die Fläche wird mehrmals jährlich gemäht.

Kennzeichnende Arten sind z. B. Sandstrohblume (*Helichrysum arenaria*), Wiesenklees (*Trifolium pratense*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Karthäuser Nelke (*Dianthus carthusianorum*), Gewöhnliche Ochsenzunge (*Anchusa officinalis*) etc.

Neuanpflanzung einer Baumreihe (BRJ)

Entlang des Mühlenweges befindet sich eine neu gepflanzte Baumreihe. Es wurden Lindenhochstämme straßenbegleitend gepflanzt.

Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)

Es handelt sich um eine Gehölzstruktur im östlichen und südlichen Teil des Plangebietes. In der Strauchschicht dominieren Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) und Wildrosen (*Rosa spec.*) Als Baumarten kommen Pappeln (*Populus spec.*), Eichen (*Quercus robur*) und Feldahorn (*Acer campestre*) vor.

Straße (OVL)

Dazu zählt die mit Asphalt befestigte Straße „Mühlenweg“ im Ort Kamminke.

Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)

Es handelt sich um mit Schotter befestigte Bankette beidseitig der Bergstraße.

Mit der Umsetzung des Vorhabens geht eine Umnutzung und Vegetationsveränderung im Plangebiet einher.

• **Tiere**

Für das konkrete Plangebiet und angrenzende Flächen liegen keine Untersuchungen und Beobachtungen zu Brut- und Rastvögeln sowie Säugetieren vor, die Rückschlüsse auf das Plangebiet ermöglichen.

Im Zuge der Erarbeitung der Planunterlagen wurde im Juni 2018 durch das Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung, Diplom-Landschaftsökologe Jens Berg ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

Die Auswirkungen des geplanten Eingriffs auf die nach Anhang IV der FFH-RL streng geschützten Arten und der Europäischen Vogelarten wurden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag untersucht (siehe Punkt 2.3.4).

• **Biologische Vielfalt**

Es werden drei Ebenen der biologischen Vielfalt unterschieden:

- die genetische Vielfalt,
- die Artenvielfalt und
- die Ökosystemvielfalt.

Die genetische Vielfalt ist die Vielfalt innerhalb der Art (intraspezifische Biodiversität) und umfasst z. B. Rassen bei Nutztieren oder Unterarten und Varietäten wildlebender Tier- und Pflanzenarten.

Die Artenvielfalt (interspezifische Biodiversität) beinhaltet die Artenzahl von Flora und Fauna innerhalb des zu betrachtenden Untersuchungsraumes.

Die Ökosystemvielfalt ist die Vielfalt der Ökosysteme und Landnutzungsarten im Untersuchungsraum. Die Erfassung der unterschiedlichen Ökosysteme erfolgt über die Biotopkartierung.

Die aktuelle Vegetation des Untersuchungsraumes weicht zum überwiegenden Teil erheblich von der potenziellen natürlichen Vegetation ab. Es sind folgende Biotoptypen im Plangebiet vorhanden:

- Straße (OVL)
- vorh. Bebauung (O)
- Neuanpflanzung einer Baumreihe (BRJ)
- ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)
- ruderalisierter Sandmagerrasen (TMD)
- Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)
- nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)

Die Biotoptypen der Verkehrs- und Siedlungsflächen besitzen im Untersuchungsraum nur eine nachrangige Bedeutung für die Biotopfunktion.

Die Auswirkungen des geplanten Eingriffs auf die nach Anhang IV der FFH-RL streng geschützten Arten und der Europäischen Vogelarten wurden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag untersucht (siehe Punkt 2.3.5).

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Raum in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu pflegen und zu erhalten. Vielfalt, Eigenart und Schönheit sollen im Folgenden als Kriterium für die Bewertung des Landschaftsbildes gelten.

Der Untersuchungsraum gehört naturräumlich zum Ostseeküstengebiet und wird zur Landschaftseinheit Insel Usedom innerhalb der Großlandschaft Usedomer Hügel- und Boddenland zugeordnet.

Die Nutzungsstruktur der Landschaftseinheit sind weiträumige Wiesen- und Ackerflächen.

Das Plangebiet gehört zum Landschaftsbildraum Ackergürtel von Mellenthin über Dargen/Kamminke. Das Landschaftsbildpotenzial wird als mittel bewertet.

Das Plangebiet wird durch die bestehende Bebauung und umgebende bauliche Anlagen beeinflusst.

- Vielfalt

Die Vielfalt einer Landschaft äußert sich in ihrer Verschiedenartigkeit und Abwechslung im Relief, in der Vielzahl unterschiedlicher Flächen durch Form, Farbe, Wuchshöhe etc., durch Strukturelemente im Landschaftsraum wie Linien (z. B. Wege, Küstenlinien, Alleen) und Punkte (z. B. Solitär-bäume, Feldgehölze).

Der Landschaftsraum wird von den landwirtschaftlichen Nutzflächen dominiert. Verschiedenartige Ausprägungen wie Acker -und Grünlandflächen, Sandmagerrasen und Staudenfluren geben der Landschaft einen vielfältigen Charakter.

- Eigenart

Die Eigenart der Landschaft zeigt sich in ihrer Unverwechselbarkeit und Wiedererkennbarkeit, die zu einer Identifizierung des Menschen mit der Landschaft führen und damit zum Heimatgefühl beitragen können.

Durch den Erhalt unberührter Teile bzw. weniger anthropogen überformter Bereiche ist dennoch eine ausgeprägte Eigenart der Ackerlandschaft um Kamminke vorhanden.

- Schönheit

Schönheit wird in diesem Zusammenhang als Naturnähe verstanden. Je naturnäher eine Landschaft ist, je geringer der menschliche Einfluss (Nutzung) ist oder wahrnehmbar wird, umso höher wird die Schönheit der Landschaft bewertet.

Das Landschaftsbild wird durch Acker- und Grünlandflächen geprägt.

2.1.7 Schutzgut Mensch

Die Lebensqualität erheblich störende Immissionen liegen im Planungsraum sowie in der benachbarten Wohnbebauung nicht vor.

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches verläuft der Mühlenweg.

Nachhaltige Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild und die natürliche Erholungseignung sind aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch die Verkehrsflächen nicht zu erwarten.

2.1.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Gemäß § 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 Vorhabens Funde möglich, daher werden Festlegungen zu den Belangen der Bodendenkmalpflege in den textlichen Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplanes getroffen.

„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 gemäß § 11 Abs.1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V vom 06.01.1998, GVOBl. M-V Nr. 1 1998 S.12 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 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 gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.“

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden ansonsten Belange der Baudenkmalpflege durch das Vorhaben nicht berührt.

Wechselwirkungen

Besondere Wechselwirkungen von Umwelteinflüssen auf die vorgesehenen Nutzungen sind nicht vorhanden.

Störfallschutz

Im Änderungsbereich und in unmittelbarer Nähe befinden sich keine Störfallbetriebe.

2.2 Schutzgebiete und schützenswerte Lebensräume

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist ein Antrag auf Ausgliederung zu stellen.

Im Plangebiet ist ein gesetzlich geschütztes Biotop entstanden. Bis zum Jahr 2013 befanden sich auf der Planfläche zwei Dauergrünlandfeldblöcke. Im Zuge der Bewirtschaftung ist ein ruderalisierter Sandmagerrasen (TMD) entstanden.

Unmittelbar östlich an das B-Plangebiet grenzt das gesetzlich geschützte Geotop litorinazeitliches Kliff Golm (Usedom) mit der Geotopnummer G2_214. Dieses fossile Kliff ist durch eine den gesamten Ostseeraum betreffende Meerestransgression entstanden. Als Zeugen für den früheren Verlauf der Ostseeküste sind diese gesetzlich geschützt. Eine Überbauung des Geotops findet im Zuge der Baumaßnahme nicht statt.

2.3 Prognose der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Folgende umwelterhebliche Auswirkungen sind durch das Vorhaben zu erwarten:

Baubedingte potentielle Projektwirkungen

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 Arbeitsstreifen und Baustelleneinrichtungen nur innerhalb der Flächenausweisungen des Bebauungsplanes angeordnet und die gesetzlichen Regelungen (Landesbauordnung, Abfallgesetz, Baustellenverordnung) eingehalten werden. Die Zufahrt zum Baugebiet erfolgt über bereits bestehende verkehrliche Anbindungen (Mühlenweg). Inanspruchnahmen von Böden und Vegetationen für den Baustellenverkehr sind somit nicht erforderlich.

Auswirkungen auf Schutzgebiete zeichnen sich durch das Vorhaben nicht ab, weil die baubedingten Wirkungen nur eine geringe Reichweite haben und nur temporär auftreten. Veränderungen der abiotischen Standortfaktoren, wie Veränderungen des Bodens, der morphologischen/hydrologischen Verhältnisse sowie standortrelevanter Verhältnisse in Schutzgebieten sind mit der Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.

Der Bauherr hat 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 /Teilversiegelung durch Baustelleneinrichtungen, Lagerplätze und Baustellenzufahrten
- temporäre Lärmemission und Erschütterungen bei den Bautätigkeiten zur Errichtung neuer Baulichkeiten und Anlagen sowie durch den Baustellenverkehr
- temporäre Scheuchwirkungen für Tiere
- temporäre Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr und Betriebsmittel

- temporäre optische Störung durch Baufahrzeuge sowie Baustoff- und Restmittellagerungen

Betriebsbedingte Projektwirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen ergeben sich aus den Zielen des Bebauungsplanes. Ziel des Bebauungsplans ist die Errichtung von Wohn-und Ferienhäusern. Es liegt im Charakter der Anlage, dass störende Lärmbeeinträchtigungen vermieden werden. Es ergibt sich jedoch eine erhöhte menschliche Präsenz und eine Erhöhung des Verkehrs und der Lichtemissionen. Durch die geplante Nutzung und aufgrund der bestehenden angrenzenden Nutzungen sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.

Für Schutzgebiete zeichnen sich keine betriebsbedingten Wirkungen durch das Planvorhaben ab.

Anlagebedingte potentielle Projektwirkungen

Durch die beabsichtigte Bebauung und die Schaffung befestigter Flächen kommt es zu einer weiteren Bodenversiegelung. Es findet ein Totalverlust auf diesen Flächen statt. Durch die Neuversiegelung geht Boden als Standort für Pflanzen und Tierlebensraum verloren.

Weitere anlagebedingte Wirkungen sind:

- Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen (z. B. Entfernung bzw. Veränderung der Vegetation, Bodenauftrag und -abtrag, Bodenverdichtung)
- Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelungen (Speicher-und Pufferfunktionen, Lebensraumfunktion) und Nutzungsänderungen
- Habitat-und Funktionsverlust durch Zerschneidung von Lebensräumen durch geplante bauliche Anlagen
- visuelle Beeinträchtigungen durch bauliche Anlagen

Für Schutzgebiete zeichnen sich keine anlagebedingten Wirkungen durch das Planvorhaben ab, weil diese nur eine geringe Reichweite haben.

2.3.1 Schutzgut Klima/Lufthygiene

Durch das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohn-und Ferienhausgebiet am Mühlenweg“ der Gemeinde Kamminke sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die lokalklimatischen Verhältnisse zu erwarten. In der Umgebung bleiben die klimawirksamen Freiflächen erhalten. Sehr kleinflächig sind extremere Temperaturverläufe und geringere Luftfeuchten durch versiegelte Flächen zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Luftmedium sind hauptsächlich bedingt durch die Erzeugung von Lärm und Erschütterungen während der Bauphase.

Von einer Veränderung der Lufthygiene ist nicht auszugehen.

2.3.2 Schutzgut Boden

Im Zuge der Errichtung der Bebauung kommt es anlagebedingt durch Neuversiegelungen zu Eingriffen in den Boden.

Mit der geplanten Überbauung und Versiegelung gehen Bodenfunktionen wie die Filterfunktion sowie die Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen dauerhaft verloren. Durch Abtrag der oberen Bodenhorizonte werden die biologisch aktiven Zonen des Bodens entfernt und zerstört. Die Inanspruchnahme von Böden wird im Zuge der Ermittlung des Eingriffs in die Biotoptypen bilanziert und ist durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Baubedingt sind während der Bauphase vorübergehende Bodenversiegelungen durch Baustelleneinrichtungen zu erwarten. Die Flächen werden nach Beendigung der Baumaßnahme zurückgebaut.

Weiterhin können Verunreinigungen von Böden durch Baustellenverkehr und Maschineneinsatz auftreten. Das Risiko dieser Beeinträchtigungen kann durch Einhaltung der gängigen Sicherheitsvorkehrungen im Baubetrieb weitgehend gemindert werden.

2.3.3 Schutzgut Fläche

Durch die Ausweisung der Baufelder 1 und 2 werden ca. 0,2 ha unbebaute Fläche am Ortsrand der Gemeinde Kamminke versiegelt. Die Fläche wurde bis zum Jahr 2013 als Dauergrünland bewirtschaftet.

Das Plangebiet befindet sich östlich des Mühlenweges, beginnt ca. 80 m hinter der Jugendbegegnungs- und Bildungsstätte Golm und erstreckt sich von dort ca. 250 m entlang des Mühlenweges in Richtung Bergstraße.

Als überwiegend unbebaute Fläche kommt der Fläche u.a. auch aufgrund ihres Entwicklungspotentials für Natur und Landschaft eine hohe Bedeutung zu. Auf der Fläche haben sich ruderalisierte Sandmagerrasen entwickelt.

Angesichts der angrenzenden Bebauung und der westlich des Plangebietes verlaufenden Straßenverkehrsflächen zeigt die Fläche jedoch auch eine hohe Standorteignung für die angestrebte bauliche Entwicklung.

2.3.4 Schutzgut Wasser

Das Grundwasser ist von entscheidender Bedeutung für den Wasserhaushalt eines Gebietes. Die mit der Erschließung des Plangebietes verbundenen Flächenversiegelungen, Bodenverdichtungen, Abgrabungen und Aufschüttungen wirken sich nachteilig auf den Wasserhaushalt des Gebietes aus, da auf den betroffenen Flächen die Grundwasserneubildung weiter erschwert wird.

Das Beeinträchtigungsrisiko aus betriebsbedingten Schadstoffemissionen aus dem Verkehr wird für das Grundwasser als sehr gering angesehen bzw. ist nicht zu erwarten. Die Versiegelungen von Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Die Verwendung versiegelungsarmer Befestigungsarten ist zu bevorzugen, soweit keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

Baubedingte Beeinträchtigungen der hydrologischen Verhältnisse durch die zeitweise Versiegelung von Baustelleneinrichtungsflächen oder Bodenverdichtung sind vorübergehender Art und können durch geeignete Maßnahmen wie z. B. Tiefenlockerung verdichteter Böden nach Beendigung der Bauphase weitgehend gemindert werden.

2.3.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Auswirkungen des geplanten Eingriffs auf die nach Anhang IV der FFH-RL streng geschützten Arten und der Europäischen Vogelarten wurden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag untersucht.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde im Juni 2018, aktualisiert im Mai 2019 und im Dezember 2020, durch das Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung, Diplom-Landschaftsökologin Jens Berg erarbeitet.

Die folgenden Aussagen wurden dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entnommen.

Das Plangebiet wurde im April bis Juni 2018 wiederholt untersucht. Zur Erfassung von Vogelarten (Revierkartierung) wurden an zwei Terminen Geländebegehungen absolviert, jeweils aus einer abendlichen und einer morgendlichen Erfassung. Zudem wurden zwei nächtliche/morgendliche Begehungen zur Erfassung von Amphibien und Reptilien durchgeführt. Zur Erfassung von Fledermausvorkommen wurde eine nächtliche Kartierung mit Hilfe eines automatisierten Echtzeiterfassungsgerätes (BatCorder) durchgeführt. Zur Artbestimmung wurden die Lautaufzeichnungen analysiert.

Daneben wurden das mögliche Vorkommen und das Gefährdungspotenzial anderer geschützter oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten anhand der Biotopausstattung und der Ortslage beurteilt.

Außerdem wurden Daten des Landesinformationssystems Mecklenburg-Vorpommern (LINFOS M-V) bzw. das Kartenportal Umwelt M-V ausgewertet.

Folgende Erfassungsergebnisse liegen vor:

Im Plangebiet konnten Vorkommen folgender Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie festgestellt werden:

Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>)	Potentielles Vorkommen, Habitat weist eine Eignung auf, Artvorkommen in der Umgebung bekannt, bei intensiverer Erfassung ist von einem Artnachweis auszugehen, die Individuendichte wird aufgrund der Strukturarmut jedoch als relativ gering eingeschätzt
Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)	Jagdhabitat
Mückenfledermaus (<i>Pipistrellus pygmaeus</i>)	Jagdhabitat
Rauhhaufledermaus (<i>Pipistrellus nathusii</i>)	Jagdhabitat
Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>)	Jagdhabitat
Breitflügelfledermaus (<i>Eptesicus serotinus</i>)	Jagdhabitat
Fransenfledermaus (<i>Myotis nattereri</i>)	Jagdhabitat
Braunes Langohr (<i>Plecotus auritus</i>)	Jagdhabitat

Im Plangebiet konnten folgende Vogelarten nach Art.1 der Vogelschutzrichtlinie festgestellt werden:

Feldlerche (<i>Alauda arvensis</i>)	Brutvogelverdacht, es handelt sich um einen Brutversuch, der aufgrund der Bewirtschaftung (frühe Mahd) jedoch erfolglos blieb
Heckenbraunelle (<i>Prunella modularis</i>)	Brutvogelverdacht, Nistplatz wahrscheinlich im östlichen Gehölzbestand
Mäusebussard (<i>Buteo buteo</i>)	Nahrungsgast

Stieglitz (<i>Carduelis carduelis</i>)	Nahrungsgast
Ringeltaube (<i>Columba palumbus</i>)	Nahrungsgast
Aaskrähe/Nebelkrähe (<i>Corvus corone</i>)	Nahrungsgast
Saatkrähe (<i>Corvus frugilegus</i>)	Nahrungsgast
Goldammer (<i>Emberiza citrinella</i>)	Nahrungsgast
Buchfink (<i>Fringilla coelebs</i>)	Nahrungsgast
Rauchschwalbe (<i>Hirundo rustica</i>)	Nahrungsgast
Neuntöter (<i>Lanius collurio</i>)	Nahrungsgast
Rotmilan (<i>Milvus milvus</i>)	Nahrungsgast
Bachstelze (<i>Motacilla alba</i>)	Nahrungsgast
Wiesenschafstelze (<i>Motacilla flava</i>)	Nahrungsgast
Feldsperling (<i>Passer montanus</i>)	Nahrungsgast
Hausrotschwanz (<i>Phoenicurus ochruros</i>)	Nahrungsgast
Gartenrotschwanz (<i>Phoenicurus phoenicurus</i>)	Nahrungsgast
Elster (<i>Pica pica</i>)	Nahrungsgast
Girlitz (<i>Serinus serinus</i>)	Nahrungsgast
Türkentaube (<i>Streptopelia decaocto</i>)	Nahrungsgast
Star (<i>Sturnus vulgaris</i>)	Nahrungsgast
Gartengrasmücke (<i>Sylvia borin</i>)	Nahrungsgast
Zaunkönig (<i>Troglodytes troglodytes</i>)	Nahrungsgast
Amsel (<i>Turdus merula</i>)	Nahrungsgast
Wacholderdrossel (<i>Turdus pilaris</i>)	Nahrungsgast

Nachfolgend werden die im Untersuchungsraum potenziell vorkommenden geschützten Tierarten, die nicht gleichzeitig nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gem. Art.1 Vogelschutzrichtlinie geschützt sind, aufgeführt.

- Erdkröte (*Bufo bufo*)
- Waldeidechse (*Zootoca vivipara*)

Vorkommen weiterer geschützter Tierarten sind aufgrund der Untersuchung und der Biotopausstattung nicht zu erwarten.

Bei Durchführung von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (siehe Pkt. 2.4) kann dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 BNatSchG effektiv begegnet werden. Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des § 44 Abs.1 BNatSchG zulässig.

• **Biotoptypen**

Durch den Bebauungsplan Nr. 3 „Wohn-und Ferienhausgebiet am Mühlenweg“ der Gemeinde Kamminke werden gesetzlich geschützte Biotope beansprucht und verändert. Es handelt sich um einen ruderalisierten Sandmagerrasen (TMD).

Das Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Der Verursacher des Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

Baubedingt kann es zur vorübergehenden Beeinträchtigung von Biotopen aufgrund von Lärm und optischen Störreizen sowie Schadstoffeinträgen kommen.

Anlagebedingt führt die Versiegelung von Flächen zu einem dauerhaften Verlust von Biotopen.

Betriebsbedingte, erheblich nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Der Eingriffsverursacher hat die unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) so auszugleichen, dass keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zurückbleiben.

- **Biologische Vielfalt**

Im Folgenden werden die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zusammengefasst.

Bezüglich der genetischen Vielfalt ist abzuklären, ob das geplante Vorhaben einen örtlichen Verlust von Varietäten, Kultursorten oder -rassen, Zuchtgut von Kulturpflanzen und/oder domestizierten Tieren und ihren Verwandten, Gene oder Genome von sozialer, wissenschaftlicher oder ökonomischer Bedeutung verursacht.

Durch das Vorhaben kommt es zu keinen Auswirkungen auf die genannten Sachverhalte der genetischen Vielfalt.

Bezüglich der Artenvielfalt ist zu prüfen, ob das Vorhaben einen direkten oder indirekten Verlust einer Artenpopulation verursacht oder ob es zu einer Beeinträchtigung der nachhaltigen Nutzung einer Artenpopulation kommt.

Eine Beeinträchtigung der nachhaltigen Nutzung von Artenpopulationen durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Ökosystemvielfalt ist zu prüfen, ob das Vorhaben zum Verlust eines oder mehrerer Ökosysteme oder Landnutzungsarten führt oder ob es zu einer Beeinträchtigung kommt, die dazu führt, dass die Nutzung nicht nachhaltig wird.

Das Vorhaben führt zu einem Verlust von Teilflächen von Biotopstrukturen. Es hat keinen Totalverlust von Ökosystemen oder Landnutzungsarten zur Folge.

2.3.6 Schutzgut Orts-/Landschaftsbild

Bei der geplanten Neubebauung werden keine gravierenden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erwartet.

Ein harmonisches Einfügen der geplanten Bebauung in den umgebenden Landschaftsraum wird angestrebt. Die getroffenen Festsetzungen im Text (Teil B) sichern, dass sich die geplanten Wohn- und Ferienhäuser an die vorhandene Bebauung in der Ortslage Kamminke anpassen.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt nicht zum Verlust landschaftsbildwirksamer Strukturen bzw. von Teilen der Landschaftsbildräume. Die umgebenden Offenlandbereiche (Äcker, Wiesen) bestimmen weiterhin die Eigenart des Raumes mit.

Zur baulichen Ausbildung der geplanten Bebauung werden in den Festsetzungen durch Text Festlegungen hinsichtlich der Gebäudegröße und der Gebäudehöhe getroffen.

Im Verhältnis zum Bestand führt das Vorhaben anlagen- und betriebsbedingt zu keinen nachteiligen Veränderungen im Landschaftsbild.

2.3.7 Schutzgut Mensch/Gesundheit

Potenzielle Gefahrenquellen für eine nachhaltige Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit ergeben sich bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften im Planbereich und angrenzend nicht.

Es besteht kein Risiko einer Störung des Verkehrsablaufes während der Bauphase.

Baubedingte Störwirkungen durch verstärkt auftretende Lärmemissionen treten während der Bauphase auf und haben ausschließlich temporären Charakter.

Es werden während der Bau- und Betriebsphase keine gesundheitsgefährdenden Stoffe oder Materialien eingesetzt, durch die die menschliche Gesundheit oder die Umwelt beeinträchtigt werden könnten. Unfallrisiken bestehen bei Einhaltung aller Vorschriften zeitlich und räumlich gesehen in einem sehr begrenzten Rahmen.

2.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Gemäß § 2 Abs. 5 in Verbindung mit § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale. Bei Bodenarbeiten während der Bauphase auftretende Bodendenkmale sind nach den gesetzlichen Vorschriften zu behandeln.

2.4 Kurzdarstellung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen

Um erheblich nachteilige Auswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter so gering wie möglich zu halten, sind folgende Maßnahmen geplant:

- Geländemodellierungen werden so gering wie möglich gehalten.
- Es werden bei der Gestaltung landschaftstypische Elemente verwendet.
- Der weitestgehende Erhalt der angrenzenden Gehölzstrukturen sowie Festsetzungen zur Gebäudegestaltung und -höhe sind geeignete Maßnahmen, die geplanten Gebäude in das Landschaftsbild einzupassen, negative Beeinträchtigungen zu vermeiden und das Landschaftsbild aufzuwerten.

Um baubedingte Eingriffe zu minimieren, werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Beschränkung des Baubetriebes auf das unbedingt notwendige Maß, flächensparendes Arbeiten, Begrenzung der Baufelder und Sicherung nicht benötigter Bereiche vor Befahren;
- Das Befahren mit schweren Maschinen darf nur bei geeigneten Bodenverhältnissen erfolgen, um die Verdichtung zu minimieren. Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist der Boden entsprechend DIN 18915 tiefgründig zu lockern.
- Einsatz von geräusch- und schadstoffarmen Baufahrzeugen und Maschinen;
- ordnungsgemäße Lagerung und Wiedereinbau von Oberboden;
- Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Lagerung von Baustoffen und Befahrung des Geländes mit Baumaschinen;
- tiefgründige Lockerung nicht vermeidbarer Bodenverdichtungen;
- fachgerechte Entsorgung von Bauabfällen, Verpackungsmaterialien u. ä.

Gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag sind folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erforderlich:

- V1** Biotopverändernde Maßnahmen im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung werden nur im Zeitraum von Oktober bis März durchgeführt, um Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen von Vögeln zu vermeiden. Bei einem Baubeginn in der Brutzeit ist ab April

eine regelmäßige Mahd der gesamten Wiesenfläche im 14tägigen Rhythmus erforderlich, um eine Ansiedlung von Bodenbrütern zu vermeiden.

V2 Um die Tötung von Zauneidechsen zu vermeiden, werden Baugruben im Zeitraum April bis Oktober mit einer mobilen Leitwand (Amphibien-/Reptilienschutzzaun) abgegrenzt.

V3 Sind einzelne Gehölzrodungen erforderlich, werden diese außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d.h. im Zeitraum Oktober bis März.

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen – CEF-Maßnahmen) sind erforderlich:

CEF1 Anlage einer mehrjährigen Brache auf 0,25 ha einer nahegelegenen Fläche (1,5 km Umkreis) als Ersatzhabitat für Zauneidechsen und Ausweichfläche für Vögel (Feldlerche, Greifvögel etc.).

- mehrjährige Selbstbegrünung mit einer Bewirtschaftungspause auf dem Schlag vom 16.02. bis 15.09.
- kein Umbruch im Verpflichtungszeitraum
- Pflege (Mahd mit Beräumung, kein Mulchen)höchstens alle 2 Jahre, im Zeitraum 16.02. bis 15.09.möglich, d.h. nach einem Jahr mit Pflege ist mindestens ein Jahr ohne Pflege einzuhalten
- kein Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln

Bei Durchführung der o. g. Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen kann dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 BNatSchG effektiv begegnet werden. Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG zulässig.

2.5 Bewertung verbleibender Eingriffsfolgen

Die Totalverluste durch Flächenversiegelung und Funktionsverluste werden durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Der Umfang und die Art der Kompensationsplanung erfolgt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald.

2.6 Planungsverzicht

Es erfolgt eine Abschätzung, in welcher Art und Weise sich das Untersuchungsgebiet ohne das geplante Vorhaben entwickeln würde. Die Abschätzung kann dabei nicht eindeutig und abschließend vorgenommen werden, da Veränderungen nicht nur den regionalen Faktoren vor Ort unterliegen, sondern mitunter auch großräumiger politischer oder gesellschaftlicher Art sein können.

Tiefgreifende Veränderungen in Bezug auf die Biotop- und Nutzungsstrukturen des Untersuchungsraumes sind ohne die Realisierung des geplanten Vorhabens nicht zu erwarten. Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird die derzeitige Umweltsituation im Plangeltungsbereich im Wesentlichen erhalten bleiben.

2.7 Ergebnis der Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet schließt nördlich und südlich an die bestehende Bebauung des Ortes Kamminke an. Folglich fügt sich der räumliche Geltungsbereich der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3 harmonisch in den Ort ein. Der Zielstellung der Planung mit einem Lückenschluss zwischen der vorhandenen Bebauung in der Straße am Mühlenweg und der Jugendherberge wird entsprochen.

Bei Nichtdurchführung der Planung kann das Planungsziel:

- Schaffung von Baurecht für die geplante Neubebauung mit Ferienhäusern,

nicht umgesetzt werden.

2.8 Ermittlung des Umfangs des unvermeidlichen Eingriffs und der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Gemäß § 1 a BauGB § 14 Abs. 1 BNatSchG und § 12 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Der zu erwartende Eingriff bezieht sich auf die Neuversiegelung von Flächen und den eintretenden Funktionsverlust innerhalb der Baufelder.

Bei der Festlegung geeigneter landschaftspflegerischer Maßnahmen spielt neben dem Umfang vor allem die Art der Maßnahmen eine große Rolle. Diese dienen einerseits dazu, einen wesentlichen Beitrag zur Wiederherstellung und Stabilisierung des Naturhaushaltes durch die Schaffung neuer Lebensräume zu leisten und andererseits die Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen anzureichern.

Hierdurch lassen sich die mit den geplanten Baumaßnahmen verbundenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verringern. Diese Maßnahmen unterscheiden sich nach Art und Umfang in:

- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Diese sollen einerseits in der vorbereitenden Planung stattfinden (z. B. durch Standortwahl) sowie durch konkrete Maßnahmen wie z. B. Baumschutz unterstützt werden. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung muss die grundsätzliche Unvermeidbarkeit des Eingriffs im Hinblick auf die erforderlichen baulichen Erweiterungen des Bereiches festgestellt werden, um überhaupt die planerische Realisierungsfähigkeit zu gewährleisten.

- Ausgleichsmaßnahmen

Sie sollen den Verlust von Lebensräumen funktionsbezogen durch die Herstellung adäquater Strukturen ausgleichen.

- Ersatzmaßnahmen

Ersatzmaßnahmen sind dann vorzunehmen, wenn ein Eingriff im Eingriffsbereich nicht vollständig ausgeglichen werden kann und andere Belange denen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Range vorgehen. Anderenfalls ist der Eingriff unzulässig.

Inwieweit ein ökologisches Defizit durch den Eingriff entstanden ist, wird durch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelt.

Die Ermittlung des Eingriffs erfolgt in Bezug auf alle Biotoptypen, die sich innerhalb des Plangebietes befinden.

2.8.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Größe des Untersuchungsgebietes: 18.025 m²

Biotoptypen und Nutzungsformen im Untersuchungsgebiet:

2.5.5	Neuanpflanzung einer Baumreihe (BRJ)	
8.2.2	Ruderalisierter Sandmagerrasen (TMD)	12.646 m ²
10.1.3	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	1.113 m ²
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)	2.746 m ²
13.3.4	nicht oder teilversiegelte Fläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)	674 m ²
14.0.0	vorhandene Bebauung (O)	21 m ²
14.7.5	Straße (OVL)	825 m ²

Ermittlung des Lagefaktors:

Da das Plangebiet im Landschaftsschutzgebiet L 82 „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ liegt, wäre ein Lagefaktor von 1,25 zu ermitteln. Der Abstand zu einer Störquelle beträgt weniger als 100 m, da im westlichen Teil des Plangebietes direkt die Straße „Mühlenweg“ verläuft. Daher ist der Lagefaktor um den Wert von 0,25 zu reduzieren und ein Lagefaktor von 1,00 anzusetzen.

Wirkzonen: entfällt

2.8.2 Eingriffsbewertung (Kompensationsbedarfsermittlung)

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)

Baufeld 1	462 m ²	1.154 m ² (ausgewiesenes Baufeld) x 0,4 GRZ = 462 m ² (462 m ² TMD)
Baufeld 2	1.692 m ²	4.231 m ² (ausgewiesenes Baufeld) x 0,4 GRZ = 1.692 m ² (1.665 m ² TMD, 27 m ² PHX)
gesamt:	2.154 m²	

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Versiegelung durch Ausweisung der Baufelder 1 und 2 mit einer GRZ von 0,4

Biotoptyp	Fläche (m ²) des betroffenen Biotoptyps	x	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps	x	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ)
Ruderalisierter Sandmagerrasen (TMD)	2.127		4		1		8.508
Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)	27		1,5		1		40,5
	2.154				gesamt:		8.548,50

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust auf nicht zu versiegelnden Flächen innerhalb der Baufelder 1 und 2

Baufeld 1	692 m ²	1.154 m ² (ausgewiesenes Baufeld) x 0,6 GRZ = 692 m ² (692 m ² TMD)
Baufeld 2	2.539 m ²	4.231 m ² (ausgewiesenes Baufeld) x 0,6 GRZ = 2.539 m ² (2.498 m ² TMD, 41m ² PHX)
gesamt:	3.231 m²	

Biotoptyp	Fläche (m ²) des betroffenen Biotoptyps	x	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps	x	Lagefaktor	=	Eingriffsflächen-äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ)
Ruderalisierter Sandmagerrasen (TMD)	3.190		4		1		12.760
Siedlungsgewüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)	41		1,5		1		61,5
	3.231				gesamt:		<u>12.821,5</u>

Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Biotoptyp	Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ²	x	Zuschlag für Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung (m ² EFÄ)
Ruderalisierter Sandmagerrasen (TMD)	2.127		0,5		1.063,5
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	27		0,5		13,5
			gesamt:		<u>1.077</u>

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)

7.347 m² TMD innerhalb der Wirkzone I (50 m)

Biotoptyp	Fläche (m ²) des beeinträchtigten Biotoptyps	x	Biotopwert des beeinträchtigten Biotoptyps	x	Wirkfaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ)
Ruderalisierter Sandmagerrasen (TMD)	7.347		4		0,5		14.694
	8.278				gesamt:		14.694

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ)	+	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung (m ² EFÄ)	+	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung (m ² EFÄ)	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m ² EFÄ)
21.370		14.694		1.077		37.141

2.8.3 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Das erforderliche Kompensationsflächenäquivalent beträgt **37.141 m²KFÄ**.

Dieser Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten wird der **Ökokontierung VG 016 „Entwicklung von Magerrasen mit Gebüsch und Kleinstrukturen für Reptilien westlich von Prätenow“** zugeordnet.

Das Ökokonto befindet sich in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und umfasst ein Gebiet mit einer Gesamtfläche von 211.527 m² und einem Aufwertungspotenzial von insgesamt 594.910 m²KFÄ.

Das Ziel der Kompensationsmaßnahme besteht in der Entwicklung von Magerrasen mit Gebüsch und Kleinstrukturen für Reptilien westlich von Prätenow auf landwirtschaftlich zuvor intensiv bzw. extensiv genutzten Ackerflächen.

Durch anfängliche Aushagerung und anschließende regelmäßige, standortangepasste Pflegnutzung soll auf den sickerwasserbestimmten sandigen Standorten ein artenreicher Grünlandbestand mit dem typischen Artenspektrum frischer bis trockener, nährstoffarmer Wiesen entwickelt werden. Durch die Anlage unterschiedlicher Habitatstrukturen soll sich gleichzeitig ein vielfältiger, reich strukturierter Lebensraum für typische Tierarten bzw. Tierartengruppen der extensiv genutzten, offenen und halboffenen Landschaftsräume trockener Standorte etablieren.

3 Angewandte Verfahren der Umweltprüfung

Als Verfahren zur Bestimmung des Eingriffs und des Ausgleichs wurde das Kompensationsmodell „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ (HzE 06/2018) vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern verwandt.

Dieses Berechnungsmodell wird bei der Bewertung von Eingriffen in Mecklenburg-Vorpommern angewandt und erwies sich auch in diesem Fall als geeignet.

Im Bereich Flora/Fauna wurde anhand einer Vorortbegehung eine Biotopkartierung vorgenommen.

4 Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die planungsrechtliche Zulässigkeit werden, wie zuvor dargelegt, Vorhaben mit umweltrelevanten Auswirkungen ermöglicht. Eine Prüfung der Einhaltung der Festsetzungen wird u. a. im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung vorgenommen.

5 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 3 „Wohn-und Ferienhausgebiet am Mühlenweg“ der Gemeinde Kamminke sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 12 Häusern mit insgesamt 19 Einheiten geschaffen werden. Es ist eine Mischung aus Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Die Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser dienen dem Dauerwohnen und der Fremdenbeherbergung. Die einzelnen Nutzungen sollen nicht voneinander abgegrenzt werden. Folglich entsteht eine gemischte Nutzung.

Das Planvorhaben bedingt Eingriffe in Natur und Landschaft. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 erfolgt dies vorwiegend durch die Neuversiegelung bisher unversiegelter Flächen durch die Ausweisung der Baufelder.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Maßnahmen der Vermeidung, Minderung sowie durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Satzung des Bebauungsplanes Nr.3 "Wohn- und Ferienhausgebiet am Mühlenweg" der Gemeinde Kamminke

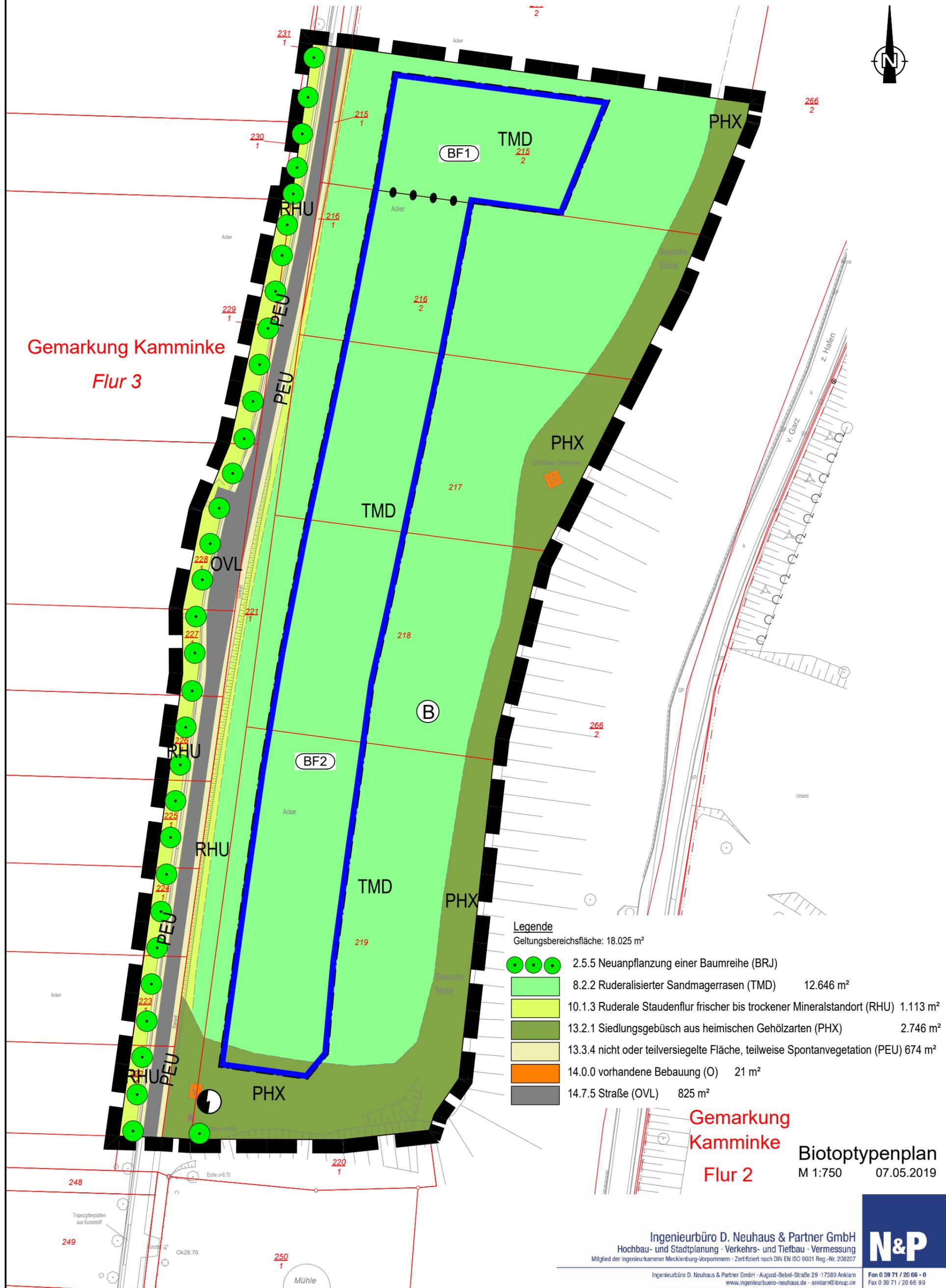


Gemarkung Kamminke
Flur 3

Cet ouvrage est notre propriété intellectuelle. Sans notre autorisation écrite, il ne peut être ni copié, ni reproduit, ni communiqué à des tiers.

Diese Darstellung ist unser geistiges Eigentum. Sie darf ohne unsere schriftliche Zustimmung weder irgendetwas kopiert noch zur Anfertigung des Werkes gebraucht oder Dritten bekanntgegeben werden.

This design and information is our intellectual property. It must neither be copied in any way nor used for manufacturing nor communicated to third parties without our written consent.



Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Bebauungsplan Nr. 3 "Wohn- und Ferienhausgebiet am Mühlenweg" der
Gemeinde Kamminke



Abb. 1 Plan- und Untersuchungsgebiet

Bearbeitet durch:

Kompetenzzentrum

Naturschutz und Umweltbeobachtung

Diplom-Landschaftsökologe Jens Berg

Passow Pappelstr. 11, 17121 Görmin

fon 01624411062

fax 032127665452

email berg_jens@web.de

web

14.06.2018, Aktualisierung 07.05.2019 und Dez. 2020

Inhalt

1. Einführung	2
1.1 Vorbemerkung	2
1.2 Rechtliche Grundlagen	2
1.3 Anlass und Aufgabenstellung	4
1.4 Bearbeitungsschritte	6
1.5 Wirkungen	6
2. Relevanzprüfung	8
3. Datenquellen der Bestandsanalyse	18
4. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	18
4.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	18
4.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	19
5. Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten	20
5.1 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	20
5.2 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie	23
5.3 Bestand und Betroffenheit weiterer streng geschützter Arten, die keinen gemeinschaftlichen Schutzstatus aufweisen	26
6. Gutachterliches Fazit	27
7. Quellenverzeichnis	27

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 Wanderungs-*

- zeiten 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).“*

Diese Verbote sind um den Absatz 5 ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH- und Vogelschutzrichtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden sollen, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

- 1. Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5.*
- 2. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/ 43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*
- 3. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt werden.*
- 4. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG (FFHRichtlinie) aufgeführten Arten gilt Satz 2 und 3 entsprechend.*
- 5. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.*

Entsprechend dem obigen Absatz 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG nur für

die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie europäische Vogelarten.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, müssen die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben sein.

Dieser Absatz regelt die Ausnahmevoraussetzungen, die bei Einschlägigkeit von Verboten zu erfüllen sind. *„Die nach Landesrecht für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden können von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen:*

- 1. zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,*
- 2. zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,*
- 3. für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,*
- 4. im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder*
- 5. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.*

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn

- 1. „zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und*
- 2. sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert (soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weiter gehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Absatz 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Absatz 2 der Richtlinie 79/409/EWG sind zu beachten.)“*

1.3 Anlass und Aufgabenstellung

Der Vorhabenträger, die Grundstücksgesellschaft Kamminke GbR ist bestrebt, die bislang unbebaute Freifläche (siehe Abb. 1) zu erschließen und städtebaulich aufzuwerten. Ziel ist es, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dauerwohn- und Ferienhausgebiet“ nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auszuweisen.

Für die geplante Bebauung ist der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 in nördliche Richtung zu erweitern. Die Größe des Plangebietes beträgt nun ca. 1,80 ha.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 215/1, 215/2, 216/1, 216/2, 217, 218, 219, 222/1, 223/1 224/1, 225/1, 226/1 227/1, 228/1 und 229/1 und teilweise das Flurstück 221/1, der Flur 3, Gemarkung Kamminke (siehe Abb. 1).

Gemäß der Auskunft des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Bauleitplanung sollte aufgrund der geänderten Art der Nutzung und dem größeren räumlichen Geltungsbereich der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet am Mühlenweg“ der Gemeinde Kamminke aus dem Jahr 2013 aufgehoben werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene Bebauung mit Dauerwohnen und Ferienhäusern ist ein neuer Aufstellungsbeschluss zu fassen.

Als Planungsziele werden benannt: Schaffung der Rechtsgrundlagen für die vorgesehenen Nutzungen, Schaffung von Baurecht für die geplante Neubebauungen mit Wohn- und Ferienhäusern, Abrundung der vorhandenen Struktur des Ortes Kamminke und Sicherung einer städtebaulichen geordneten Entwicklung unter Berücksichtigung der Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege.



Abb. 2 und 3 Ansichten des Plangebietes

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 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

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

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 Arbeitsstreifen und Baustelleneinrichtungen nur innerhalb der Flächenausweisungen des Be-

bauungsplanes angeordnet und die gesetzlichen Regelungen (Landesbauordnung, Abfallgesetz, Baustellenverordnung) eingehalten werden.

Die Zufahrt zum Baugebiet erfolgt über bereits bestehende verkehrliche Anbindungen. Inanspruchnahmen von Böden und Vegetationen für den Baustellenverkehr sind somit nicht erforderlich.

Auswirkungen auf Schutzgebiete zeichnen sich durch das Vorhaben nicht ab, weil die baubedingten Wirkungen nur eine geringe Reichweite haben und nur temporär auftreten. Veränderungen der abiotischen Standortfaktoren, wie Veränderungen des Bodens, der morphologischen/ hydrologischen Verhältnisse sowie standortrelevanter Verhältnisse in Schutzgebieten sind mit der Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.

Der Bauherr hat während der Bauphase dafür Sorge zu tragen, dass der Baustellenverkehr unter Einhaltung der gesetzlichen Regelungen insbesondere zum Immissionsschutz erfolgt.

Anlagenbedingte potentielle Wirkungen

- Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen (z. B. Entfernen der Vegetation, Bodenauftrag und -abtrag, Bodenverdichtung)
- Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelungen (Speicher- und Pufferfunktionen, Lebensraumfunktion) und Nutzungsänderungen
- Habitat- und Funktionsverlust durch Zerschneidung von Lebensräumen durch geplante bauliche Anlagen
- Zerstörung von Lebensstätten durch Rodung von Gehölzen
- visuelle Beeinträchtigungen durch bauliche Anlagen

Für Schutzgebiete zeichnen sich keine anlagebedingten Wirkungen durch das Planvorhaben ab, weil diese nur eine geringe Reichweite haben.

Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen ergeben sich aus den Zielen des Bebauungsplanes. Ziel des Bebauungsplans ist die Errichtung von Wohn- und Ferienhäusern. Es liegt im Charakter der Anlage, dass störende Lärmbeeinträchtigungen vermieden werden. Es ergibt sich jedoch eine erhöhte menschliche Präsenz und eine Erhöhung des Verkehrs und der Lichtemissionen. Durch die geplante Nutzung und auf Grund der bestehenden angrenzenden Nutzungen sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.

Für Schutzgebiete zeichnen sich keine betriebsbedingten Wirkungen durch das Planvorhaben ab.

2. Relevanzprüfung

Die Ableitung der relevanten Artenkulissen erfolgt in Tabellenform. 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 Tabellen in der Anlage werden jene Arten gekennzeichnet, für die nachfolgend eine vertiefende Betrachtung in Form von Steckbriefen erfolgt. Für die anderen FFH-Arten erfolgt eine kurze Begründung, warum sie von den weiteren Prüfschritten ausgeschlossen werden.

Bei der Fläche handelt es sich um größtenteils Magerrasen.

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	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig
Amphibien				
<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte	ja	kein Nachweis	nicht notwendig, kein Nachweis
<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte			
<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke			
<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte			
<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch			
<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch			
<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch			
<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch			
<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch			
Reptilien				
<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter	ja	kein Nachweis	nicht notwendig, kein Nachweis
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	ja	pot. Vorkommen	notwendig
<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	ja	kein Nachweis	nicht notwendig, kein Nachweis
Fledermäuse				
<i>Eptesicus nilsonii</i>	Nordfledermaus	ja	kein Nachweis	nicht notwendig, Vorhaben liegt nicht im aktuellen Verbreitungsgebiet der Arten
<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr			
<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus			
<i>Myotis mystacinus</i>	Bartfledermaus			
<i>Myotis brandtii</i>	Brandtfledermaus	ja	kein Nachweis	nicht notwendig
<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus			
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr			
<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleinabendsegler			
<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarbige Fledermaus			
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus			
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus			
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus			
<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler			
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus			
<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus			
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus			
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr			
Weichtiere				
<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	nein	Erfassung nicht erforderlich,	nicht notwendig,
<i>Unio crassus</i>	Kleine Flussmuschel			
<i>Vertigo angustior</i>	Schmale Windelschnecke			
<i>Vertigo geyeri</i>	Vierzählige Windelschnecke			
<i>Vertigo moulinsiana</i>	Bauchige Windelschnecke			
Libellen				
<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer	nein	Erfassung nicht erforderlich, da das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet ist bzw. keine Empfindlichkeit gegenüber den Projektwirkungen zu erwarten ist	nicht notwendig
<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			

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
Käfer				
<i>Carabus menetriesi</i>	Menetries-Laufkäfer	nein	Erfassung nicht erforderlich, da keine Empfindlichkeit gegenüber den Projektwirkungen zu erwarten ist bzw. das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet ist	nicht notwendig,
<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			
Falter				
<i>Euphydryas aurinia</i>	Goldener Scheckenfalter	ja	kein Nachweis	nicht notwendig, da das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet ist bzw. keine der bekannten Futterpflanzen der Raupen oder Falter vorhanden
<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter			
<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter			
<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer			
Meeressäuger				
<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	nein	Erfassung nicht erforderlich, da das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet ist	nicht notwendig
Landsäuger				
<i>Lutra lutra</i>	Fischotter	nein	Erfassung nicht erforderlich bzw. kein Nachweis	nicht notwendig, da keine Empfindlichkeit gegenüber den Projektwirkungen zu erwarten ist bzw. da das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet ist
<i>Castor fiber</i>	Biber			
<i>Muscardinus avellanarius</i>	Haselmaus			
<i>Canis lupus</i>	Europäischer Wolf			
Rundmäuler				
<i>Lampetra fluviatilis</i>	Flussneunauge	nein	Erfassung nicht erforderlich, da das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet ist	nicht notwendig
<i>Lampetra planeri</i>	Bachneunauge			
<i>Petromyzon marinus</i>	Meerneunauge			
Fische				
<i>Alosa alosa</i>	Maifisch	nein	Erfassung nicht erforderlich, da das Gebiet nicht als Lebensraum geeignet ist	nicht notwendig
<i>Acipenser oxyrinchus (1)</i>	Stör			
<i>Alosa fallax</i>	Finte			
<i>Aspius aspius</i>	Rapfen			
<i>Coregonus oxyrinchus</i>	Nordseeschnäpel/ Ostseeschnäpel			
<i>Cobitis taenia</i>	Steinbeißer			
<i>Misgurnus fossilis</i>	Schlammpeitzger			
<i>Pelecus cultratus</i>	Ziege			
<i>Cottus gobio</i>	Westgroppe			
<i>Rhodeus amarus</i>	Bitterling			
<i>Romanogobio belingi (2)</i>	Stromgründling			
<i>Salmo salar</i>	Lachs			

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
Gefäßpflanzen				
<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	nein	Erfassung nicht erforderlich, da das Gebiet nicht als Lebensraum bzw. kein Nachweis	nicht notwendig
<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich, - Sellerie			
<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh			
<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte			
<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkrout, Torf-Glanzkrout			
<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut			

Erläuterungen:

(1) *Acipenser oxyrinchus* (Stör) wird im Anhang der FFH-Richtlinie als *Acipenser sturio* geführt.

(2) *Romanogobio belingi* (Stromgründling) wird im Anhang der FFH-Richtlinie als *Gobio albipinnatus* (Weißflossiger Gründling) geführt.

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
- 4 potenziell bedroht
- in der jeweiligen RL nicht gelistet
- 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

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	✓				ja	nein	nicht notwendig
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	✓				ja	nein	nicht notwendig
<i>Acrocephalus arundinaceus</i>	Drosselrohrsänger			✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Acrocephalus paludicola</i>	Seggenrohrsänger		✓	✓	0	ja	nein	nicht notwendig
<i>Acrocephalus palustris</i>	Sumpfrohrsänger					ja	nein	nicht notwendig
<i>Acrocephalus schoenobaenus</i>	Schilfrohrsänger			✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	Teichrohrsänger					ja	nein	nicht notwendig
<i>Acitis hypoleucos</i>	Flussuferläufer			✓	1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Aegithalos caudatus</i>	Schwanzmeise					ja	nein	nicht notwendig
<i>Aegolius funereus</i>	Rauhfußkauz	✓	✓			ja	nein	nicht notwendig
<i>Aix galericulata</i>	Mandarinente					ja	nein	nicht notwendig
<i>Aix sponsa</i>	Brautente					ja	nein	nicht notwendig
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche					ja	BV-Verdacht	notwendig
<i>Alca torda</i>	Tordalk					ja	nein	nicht notwendig
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel		✓	✓	3	ja	nein	nicht notwendig
<i>Anas acuta</i>	Spießente				1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Anas clypeata</i>	Löffelente				2	ja	nein	nicht notwendig
<i>Anas crecca</i>	Krickente				2	ja	nein	nicht notwendig
<i>Anas penelope</i>	Pfeifente					ja	nein	nicht notwendig
<i>Anas platyrhynchos</i>	Stockente					ja	nein	nicht notwendig
<i>Anas querquedula</i>	Knärente	✓			2	ja	nein	nicht notwendig
<i>Anas strepera</i>	Schnatterente					ja	nein	nicht notwendig
<i>Anser albifrons</i>	Blessgans					ja	nein	nicht notwendig
<i>Anser anser</i>	Graugans					ja	nein	nicht notwendig
<i>Anser canadensis</i>	Kanadagans					ja	nein	nicht notwendig
<i>Anser erythropus</i>	Zwerggans					ja	nein	nicht notwendig
<i>Anser fabalis</i>	Saatgans					ja	nein	nicht notwendig
<i>Anser fabalis fabalis</i>	Waldsaatgans					ja	nein	nicht notwendig
<i>Anser fabalis rossicus</i>	Tundrasaatgans					ja	nein	nicht notwendig
<i>Anthus campestris</i>	Brachpieper		✓	✓	1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Anthus pratensis</i>	Wiesenpieper				V	ja	nein	nicht notwendig
<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper					ja	nein	nicht notwendig
<i>Apus apus</i>	Mauersegler					ja	nein	nicht notwendig
<i>Aquila chrysaetus</i>	Steinadler				0	ja	nein	nicht notwendig
<i>Aquila clanga</i>	Schelladler					ja	nein	nicht notwendig
<i>Aquila pomarina</i>	Schreiadler	✓	✓		1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Arenaria interpres</i>	Steinwälzer				0	ja	nein	nicht notwendig
<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher					ja	nein	nicht notwendig
<i>Asio flammea</i>	Sumpfohreule	✓	✓		0	ja	nein	nicht notwendig
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	✓				ja	nein	nicht notwendig
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	✓			1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Aythya ferina</i>	Tafelente				2	ja	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>	Reiherente				3	ja	nein	nicht notwendig
<i>Aythya marila</i>	Bergente					ja	nein	nicht notwendig
<i>Aythya nyroca</i>	Moorente	✓	✓	✓	0	ja	nein	nicht notwendig
<i>Bonasa bonasia</i>	Haselhuhn		✓		0	ja	nein	nicht notwendig
<i>Botaurus stellaris</i>	Rohrdommel		✓	✓	1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Branta leucopsis</i>	Weißwangengans					ja	nein	nicht notwendig
<i>Bubo bubo</i>	Uhu	✓	✓		1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Bucephala clangula</i>	Schellente					ja	nein	nicht notwendig
<i>Burhinus oedicnemus</i>	Triel				0	ja	nein	nicht notwendig
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	✓				ja	Nahrungsgast	notwendig
<i>Buteo lagopus</i>	Rauhfußbussard					ja	nein	nicht notwendig
<i>Calidris alpina ssp. schinzii</i>	Kleiner Alpenstrandläufer			✓	1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Calidris alpina ssp. alpina</i>	Nordischer Alpenstrandläufer			✓	1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Caprimulgus europaeus</i>	Ziegenmelker		✓	✓	1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling					ja	nein	nicht notwendig
<i>Carduelis carduelis</i>	Stieglitz					ja	Nahrungsgast	notwendig
<i>Carduelis chloris</i>	Grünfink					ja	nein	nicht notwendig
<i>Carduelis flammea</i>	Birkenzeisig					ja	nein	nicht notwendig
<i>Carduelis spinus</i>	Erlenzeisig					ja	nein	nicht notwendig
<i>Carpodacus erythrinus</i>	Karmingimpel			✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Certhia brachydactyla</i>	Gartenbaumläufer					ja	nein	nicht notwendig
<i>Certhia familiaris</i>	Waldbaumläufer					ja	nein	nicht notwendig
<i>Charadrius alexandrinus</i>	Seeregenpfeifer					ja	nein	nicht notwendig
<i>Charadrius dubius</i>	Flussregenpfeifer			✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Charadrius hiaticula</i>	Sandregenpfeifer			✓	1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Chlidonias hybridus</i>	Weißbart-Seeschwalbe		✓			ja	nein	nicht notwendig
<i>Chlidonias niger</i>	Trauerseeschwalbe		✓	✓	1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Ciconia ciconia</i>	Weißstorch		✓	✓	3	ja	nein	nicht notwendig
<i>Ciconia nigra</i>	Schwarzstorch	✓	✓		1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Cinclus aeruginosus</i>	Rohrweihe	✓	✓			ja	nein	nicht notwendig
<i>Cinclus cinclus</i>	Wasseramsel					ja	nein	nicht notwendig
<i>Circaetus gallicus</i>	Schlangenadler				0	ja	nein	nicht notwendig
<i>Circus cyaneus</i>	Kornweihe	✓	✓		1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Circus macrourus</i>	Steppenweihe					ja	nein	nicht notwendig
<i>Circus pygargus</i>	Wiesenweihe	✓	✓		1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Coccothraustes coccothraustes</i>	Kembeißer					ja	nein	nicht notwendig
<i>Columba livia f. domestica</i>	Haustaube					ja	nein	nicht notwendig
<i>Columba oenas</i>	Hohltaube					ja	nein	nicht notwendig
<i>Columba palumbus</i>	Ringeltaube					ja	Nahrungsgast	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					ja	nein	nicht notwendig
<i>Corvus corone</i>	Aaskrähe/ Nebelkrähe					ja	Nahrungsgast	notwendig
<i>Corvus frugilegus</i>	Saatkrähe				3	ja	Nahrungsgast	notwendig
<i>Corvus monedula</i>	Dohle				1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Cortunix cortunix</i>	Wachtel					ja	nein	nicht notwendig
<i>Crex crex</i>	Wachtelkönig		✓	✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck					ja	nein	nicht notwendig
<i>Cygnus bewickii</i>	Zwergschwan					ja	nein	nicht notwendig
<i>Cygnus cygnus</i>	Singschwan		✓	✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Cygnus olor</i>	Höckerschwan					ja	nein	nicht notwendig
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe					ja	nein	nicht notwendig
<i>Dendrocopos medius</i>	Mittelspecht					ja	nein	nicht notwendig
<i>Dendrocopos minor</i>	Kleinspecht					ja	nein	nicht notwendig
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht		✓	✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer					ja	Nahrungsgast	notwendig
<i>Emberiza hortulana</i>	Ortolan		✓	✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Emberiza schoeniculus</i>	Rohrammer					ja	nein	nicht notwendig
<i>Erithacus rubecula</i>	Rotkehlchen					ja	nein	nicht notwendig
<i>Falco peregrinus</i>	Wandfalke				1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Falco subbuteo</i>	Baumfalke	✓			V	ja	nein	nicht notwendig
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	✓				ja	nein	nicht notwendig
<i>Falco vespertinus</i>	Rotfußfalke	✓				ja	nein	nicht notwendig
<i>Ficedula hypoleuca</i>	Trauerschnäpper					ja	nein	nicht notwendig
<i>Ficedula parva</i>	Zwergschnäpper					ja	nein	nicht notwendig
<i>Fringilla coelebs</i>	Buchfink					ja	Nahrungsgast	notwendig
<i>Fringilla montifringilla</i>	Bergfink					ja	nein	nicht notwendig
<i>Fulica atra</i>	Blässhuhn/Blessralle					ja	nein	nicht notwendig
<i>Galerida cristata</i>	Haubenlerche			✓	V	ja	nein	nicht notwendig
<i>Gallinago gallinago</i>	Bekassine			✓	2	ja	nein	nicht notwendig
<i>Gallinula chloropus</i>	Teichhuhn			✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Garrulus glandarius</i>	Eichelhäher					ja	nein	nicht notwendig
<i>Gavia arctica</i>	Prachtaucher					ja	nein	nicht notwendig
<i>Gavia stellata</i>	Sterntaucher					ja	nein	nicht notwendig
<i>Glaucidium passerinum</i>	Sperlingskauz	✓	✓			ja	nein	nicht notwendig
<i>Grus grus</i>	Kranich	✓	✓			ja	nein	nicht notwendig
<i>Haematopus ostralegus</i>	Austernfischer				1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Haliaeetus albicilla</i>	Seeadler	✓	✓			ja	nein	nicht notwendig
<i>Himantopus himantopus</i>	Stelzenläufer					ja	nein	nicht notwendig
<i>Hippolais icterina</i>	Gelbspötter					ja	nein	nicht notwendig
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe					ja	Nahrungsgast	notwendig
<i>Ixobrychus minutus</i>	Zwergdommel				1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Jynx torquilla</i>	Wendehals			✓	2	ja	nein	nicht notwendig
<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter		✓			ja	Nahrungsgast	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	ja	nein	nicht notwendig
<i>Lanius minor</i>	Schwarzstimwürger				0	ja	nein	nicht notwendig
<i>Lanius senator</i>	Rotkopfwürger				0	ja	nein	nicht notwendig
<i>Larus argentatus</i>	Silbermöwe					ja	nein	nicht notwendig
<i>Larus canus</i>	Sturmmöwe				3	ja	nein	nicht notwendig
<i>Larus melanocephalus</i>	Schwarzkopfmöwe		✓		2	ja	nein	nicht notwendig
<i>Larus marinus</i>	Mantelmöwe				2	ja	nein	nicht notwendig
<i>Larus minutus</i>	Zwergmöwe					ja	nein	nicht notwendig
<i>Larus ridibundus</i>	Lachmöwe				3	ja	nein	nicht notwendig
<i>Limosa limosa</i>	Uferschnepfe				1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Locustella fluviatilis</i>	Schlagschwirl					ja	nein	nicht notwendig
<i>Locustella luscinioides</i>	Rohrschwirl			✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl					ja	nein	nicht notwendig
<i>Loxia curvirostra</i>	Fichtenkreuzschnabel					ja	nein	nicht notwendig
<i>Lullula arborea</i>	Heidelerche		✓	✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Luscinia luscinia</i>	Sprosser					ja	nein	nicht notwendig
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall					ja	nein	nicht notwendig
<i>Luscinia svecica</i>	Blaukehlchen		✓	✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Lymnocyptes minimus</i>	Zwergschnepfe			✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Melanitta fusca</i>	Samtente					ja	nein	nicht notwendig
<i>Melanitta nigra</i>	Trauerente					ja	nein	nicht notwendig
<i>Mergellus albellus</i>	Zwergsäger					ja	nein	nicht notwendig
<i>Mergus merganser</i>	Gänsesäger				2	ja	nein	nicht notwendig
<i>Mergus serrator</i>	Mittelsäger					ja	nein	nicht notwendig
<i>Merops apiaster</i>	Bienenfresser			✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Miliaria calandra</i>	Graumammer			✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Milvus migrans</i>	Schwarzmilan		✓		V	ja	nein	nicht notwendig
<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan		✓			ja	Nahrungsgast	notwendig
<i>Motacilla alba</i>	Bachstelze					ja	Nahrungsgast	notwendig
<i>Motacilla cinerea</i>	Gebirgsstelze				V	ja	nein	nicht notwendig
<i>Motacilla citreola</i>	Zitronenstelze					ja	nein	nicht notwendig
<i>Motacilla flava</i>	Wiesenschafstelze				V	ja	Nahrungsgast	notwendig
<i>Muscicapa parva</i>	Zwergschnäpper		✓	✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Muscicapa striata</i>	Grauschnäpper					ja	nein	nicht notwendig
<i>Netta rufina</i>	Kolbenente					ja	nein	nicht notwendig
<i>Nucifraga caryocatactes</i>	Tannenhäher					ja	nein	nicht notwendig
<i>Numenius arquata</i>	Großer Brachvogel			✓	1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Oenanthe oenanthe</i>	Steinschmätzer				2	ja	nein	nicht notwendig
<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol					ja	nein	nicht notwendig
<i>Pandion haliaetus</i>	Fischadler	✓	✓			ja	nein	nicht notwendig
<i>Panurus biarmicus</i>	Bartmeise					ja	nein	nicht notwendig
<i>Parus ater</i>	Tannenmeise					ja	nein	nicht notwendig
<i>Parus caeruleus</i>	Blaumeise					ja	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>Parus cristatus</i>	Haubenmeise					ja	nein	nicht notwendig
<i>Parus major</i>	Kohlmeise					ja	nein	nicht notwendig
<i>Parus montanus</i>	Weidenmeise					ja	nein	nicht notwendig
<i>Parus palustris</i>	Sumpfmeise					ja	nein	nicht notwendig
<i>Passer domesticus</i>	Haus Sperling				V	ja	nein	nicht notwendig
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling				V	ja	Nahrungsgast	notwendig
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn				2	ja	nein	nicht notwendig
<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard		✓		V	ja	nein	nicht notwendig
<i>Phalacrocorax carbo</i>	Kormoran					ja	nein	nicht notwendig
<i>Phalaropus lobatus</i>	Odinshühnchen					ja	nein	nicht notwendig
<i>Phasianus colchicus</i>	Fasan					ja	nein	nicht notwendig
<i>Philomachus pugnax</i>	Kampfläufer		✓	✓	1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hausrotschwanz					ja	Nahrungsgast	notwendig
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz					ja	Nahrungsgast	notwendig
<i>Phylloscopus collybita</i>	Zilpzalp					ja	nein	nicht notwendig
<i>Phylloscopus sibilatrix</i>	Waldlaubsänger					ja	nein	nicht notwendig
<i>Phylloscopus trochilus</i>	Fitis					ja	nein	nicht notwendig
<i>Pica pica</i>	Elster					ja	Nahrungsgast	notwendig
<i>Picoides major</i>	Buntspecht					ja	nein	nicht notwendig
<i>Picoides medius</i>	Mittelspecht		✓	✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Picoides minor</i>	Kleinspecht					ja	nein	nicht notwendig
<i>Picus canus</i>	Grauspecht		✓	✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Picus viridis</i>	Grünspecht			✓	3	ja	nein	nicht notwendig
<i>Podiceps auritus</i>	Ohrentaucher					ja	nein	nicht notwendig
<i>Podiceps cristatus</i>	Haubentaucher				3	ja	nein	nicht notwendig
<i>Podiceps griseigena</i>	Rothalstaucher			✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Podiceps nigricollis</i>	Schwarzhalstaucher			✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Porzana parva</i>	Kleines Sumpfhuhn/ Kleine Ralle		✓	✓	1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Porzana porzana</i>	Tümpelsumpfhuhn		✓	✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Porzana pusilla</i>	Zwergsumpfhuhn					ja	nein	nicht notwendig
<i>Prunella modularis</i>	Heckenbraunelle					ja	BV-Verdacht	notwendig
<i>Psittacula krameri</i>	Halsbandsittich					ja	nein	nicht notwendig
<i>Pyrrhula pyrrhula</i>	Gimpel					ja	nein	nicht notwendig
<i>Rallus aquaticus</i>	Wasserralle					ja	nein	nicht notwendig
<i>Recurvirostra avosetta</i>	Säbelschnäbler		✓	✓	2	ja	nein	nicht notwendig
<i>Regulus ignicapillus</i>	Sommergoldhähnchen					ja	nein	nicht notwendig
<i>Regulus regulus</i>	Wintergoldhähnchen					ja	nein	nicht notwendig
<i>Remiz pendulinus</i>	Beutelmeise					ja	nein	nicht notwendig
<i>Riparia riparia</i>	Uferschwalbe			✓	V	ja	nein	nicht notwendig
<i>Saxicola rubetra</i>	Braunkehlchen					ja	nein	nicht notwendig
<i>Saxicola torquata</i>	Schwarzkehlchen					ja	nein	nicht notwendig
<i>Scolopax rusticola</i>	Waldschnepfe					ja	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					ja	Nahrungsgast	notwendig
<i>Sitta europaea</i>	Kleiber					ja	nein	nicht notwendig
<i>Sterna albifrons</i>	Zwergseeschwalbe		✓	✓	1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Sterna caspia</i>	Raubseeschwalbe		✓	✓	1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Sterna hirundo</i>	Flussseeschwalbe		✓	✓	2	ja	nein	nicht notwendig
<i>Sterna paradisaea</i>	Küstenseeschwalbe		✓	✓	1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Sterna sandvicensis</i>	Brandseeschwalbe		✓	✓	2	ja	nein	nicht notwendig
<i>Streptopelia decaocto</i>	Türkentaube					ja	Nahrungsgast	notwendig
<i>Streptopelia turtur</i>	Tureltaube	✓			3	ja	nein	nicht notwendig
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	✓				ja	nein	nicht notwendig
<i>Stumus vulgaris</i>	Star					ja	Nahrungsgast	notwendig
<i>Sylvia atricapilla</i>	Mönchgrasmücke					ja	nein	nicht notwendig
<i>Sylvia borin</i>	Gartengrasmücke					ja	Nahrungsgast	notwendig
<i>Sylvia communis</i>	Dorngrasmücke					ja	nein	nicht notwendig
<i>Sylvia curruca</i>	Klappergrasmücke					ja	nein	nicht notwendig
<i>Sylvia nisoria</i>	Sperbergrasmücke		✓	✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Tachybaptus ruficollis</i>	Zwergtaucher					ja	nein	nicht notwendig
<i>Tadoma tadoma</i>	Brandgans				3	ja	nein	nicht notwendig
<i>Tringa glareola</i>	Bruchwasserläufer		✓			ja	nein	nicht notwendig
<i>Tringa ochropus</i>	Waldwasserläufer			✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Tringa totanus</i>	Rotschenkel			✓	2	ja	nein	nicht notwendig
<i>Troglodytes troglodytes</i>	Zaunkönig					ja	Nahrungsgast	notwendig
<i>Turdus iliacus</i>	Rotdrossel					ja	nein	nicht notwendig
<i>Turdus merula</i>	Amsel					ja	Nahrungsgast	notwendig
<i>Turdus philomelos</i>	Singdrossel					ja	nein	nicht notwendig
<i>Turdus pilaris</i>	Wacholderdrossel			✓		ja	Nahrungsgast	notwendig
<i>Turdus viscivorus</i>	Misteldrossel			✓		ja	nein	nicht notwendig
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	✓				ja	nein	nicht notwendig
<i>Upupa epops</i>	Wiedehopf			✓	1	ja	nein	nicht notwendig
<i>Uria aalge</i>	Trottellumme					ja	nein	nicht notwendig
<i>Vanellus vanellus</i>	Kiebitz			✓	2	ja	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 Zeitraum April bis Juni 2018 wiederholt untersucht. Zur Erfassung von Vogelarten (Revierkartierung) wurden an zwei Terminen Geländebegehungen absolviert, jeweils aus einer abendlichen und eine morgendlichen Erfassung. Zudem wurden zwei nächtliche/ morgendliche Begehungen zur Erfassung von Amphibien und Reptilien durchgeführt.

Zur Erfassung von Fledermausvorkommen wurde eine nächtliche Kartierung mit Hilfe eines automatischen Echtzeiterfassungsgerätes (BatCorder) durchgeführt. Zur Artbestimmung wurden die Lautaufzeichnungen analysiert.

Daneben wurde das mögliche Vorkommen und das Gefährdungspotential anderer geschützter oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten an Hand der Biotopausstattung und der Ortslage beurteilt.

Außerdem wurden Daten des Landschaftsinformationssystem Mecklenburg-Vorpommern, kurz LINFOS M-V, bzw. das Kartenportal Umwelt M-V ausgewertet.

4. 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:

4.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

- V1 Biotopverändernde Maßnahmen im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung werden nur im Zeitraum von Oktober bis März durchgeführt, um Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen von Vögeln zu vermeiden. Bei einem Baubeginn in der Brutzeit ist ab April eine regelmäßige Mahd der gesamten Wiesenfläche im 14 tägigen Rhythmus erforderlich, um eine Ansiedlung von Bodenbrütern zu vermeiden.
- V2 Um die Tötung von Zauneidechsen zu vermeiden, werden Baugruben im Zeitraum April bis Oktober mit einer mobilen Leitwand (Amphibien-/ Reptilienschutzzaun) abgegrenzt.



Abb. 4 Einbauzeichnung/ Prinzipiskizze

Mobile Amphibienleitwand gemäß Einbauzeichnung herstellen.

Mobile Amphibien-/Reptilienleitwand aus PE-Folie mit feuerverzinktem Doppelstab-Stützpfeosten gemäß MAmS 2000 (Leitwand mit Überklebungsschutz, Bauteile wetterfest und UV-beständig, PE-Folie blickdicht, reißfest und formstabil, Lichte Bauhöhe: 42 cm, Farbe: grün, Rollenbreite 60,0 cm, Doppelstab-Stützpfeosten mit Verdrehsicherung, mit Gummispannleine inkl. einseitiger Schlaufensicherung, empfohlene Stützpfeostenabstände: 2,00 m). Verlegung auf tragfähigem Untergrund. Gelände für die Leitwand ebnen. Lauffläche mit Kies/ Sand/ Oberboden überdecken. Fabrikat z. B.: ACO PRO MSFolie 40-180 oder gleichwertiger Artikel.

V3 Sind einzelne Gehölzrodungen erforderlich, werden diese außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum Oktober bis März.

4.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität
(vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen - CEF-Maßnahmen)

CEF1 Anlage einer mehrjährigen Brache auf 0,25 ha einer nahegelegenen Fläche (1,5 km Umkreis) als Ersatzhabitat für Zauneidechsen und Ausweichfläche für Vögel (Feldlerche, Greifvögel etc.).

- mehrjährige Selbstbegrünung mit einer Bewirtschaftungspause auf dem Schlag vom 16.02. bis 15.09.
- kein Umbruch im Verpflichtungszeitraum
- Pflege (Mahd mit Beräumung, kein Mulchen) höchstens alle 2 Jahre, im Zeitraum 16.09. bis 15.02. möglich, d. h. nach einem Jahr mit Pflege ist mindestens ein Jahr ohne Pflege einzuhalten
- kein Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln

5. 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.

5.1 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Im Plangebiet konnten Vorkommen folgender Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie festgestellt werden:

- Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>)	potentielles Vorkommen, Habitat weist eine Eignung auf, Artvorkommen in der Umgebung bekannt, bei intensiverer Erfassung ist von einem Artnachweis auszugehen, die Individuendichte wird auf Grund der Strukturarmut jedoch als rel. gering eingeschätzt
- Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)	Jagdhabitat
- Mückenfledermaus (<i>Pipistrellus pygmaeus</i>)	Jagdhabitat
- Rauhhautfledermaus (<i>Pipistrellus nathusii</i>)	Jagdhabitat
- Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>)	Jagdhabitat
- Breitflügelfledermaus (<i>Eptesicus serotinus</i>)	Jagdhabitat
- Fransenfledermaus (<i>Myotis nattereri</i>)	Jagdhabitat
- Braunes Langohr (<i>Plecotus auritus</i>)	Jagdhabitat

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.

5.1.1 Reptilien

Zauneidechse (*Lacerta agilis*)

Tierart nach Anhang IV der FFH-RL

1 Grundinformationen

Rote-Liste Status Deutschland: 3 M-V: 2 Art im UG: nachgewiesen 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, Steinhaufen, Totholz usw.). Die Hauptgefährdung besteht in der Lebensraumveränderungen (Verlust von Kleinstrukturen und Landschaftsvielfalt, Eutrophierung).

Lokale Population:

Im Plangebiet wird das Vorkommen auf Grund der geeigneten Habitatbedingungen angenommen. Zudem ist ein Vorkommen der Art aus dem Umfeld bekannt. Die Individuendichte wird auf Grund der Strukturarmut jedoch als rel. gering eingeschätzt.

Der **Erhaltungszustand** der **lokalen Population** kann auf Grund der fehlenden Datengrundlage nicht sicher bewertet werden. In der kontinentalen Region wird der Erhaltungszustand der Art als unzureichend eingeschätzt. In Mecklenburg-Vorpommern hat die Zauneidechse erhebliche Bestandseinbußen hinnehmen müssen. Dadurch hat die Isolation der Bestände stark zugenommen.

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

Verletzungen und Tötungen von Individuen können durch biotopverändernde Maßnahmen verursacht werden.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Um die Tötung von Zauneidechsen zu vermeiden, werden Baugruben im Zeitraum April bis Oktober mit einer mobilen Leitwand (Amphibien-/ Reptilienschutzzaun) abgegrenzt.

CEF-Maßnahmen erforderlich: -

Tötungsverbot ist erfüllt: ja nein

Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>)	
Tierart nach Anhang IV der FFH-RL	
2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG	
Erhebliche Störungen sind möglich, da flächige Biotopveränderungen im Plangebiet zu erwarten sind.	
<input checked="" type="checkbox"/> Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:	
Um die Tötung von Zauneidechsen zu vermeiden, werden Baugruben im Zeitraum April bis Oktober mit einer mobilen Leitwand (Amphibien-/ Reptilienschutzzaun) abgegrenzt.	
<input checked="" type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen erforderlich:	
Anlage einer mehrjährigen Brache auf 0,25 ha einer nahegelegenen Fläche (1,5 km Umkreis) als Ersatzhabitat für Zauneidechsen und Ausweichfläche für Vögel (Feldlerche, Greifvögel etc.).	
Störungsverbot ist erfüllt: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
2.3 Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG	
Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist nicht zu erwarten.	
<input type="checkbox"/> Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: -	
<input checked="" type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen erforderlich:	
Anlage einer mehrjährigen Brache auf 0,25 ha einer nahegelegenen Fläche (1,5 km Umkreis) als Ersatzhabitat für Zauneidechsen und Ausweichfläche für Vögel (Feldlerche, Greifvögel etc.).	
Schädigungsverbot ist erfüllt: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	

5.1.2 Säugetiere

Sammelsteckbrief Fledermäuse	
Tierarten nach Anhang IV der FFH-RL	
1 Grundinformationen	
Arten im UG: <input checked="" type="checkbox"/> nachgewiesen <input type="checkbox"/> potenziell möglich	
Fledermäuse nutzen Spalten, Nischen und Höhlen in Bäumen und Gebäuden als Sommerquartier und bei Frostfreiheit auch als Winterquartier. Einige Arten sind auf unbeheizte, frostfreie und feuchte Kellerräume als Winterquartier angewiesen.	
Bei nächtlichen Jagdflügen werden insektenreiche Flächen, wie z. B. die Lufträume über Gewässern oder an Waldsäumen, zur Nahrungssuche angefliegen. Viele Arten sind auch im Siedlungsbereich anzutreffen. Die Flugkorridore verlaufen häufig entlang von strukturellen und linearen Leitlinien wie Waldrändern, Baumreihen, Hecken oder Ufergehölzen von Gewässern.	
Lokale Population:	
Verschiedene Fledermausarten nutzen das Planänderungsgebiet als Jagdhabitat.	
Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen kann nicht sicher bewertet werden, da dazu eine hinreichende Datengrundlage fehlt. Die festgestellten Fledermausarten zählen in Mecklenburg-Vorpommern zu den häufigen und landesweit verbreiteten Fledermausarten.	

Sammelsteckbrief Fledermäuse	
<small>Tierarten nach Anhang IV der FFH-RL</small>	
2.1 Prognose der Tötungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG	
Tötungen und Verletzungen sind nicht zu erwarten, da keine Quartiere betroffen sind und lediglich eine Wohnbebauung geplant ist.	
<input type="checkbox"/> Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: -	
<input type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen erforderlich: -	
Tötungsverbot ist erfüllt: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
2.2 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG	
Erhebliche Störungen sind trotz der flächigen Biotopveränderungen kaum zu erwarten.	
<input type="checkbox"/> Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: -	
<input type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen erforderlich: -	
Störungsverbot ist erfüllt: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
2.3 Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG	
Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann ausgeschlossen werden, da keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Plangebiet vorkommen.	
<input type="checkbox"/> Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich: -	
<input type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen erforderlich: -	
Schädigungsverbot ist erfüllt: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	

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

Im Plangebiet konnten afolgende Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie festgestellt werden:

- | | |
|---|--|
| - Feldlerche (<i>Alauda arvensis</i>) | Brutvogelverdacht, es handelt sich um einen Brutversuch, der auf Grund der Bewirtschaftung (frühe Mahd) jedoch erfolglos blieb |
| - Heckenbraunelle (<i>Prunella modularis</i>) | Brutvogelverdacht, Nistplatz wahrs. im östlichen Gehölzbestand |
| - Mäusebussard (<i>Buteo buteo</i>) | Nahrungsgast |
| - Stieglitz (<i>Carduelis carduelis</i>) | Nahrungsgast |
| - Ringeltaube (<i>Columba palumbus</i>) | Nahrungsgast |
| - Aaskrähe/ Nebelkrähe (<i>Corvus corone</i>) | Nahrungsgast |

- Saatkrähe (<i>Corvus frugilegus</i>)	Nahrungsgast
- Goldammer (<i>Emberiza citrinella</i>)	Nahrungsgast
- Buchfink (<i>Fringilla coelebs</i>)	Nahrungsgast
- Rauchschwalbe (<i>Hirundo rustica</i>)	Nahrungsgast
- Neuntöter (<i>Lanius collurio</i>)	Nahrungsgast
- Rotmilan (<i>Milvus milvus</i>)	Nahrungsgast
- Bachstelze (<i>Motacilla alba</i>)	Nahrungsgast
- Wiesenschafstelze (<i>Motacilla flava</i>)	Nahrungsgast
- Feldsperling (<i>Passer montanus</i>)	Nahrungsgast
- Hausrotschwanz (<i>Phoenicurus ochruros</i>)	Nahrungsgast
- Gartenrotschwanz (<i>Phoenicurus phoenicurus</i>)	Nahrungsgast
- Elster (<i>Pica pica</i>)	Nahrungsgast
- Girlitz (<i>Serinus serinus</i>)	Nahrungsgast
- Türkentaube (<i>Streptopelia decaocto</i>)	Nahrungsgast
- Star (<i>Sturnus vulgaris</i>)	Nahrungsgast
- Gartengrasmücke (<i>Sylvia borin</i>)	Nahrungsgast
- Zaunkönig (<i>Troglodytes troglodytes</i>)	Nahrungsgast
- Amsel (<i>Turdus merula</i>)	Nahrungsgast
- Wacholderdrossel (<i>Turdus pilaris</i>)	Nahrungsgast

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

Europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VS-RL

1 Grundinformationen

Arten im UG: nachgewiesen potenziell möglich

Als Bodenbrüter werden die Vogelarten bezeichnet, die ihre Nester am Erdboden anlegen. Die Nester vieler bodenbrütenden Arten sind meist sehr versteckt platziert. Dazu weisen die Eier häufig eine Tarnfärbung auf. Bodenbrüter sind in vielen systematisch nicht näher miteinander verwandten Vogeltaxa zu finden. Hierzu zählen zahlreiche unter den Singvögeln etwa die Lerchen und unter den Greifvögeln beispielsweise die Weihen.

In der Gruppe der Baumfreibrüter sind allgemein verbreitete Vogelarten zusammengefasst, die für den Bau ihrer Nester auf mittelgroße bis große Bäume angewiesen sind, jedoch an die direkte Umgebung ihrer Nester keine besonderen Anforderungen stellen, da sie relativ große Reviere nutzen. Als Beispiele für Vertreter dieser Gruppe seien Aaskrähe/ Nebelkrähe (*Corvus corone*) und Elster (*Pica pica*) genannt. Beide Arten sind sowohl in der Kulturlandschaft als auch im Siedlungsbereich häufig. Als Standvögel bleiben sie das ganze Jahr in Ihrem Brutgebiet. Die Nestbauaktivitäten können im Fall der Elster bereits ab Februar beginnen, die Brut beginnt ab Ende März.

Unter der Artengruppe der Gebüschbrüter werden hier Arten zusammengefasst, für die niedrige bis mittelhohe Gehölzstrukturen das zentrale Brut- und Nahrungshabitat darstellen. Beispiele für Arten dieser Gruppe, deren Vorkommen im Untersuchungsgebiet wahrscheinlich ist, sind Fitis (*Phylloscopus trochilus*), Gartengrasmücke (*Sylvia borin*), Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), Gelbspötter (*Hippolais icterina*), Heckenbraunelle (*Prunella modularis*) und Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*). In der Gruppe finden sich sowohl Freibrüter als auch Höhlenbrüter. Die Brutzeit beginnt bei der Heckenbraunelle, der frühesten Art aus der Artengruppe ab Anfang April.

Unter der Artengruppe der Vögel halboffener Landschaften werden hier Singvogelarten zusammengefasst, für die der Gehölzbestand im Untersuchungsgebiet als Nisthabitat dient, die für die Nahrungssuche jedoch auf Offenlandbiotopie wie Grünland, Äcker und Staudenfluren angewiesen sind. Beispiele für solche Arten sind, Goldammer (*Emberiza citrinella*), Hänfling (*Carduelis cannabina*) und Stieglitz (*Carduelis carduelis*). Die Revierbesetzung beginnt bei der frühesten Art dieser Gruppe, der Goldammer, ab Mitte Februar, die Brut beginnt ab Mitte April.

Lokale Population:

Im Plangebiet konnten die Feldlerche (*Alauda arvensis*) beobachtet werden. Es wurde ein Brutversuch, der auf Grund der Bewirtschaftung (frühe Mahd) jedoch erfolglos blieb, beobachtet. Ein Brutvogelverdacht besteht auch für die Heckenbraunelle (*Prunella modularis*), welche wahrscheinlich im östlichen Gehölzbestand nistet. Darüberhinaus wurden eine Reihe von Nahrungsgästen beobachtet, darunter der Mäusebussard, der Rotmilan, der Neuntöter und die Wiesenschafstelze.

Der **Erhaltungszustand** der **lokalen Populationen** kann nicht bewertet werden, da dazu die Datengrundlage fehlt.

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

Tötungen und Verletzungen von Jungvögeln sind insbesondere durch Rodungen und biotopverändernde Maßnahmen während der Brutzeit möglich.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Biotopverändernde Maßnahmen im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung werden nur im Zeitraum von Oktober bis März durchgeführt, um Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen von Vögeln zu vermeiden. Bei einem Baubeginn in der Brutzeit ist ab April eine regelmäßige Mahd der gesamten Wiesenfläche im 14 tägigen Rhythmus erforderlich, um eine Ansiedlung von Bodenbrütern zu vermeiden.

Sind einzelne Gehölzrodungen erforderlich, werden diese außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum Oktober bis März.

CEF-Maßnahmen erforderlich: -

Tötungsverbot ist erfüllt: ja nein

Sammelsteckbrief Vögel

Europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VS-RL

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

Erhebliche Störungen können durch die Inanspruchnahme von Brut- und Nahrungsbiotopen nicht ausgeschlossen werden und durch einen Baubeginn während der Brutzeit möglich.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Biotopverändernde Maßnahmen im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung werden nur im Zeitraum von Oktober bis März durchgeführt, um Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen von Vögeln zu vermeiden. Bei einem Baubeginn in der Brutzeit ist ab April eine regelmäßige Mahd der gesamten Wiesenfläche im 14 tägigen Rhythmus erforderlich, um eine Ansiedlung von Bodenbrütern zu vermeiden.

Sind einzelne Gehölzrodungen erforderlich, werden diese außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum Oktober bis März.

CEF-Maßnahmen erforderlich:

Anlage einer mehrjährigen Brache auf 0,25 ha einer nahegelegenen Fläche (1,5 km Umkreis) als Ersatzhabitat für Zauneidechsen und Ausweichfläche für Vögel (Feldlerche, Greifvögel etc.).

Störungsverbot ist erfüllt: ja nein

2.3 Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Die Zerstörung von Lebensstätten von Bodenbrütern kann durch eine Bauzeitenregelung vermieden werden, denn der Schutz der Lebensstätte der Feldlerche erlischt nach Beendigung der Brutperiode. Neuanlagen von Nistplätzen sind bei einer Bebauung oder einer ungeeigneten Flächenpflege jedoch nicht mehr möglich. Durch Gehölzrodungen kann es ebenfalls zur Zerstörung von Lebensstätten kommen.

Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:

Biotopverändernde Maßnahmen im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung werden nur im Zeitraum von Oktober bis März durchgeführt, um Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen von Vögeln zu vermeiden. Bei einem Baubeginn in der Brutzeit ist ab April eine regelmäßige Mahd der gesamten Wiesenfläche im 14 tägigen Rhythmus erforderlich, um eine Ansiedlung von Bodenbrütern zu vermeiden.

Sind einzelne Gehölzrodungen erforderlich, werden diese außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum Oktober bis März.

CEF-Maßnahmen erforderlich:

Anlage einer mehrjährigen Brache auf 0,25 ha einer nahegelegenen Fläche (1,5 km Umkreis) als Ersatzhabitat für Zauneidechsen und Ausweichfläche für Vögel (Feldlerche, Greifvögel etc.).

Schädigungsverbot ist erfüllt: ja nein

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

Nachfolgend werden die im Untersuchungsraum potenziell vorkommenden geschützten Tierarten, die nicht gleichzeitig nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie geschützt sind, aufgeführt.

Erdkröte (*Bufo bufo*)

Waldeidechse (Zootoca vivipara)

Bei Durchführung der o. g. Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen wird dem Schutz auch dieser Arten Rechnung getragen.

Vorkommen weiterer geschützter Tierarten sind auf Grund der Untersuchung und der Biotopausstattung nicht zu erwarten.

6. Gutachterliches Fazit

Bei Durchführung der o. g. Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen kann dem Eintreten einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG effektiv begegnet werden. Das Vorhaben ist somit nach den Maßgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG zulässig.

7. 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 Lebensräume sowie der wildlebenden Tier- und Pflanzen (**Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie** - FFH-Richtlinie, ABI. L 206 vom 22.7.1992, S. 7), geändert durch Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27.10.1997, ABI. L 305/42ff vom 8.11.1997, geändert durch Verordnung (EG) Nr. 1882/2003 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 29.09.2003, ABI. L 284/1 vom 31. 10.2003 sowie Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006 ABI. 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.

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-Rl. – Angewandte Landschaftsökologie 42: 192-203.

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.

HACHTTEL, 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: HACHTTEL, M., SCHLÜPMANN, M., THIESMEIER, B. & WEDDELING, K. (Hrsg.): Methoden der Feldherpetologie, Zeitschrift für Feldherpetologie, Supplement 15: S. 85-134.

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.

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., ANDRETTZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K. & SUDFELDT, C. (Hrsg.) (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

WEDDELING, K., HACHTTEL, 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., HACHTTEL, M., ORTMANN, D., SCHMIDT, P. & BOSBACH, G. (2005): Kriechtiere (Reptilia). In: DOERPINGHAUS, A., EICHEN, C., GUNNEMANN, H., LEOPOLD, P., NEUKIRCHEN, M., PETERMANN, J. &

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Bebauungsplan Nr. 3 "Wohn- und Ferienhausgebiet am Mühlenweg" der Gemeinde Kamminke

14.06.2018, Aktualisierung 07.05.2019 und Dez. 2020

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

Allgemeine Hinweise

1 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenzärztlicher Dienst

Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet auch in der Saison gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

Werden Anschlussarbeiten für neu zu verlegende Trinkwasserleitungen 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.

2 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Bodendenkmalpflege

Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich des 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 gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V vom 06.01.1998, GVOBl. M-V Nr. 1 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Anzeigepflicht besteht gemäß § 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 gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

3 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Abfallwirtschaft

Die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschafts-satzung – 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 -wegen 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.

4 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Bodenschutz

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.

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 (GVOBl. 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.

5 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Immissionsschutz

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.

Hinsichtlich der eventuellen Errichtung von (Luft-)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.

6 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Wasserwirtschaft

Der Planbereich liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone oder Wasserfassung. Nach § 5 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) ist eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.

Niederschlagswasser soll nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Nach § 46 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung keiner Erlaubnis, soweit dies in einer Rechtsverordnung nach § 23 Absatz 1 WHG geregelt ist. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann daher erlaubnisfrei über eine ausreichende Sickerstrecke von mindestens 1,00 m zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) versickert werden. Nach dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 muss der relevante Versickerungsbereich im kf-Bereich von $1 \cdot 10^{-3}$ bis $1 \cdot 10^{-6}$ m/s liegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich in der Nähe des Planbereiches verschiedene Gewässer II. Ordnung befinden.

Vor Baubeginn ist mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband zu klären, ob sich eventuell weitere Rohrleitungen (Gewässer II. Ordnung) auf dem Grundstück befinden. Für die Unterhaltung dieser Gewässer ist der zuständige Wasser- und Bodenverband verantwortlich, deren Stellungnahme anzufordern ist.

7 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Verkehrsstelle

Bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme der unteren Verkehrsbehörde vorzulegen.

Bei der Ausfahrt vom Plangebiet muss ausreichend Sicht auf die Straße vorhanden sein.

Durch (auch zu einem späteren Zeitpunkt geplante) Bebauung, Bepflanzung, parkende Fahrzeuge oder Werbeanlagen dürfen keine Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer entstehen.

Die Straßen sind so anzulegen, dass die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge gewährleistet ist.

Bereits bei der Planung sowie auch bei der Anbindung an bestehende Verkehrsflächen sind die rechtlichen Voraussetzungen für die Beschilderung der zu schaffenden bzw. zu verändernden Verkehrsflächen entsprechend zu berücksichtigen. Dies betrifft zum Beispiel verkehrsberuhigte Bereiche bzw. Tempo-30-Zonen.

Vor dem Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, müssen die Unternehmer – die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans – von der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald verkehrsrechtliche Anordnungen (gemäß § 45 StVO Abs. 6) darüber einholen, wie ihre Arbeitsstellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen haben.

Dem Antrag ist die entsprechende Aufgabe- bzw. Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulasträgers beizufügen.

8 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Bauordnung

Bei den geplanten Maßnahmen sind die bauordnungsrechtlichen Belange der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) zu beachten und einzuhalten, insbesondere § 4 Abs. 2 LBauO M-V sowie die Belange des vorbeugenden Brandschutzes.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden reflektierende Materialien für die Dacheindeckung ausgeschlossen. Bei den geplanten Maßnahmen ist insbesondere auf § 32 Abs. 2 LBauO M-V zu achten.

Die Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ in der aktuell gültigen Fassung auszuführen und zu unterhalten.

9 Belange des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom

In der öffentlichen Verkehrsfläche des Geltungsbereiches befinden sich eine Trinkwasserversorgungsleitung, eine Abwasserdruckleitung sowie ein Steuerkabel. An die vorhandenen Leitungen kann die geplante Bebauung angeschlossen werden. Die Einleitung des im Geltungsbereich anfallenden Abwassers muss über Abwasserpumpwerke erfolgen.

Für die technische Erschließung des Geltungsbereiches sind insbesondere die Festlegungen der Wasserversorgungssatzung und der Abwasseranschluss- und -beseitigungssatzung des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom ausschlaggebend. Darin ist geregelt, dass jedes Grundstück in der Regel einen eigenen Trink- bzw. Abwasseranschluss an die öffentliche Ver- bzw. Entsorgungsanlage haben soll. Gerade für die nordöstlich, in zweiter Reihe gelegenen Grundstücke muss eine Lösung zum Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgungsanlage gefunden werden. Dazu sollte die Grundstücksgesellschaft Kamminke GbR unter Hinzuziehung eines Fachplaners rechtzeitig das Gespräch beim Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom suchen.

10 Belange des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern

Gemäß § 20 Naturschutzausführungsgesetz M-V grenzt unmittelbar östlich an das Plangebiet ein gesetzlich geschütztes Geotop an. Es umfasst das Flurstück 266/2. Das gesetzlich geschützte Geotop ist das Geotop G2_214 lithorinazeitliches Kliff Golm. Dieses fossile Kliff ist durch eine den gesamten Ostseeraum betreffende Meerestransgression entstanden. Als Zeugen für den früheren Verlauf der Ostseeküste sind diese gesetzlich geschützt.

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Geotops führen können, sind unzulässig. Insofern sind im Rahmen von Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan jegliche Beeinträchtigungen des gesetzlich geschützten Geotops zu vermeiden.

11 Belange des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen.

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 sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern zu erhalten.

12 Belange des Wasser- und Bodenverbandes Insel Usedom-Peenestrom

Bei der Einleitung von Schmutzwasser in ein Gewässer 2. Ordnung (auch außerhalb des Plangebietes) muss eine Einleitgenehmigung von der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald vorliegen. Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer 2. Ordnung stellt keinerlei Verpflichtung hinsichtlich des Ausbaus von Gewässern und dazugehörigen Anlagen an den Wasser- und Bodenverband.

Hinweise zu Flächenversiegelungen

Die Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

Die Verwendung versiegelungsarmer Befestigungsarten wie z. B. weitfugiges Pflaster, kleinformatische Platten, Rasengittersteine auf durchlässigem Unterbau sowie wassergebundene Decken für Stellflächen, Zufahrten, Wege u. a. ist zulässig, soweit keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

- ENTWURF - Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wohn- und Ferienhausgebiet am Mühlenweg" der Gemeinde Kamminke

Präambel

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 LBAuM-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Zweiten Gesetzes zur Änderung der Landesbaurechtliche M-V vom 13. Dezember 2017 (GVBl. M-V S. 331), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Kamminke vom die folgende Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wohn- und Ferienhausgebiet am Mühlenweg“ der Gemeinde Kamminke, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Kamminke,
Der Bürgermeister
Siegel

Planzeichnung (Teil A)



PLANZEICHENERKLÄRUNG (Zeichnerische Festsetzungen)	7. Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG § 16 und 23 BauNVO)	11. Hinweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG § 16 und 23 BauNVO)
Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung-BauNVO) Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Dauerwohn- und Ferienhausgebiet	Flächen für die Landwirtschaft	Flurstücknummer Flurstücksgrenzen Nutzungsgrenzen
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG § 16 und 23 BauNVO)	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauBG)	Asphalt Polypropyln Geböckelte Fläche Grünfläche Oberflächentyp Heckmaut Wassersfläche Höhenspur Lampe Stahlgittermaut Kalksteinmaut Schotter Geböckel
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG § 16 und 23 BauNVO)	Landesamtliche Best.- und andere Sandmagerrasen (M2)	Einlauf Schnee (Wasser) Schnee (Gas) Ornatul Laubbaum Geböckel
3. Bauweise, Baufähigkeit, Begrenzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG § 16 und 23 BauNVO)	8. Sonstige Planflächen Grenze des städtischen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauBG)	Einzelhaus Lichtturm
4. Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauBG)	Baufeldnummer Oberste und Oberflur - Unterteil der Luftschur, die einem Wasserlauf ein Fallwasser anzeigen	30m-Abstand zur Waldgrenze Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Abgrenzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauBG)	10. Erweiterter Nutzungsschablonen	
6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauBG)	II Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauBG in Verbindung mit § 84 und § 86 LBAuM-MV)	
Grünflächen	1. Dächer	
Grünflächen	Dacheindeckungen aus Blech und weiche Dacheindungen sind für das Dach des Hauptgebäudes nicht zulässig.	
Grünflächen	Für die Nebengebäude sind abweichend von den Festsetzungen der Dacheinigung für die Hauptgebäude auch Flachdächer zulässig.	
Grünflächen	2. Einfriedigungen	
Grünflächen	Zulässig sind Einfriedigungen aus Holz, Feldsteinen oder Metall oder mit einheimischen standortgerechten Sträuchern und Hecken. Geschlossene Zäune oder Mauern sind unzulässig.	
Grünflächen	Für die Höhe von Grundstücks-einfriedigungen gilt für alle vier Seiten eines Grundstückes eine Obergrenze von maximal 1,80 m Höhe, bezogen auf das jeweilige Geländeeau.	
Grünflächen	3. Sonstige Festsetzungen	
Grünflächen	Standplätze für Müllgefäße sind auf dem eigenen Grundstück vorzusehen.	
Grünflächen	4. Ordnungswidrigkeiten	
Grünflächen	Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in den Punkten 1 bis 3 getroffenen Vorschriften zuwiderhandelt.	
Grünflächen	Eine solche Ordnungswidrigkeit kann auf der Grundlage des § 84 Abs. 3 LBAuM-MV mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.	



TEXT (TEIL B) (textliche Festsetzungen)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)

- Sonstiges Sondergebiet Dauerwohn- und Ferienhausgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG in Verbindung mit § 11 BauNVO)
- Das sonstige Sondergebiet dient überwiegend einem ständig wohnenden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt und untergeordnet dem Dauerwohnen.
- Im sonstigen Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Wohngebäude,
 - Ferienhäuser und Ferienwohnungen
- Ausnahmsweise zulässig sind:
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Räume für freie Berufe
 - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauBG)

- Grundflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO)
Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 - darf nicht überschritten werden.
Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch Nebengebäude, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist zulässig.
- Zahl der Vollgeschosse
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG in Verbindung mit § 16 BauNVO)
Die in der Nutzungsschablone des jeweiligen Baufeldes festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß ist einzuhalten. Eine Überschreitung ist nicht gestattet.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG in Verbindung mit § 23 BauNVO)

- Die Hauptgebäude sind in der offenen Bauweise zu errichten.
- Die Errichtung des jeweiligen Hauptgebäudes einschließlich Anbauten ist nur innerhalb des festgesetzten Baufeldes zulässig.
- Es ist zulässig, Nebengebäude, Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen außerhalb des jeweils ausgewiesenen Baufeldes zu errichten.

4 Festsetzungen zu Nebengebäuden, Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG)

- Nebengebäude, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind eingeschossig auszubilden.
- Der Bedarf an Stellflächen, Carports und Garagen ist jeweils auf dem privaten Grundstück abzudecken.

5 Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauBG)

- Im Teilplangebiet 1 sind je Wohngebäude höchstens drei Wohnungen zulässig.
- Im Teilplangebiet 2 sind maximal zwei Wohnungen (Wohnheit) pro Wohngebäude zulässig.

6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauBG)

- Das gesetzlich festgesetzte Biotop (ruderale Sandmagerrasen) wird als Biotope festgesetzt. Auf dieser Fläche sind bauliche Anlagen sowie Sport- und Spielanlagen unzulässig. Ein Betreten des Biotops ist nicht gestattet.
- Auf der Fläche ist höchstens zwei Jahre im Zeitraum von 16.09 bis 15.02 eine Pflegemaßnahme durchzuführen. Das Mahdgut ist zu belüften. Ein Mulchen der Fläche ist nicht gestattet. Eine Einfriedung des Biotops ist ausschließlich mit Findlingen zulässig.
- Als Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 ist für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch Ausweisung der Baufelder 1 und 2 die Zuordnung der erforderlichen Kompensationsflächenäquivalente (37.141 m² KFA) zum Okokonto VG 016 „Entwicklung von Magerrasen mit Gebüsch und Kleinstrukturen für Reptilien westlich von Tränken“ auszufließen.

Das Okokonto befindet sich in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ im Bereich der Gemarkung Jarow, Flur 2, Flurstücke 51 und 53.

- Folgende Zielsetzungen können durch diese Maßnahme erreicht werden:
- Entwicklung von Magerrasen mit Gebüsch und Kleinstrukturen für Reptilien westlich von Tränken auf landwirtschaftlich zuvor intensiv bzw. extensiv genutzten Ackerflächen
 - Entwicklung eines artreichen Grünlandbestandes mit dem typischen Artenspektrum frischer bis trockener, nährstoffarmer Wiesen
 - Anlage unterschiedlicher Habitatstrukturen

7 Maßnahmen zur Verminderung/Vermoidung von Eingriffenfolgen für die Fauna (§ 11 Abs. 3 BNatSchG i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG § 16 und 23 BauNVO)

- Vermidungs- und Minderungsmaßnahmen
- Biotopverändernde Maßnahmen im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung werden nur im Zeitraum von Oktober bis März durchgeführt, um Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen von Vögeln zu vermeiden. Bei einem Baubeginn in der Brutzeit ist ab April eine regelmäßige Mahd der gesamten Wiesenfläche im 14-tägigen Rhythmus erforderlich, um eine Ansiedlung von Bodenbrütern zu vermeiden.
- Um die Tötung von Zaunseidenen zu vermeiden, werden Baugruben im Zeitraum April bis Oktober mit einer mobilen Leitwand (Amphibien)/Reptilienschutzzaun) abgegrenzt.
- Sind einzelne Hochströmdungen erforderlich, werden diese außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum Oktober bis März.
- Im Plangebiet befindet sich ein Gebäude, welches vor einem Abruch durch einen Sachverständigen erweist auf einen Besatz kontrolliert wird (Ausschluss einer Neuan siedlung). Bei einem Besatz kann der Abruch nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden, d. h. in den Monaten Oktober bis März. Zudem ist in diesem Fall in Abstimmung mit einem Sachverständigen vor dem Abruch eine geeignete Ersatzbrutmöglichkeit in räumlicher Nähe anzulegen.
- Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen - CEF-Maßnahmen)

Eine mehrjährige Brache auf 0,25 ha einer nahegelegenen Fläche (1,5 km Umkreis) als Ersatzhabitat für Zaunseidenen und Ausweichfläche für Vögel (Feldlerche, Greiwoegel etc.) ist anzulegen.

8 Festsetzungen zur Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen und Kosten (§ 9 Abs. 1 a i. V. m. § 1 a Abs. 3 BauBG und §§ 135 a bis 135 c BauBG)

- Die zur Herstellung der Kompensationsmaßnahmen anfallenden Kosten sind durch den Vorhabenträger zu tragen.
- Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen und die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger sind im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Kamminke zu verankern.

II Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauBG in Verbindung mit § 84 und § 86 LBAuM-MV)

- Dächer**
Dacheindeckungen aus Blech und weiche Dacheindungen sind für das Dach des Hauptgebäudes nicht zulässig.
Für die Nebengebäude sind abweichend von den Festsetzungen der Dacheinigung für die Hauptgebäude auch Flachdächer zulässig.
- Einfriedigungen**
Zulässig sind Einfriedigungen aus Holz, Feldsteinen oder Metall oder mit einheimischen standortgerechten Sträuchern und Hecken. Geschlossene Zäune oder Mauern sind unzulässig.
Für die Höhe von Grundstücks-einfriedigungen gilt für alle vier Seiten eines Grundstückes eine Obergrenze von maximal 1,80 m Höhe, bezogen auf das jeweilige Geländeeau.

3 Sonstige Festsetzungen

Standplätze für Müllgefäße sind auf dem eigenen Grundstück vorzusehen.

4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in den Punkten 1 bis 3 getroffenen Vorschriften zuwiderhandelt.
Eine solche Ordnungswidrigkeit kann auf der Grundlage des § 84 Abs. 3 LBAuM-MV mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Allgemeine Hinweise

1 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Hygiene-, Umweltmedizin und Hafenzertifizierung

Bezüglich der Trinkwasserversorgung muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet auch in der Saison gesundheitlich einwandfreie Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht.
Warden Anschlussarbeiten für neu zu verlegende Trinkwasserleitungen 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 ist nach erfolgter Desinfektion und Spülung ein Nachweis über die mikrobiologisch einwandfreie Trinkwasserbeschaffenheit zu erbringen.

2 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Bodendenkmalpflege

Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich des 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 Denkmalbehörde.

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmal-schutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.
Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinzeugen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skeletreste, Münzen u. a.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V vom 06.10.1998, GVBl. M-V Nr. 1 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010, GVBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmal-schutzbehörde anzuzeigen.

Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundbesitzer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

3 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Abfallwirtschaft

Die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschafts-gesetz - AwSt) in Kraft und Wirkung, 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.vewg-greifswald.org.de>) verfügbar.

Die Müll- bzw. Wertstoffaufnahmestandorte sind zweckmäßig und bürgereinfach zu planen und herzutreten. Dabei ist Folgendes zu beachten:
Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45 Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeug“ - BGI V 239). Danach dürfen auf einer Mindestbreite von 3,55 m ohne Begegnungsverkehr und 4,75 m mit Begegnungsverkehr gefahren.

Die Zufahrten zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müll-fahrzeug nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllabfuhr“ - BGI C 27). Für die Errichtung von Sichtbänken und -wegen gilt demnach, dass am Ende der Sichtbanke und -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss. Wendeanlagen können als Wendeham-mer, 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 einschließ-lich der Fahrzeugüberlänge haben.

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

4 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Bodenschutz

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlastverdachtsflächen (Altlastgerun-gen, Altstandorte) bekannt.
Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (veredete Molkerei, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächens- und Grundwasser u. a.) sind der unteren Boden-schutzbehörde des Landkreises (Standort-Ankweise) 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 Fas-sung und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVBl. 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 Pro-zesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächen-verseuerungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Treten während der Baumaßnahme Überschusssubstanzen auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Ent-stehen 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 Mittelberatung der Länderabfallwirtschaftlichen Abfall (LAGA) 20 Teiler, I, II und III zu beachten.

5 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachbereich Immissionsschutz

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 hierauf die Übertragung der Heizungsanlage durch den bevollmächtigten Bezirkschornsteinfeger zu gewährleisten. Gemäß § 14 der 1. BImSchV hat der Betreiber einer Feuerungsanlage innerhalb von 4 Wochen nach der Inbetriebnahme eine Messung von einem/einer Sachverständigen/r durchzuführen 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 Verordnungschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.

Hinsichtlich der eventuellen Errichtung von (Luft-)Wärmepumpen wird auf die Darlegungen des Leit-führers für die Verbesseung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bundes/änder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 28.08.2013 verwiesen.

6 Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Sachgebiet Wasserwirtschaft

Der Planbereich liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone oder Wasserversorgung. Nach § 9 des Ge-setzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (GGBl. I S. 2585) ist eine nachteilige Veränderung der Gewässerereignissen zu vermeiden und die Lei-stungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten.

Niederschlagswasser soll nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schutzwasser in ein Gewässer ein-geliegt werden, soweit dies weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschrif-ten noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Nach § 46 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadhafte Versickerung keiner Erlaubnis, soweit dies in einer Rechtsvorschrift nach § 23 Absatz 1 WHG geregelt ist. Anfallendes oberirdisches Niederschlagswasser kann daher er-laubnisfrei über eine ausreichende Sickerrücklage von mindestens 1,00 m zum Mittlere Höhen Grundwasserstand (MHGW) versickert werden. Nach dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 muss der relevante Versickerungsbereich im Kl-Bereich von 110° bis 110° mit 1 m liegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich in der Nähe des Planbereiches verschiedene Gewässer II. Ord-nung befinden.
Vor Baubeginn ist mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband zu klären, ob sich eventuell we-tere Rohrleitungen (Gewässer II. Ordnung) auf dem Grundstück befinden. Für die Unterhaltung dieser Gewässer ist der zuständige Wasser- und Bodenverband verantwortlich, deren Stellungnahme anzu-fordern ist.

Niederschlagswasser soll nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schutzwasser in ein Gewässer ein-geliegt werden, soweit dies weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschrif-ten noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Nach § 46 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadhafte Versickerung keiner Erlaubnis, soweit dies in einer Rechtsvorschrift nach § 23 Absatz 1 WHG geregelt ist. Anfallendes oberirdisches Niederschlagswasser kann daher er-laubnisfrei über eine ausreichende Sickerrücklage von mindestens 1,00 m zum Mittleren Höhen Grundwasserstand (MHGW) versickert werden. Nach dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 muss der relevante Versickerungsbereich im Kl-Bereich von 110° bis 110° mit 1 m liegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich in der Nähe des Planbereiches verschiedene Gewässer II. Ord-nung befinden.
Vor Baubeginn ist mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband zu klären, ob sich eventuell we-tere Rohrleitungen (Gewässer II. Ordnung) auf dem Grundstück befinden. Für die Unterhaltung dieser Gewässer ist der zuständige Wasser- und Bodenverband verantwortlich, deren Stellungnahme anzu-fordern ist.

Niederschlagswasser soll nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schutzwasser in ein Gewässer ein-geliegt werden, soweit dies weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschrif-ten noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Nach § 46 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadhafte Versickerung keiner Erlaubnis, soweit dies in einer Rechtsvorschrift nach § 23 Absatz 1 WHG geregelt ist. Anfallendes oberirdisches Niederschlagswasser kann daher er-laubnisfrei über eine ausreichende Sickerrücklage von mindestens 1,00 m zum Mittleren Höhen Grundwasserstand (MHGW) versickert werden. Nach dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 muss der relevante Versickerungsbereich im Kl-Bereich von 110° bis 110° mit 1 m liegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich in der Nähe des Planbereiches verschiedene Gewässer II. Ord-nung befinden.
Vor Baubeginn ist mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband zu klären, ob sich eventuell we-tere Rohrleitungen (Gewässer II. Ordnung) auf dem Grundstück befinden. Für die Unterhaltung dieser Gewässer ist der zuständige Wasser- und Bodenverband verantwortlich, deren Stellungnahme anzu-fordern ist.

Niederschlagswasser soll nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schutzwasser in ein Gewässer ein-geliegt werden, soweit dies weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschrif-ten noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Nach § 46 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadhafte Versickerung keiner Erlaubnis, soweit dies in einer Rechtsvorschrift nach § 23 Absatz 1 WHG geregelt ist. Anfallendes oberirdisches Niederschlagswasser kann daher er-laubnisfrei über eine ausreichende Sickerrücklage von mindestens 1,00 m zum Mittleren Höhen Grundwasserstand (MHGW) versickert werden. Nach dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 muss der relevante Versickerungsbereich im Kl-Bereich von 110° bis 110° mit 1 m liegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich in der Nähe des Planbereiches verschiedene Gewässer II. Ord-nung befinden.
Vor Baubeginn ist mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband zu klären, ob sich eventuell we-tere Rohrleitungen (Gewässer II. Ordnung) auf dem Grundstück befinden. Für die Unterhaltung dieser Gewässer ist der zuständige Wasser- und Bodenverband verantwortlich, deren Stellungnahme anzu-fordern ist.

Niederschlagswasser soll nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schutzwasser in ein Gewässer ein-geliegt werden, soweit dies weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschrif-ten noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Nach § 46 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadhafte Versickerung keiner Erlaubnis, soweit dies in einer Rechtsvorschrift nach § 23 Absatz 1 WHG geregelt ist. Anfallendes oberirdisches Niederschlagswasser kann daher er-laubnisfrei über eine ausreichende Sickerrücklage von mindestens 1,00 m zum Mittleren Höhen Grundwasserstand (MHGW) versickert werden. Nach dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 muss der relevante Versickerungsbereich im Kl-Bereich von 110° bis 110° mit 1 m liegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich in der Nähe des Planbereiches verschiedene Gewässer II. Ord-nung befinden.
Vor Baubeginn ist mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband zu klären, ob sich eventuell we-tere Rohrleitungen (Gewässer II. Ordnung) auf dem Grundstück befinden. Für die Unterhaltung dieser Gewässer ist der zuständige Wasser- und Bodenverband verantwortlich, deren Stellungnahme anzu-fordern ist.

Niederschlagswasser soll nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schutzwasser in ein Gewässer ein-geliegt werden, soweit dies weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschrif-ten noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Nach § 46 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadhafte Versickerung keiner Erlaubnis, soweit dies in einer Rechtsvorschrift nach § 23 Absatz 1 WHG geregelt ist. Anfallendes oberirdisches Niederschlagswasser kann daher er-laubnisfrei über eine ausreichende Sickerrücklage von mindestens 1,00 m zum Mittleren Höhen Grundwasserstand (MHGW) versickert werden. Nach dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 muss der relevante Versickerungsbereich im Kl-Bereich von 110° bis 110° mit 1 m liegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich in der Nähe des Planbereiches verschiedene Gewässer II. Ord-nung befinden.
Vor Baubeginn ist mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband zu klären, ob sich eventuell we-tere Rohrleitungen (Gewässer II. Ordnung) auf dem Grundstück befinden. Für die Unterhaltung dieser Gewässer ist der zuständige Wasser- und Bodenverband verantwortlich, deren Stellungnahme anzu-fordern ist.

Niederschlagswasser soll nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schutzwasser in ein Gewässer ein-geliegt werden, soweit dies weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschrif-ten noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Nach § 46 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadhafte Versickerung keiner Erlaubnis, soweit dies in einer Rechtsvorschrift nach § 23 Absatz 1 WHG geregelt ist. Anfallendes oberirdisches Niederschlagswasser kann daher er-laubnisfrei über eine ausreichende Sickerrücklage von mindestens 1,00 m zum Mittleren Höhen Grundwasserstand (MHGW) versickert werden. Nach dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 muss der relevante Versickerungsbereich im Kl-Bereich von 110° bis 110° mit 1 m liegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich in der Nähe des Planbereiches verschiedene Gewässer II. Ord-nung befinden.
Vor Baubeginn ist mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband zu klären, ob sich eventuell we-tere Rohrleitungen (Gewässer II. Ordnung) auf dem Grundstück befinden. Für die Unterhaltung dieser Gewässer ist der zuständige Wasser- und Bodenverband verantwortlich, deren Stellungnahme anzu-fordern ist.

Niederschlagswasser soll nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schutzwasser in ein Gewässer ein-geliegt werden, soweit dies weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschrif-ten noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Nach § 46 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedarf das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadhafte Versickerung keiner Erlaubnis, soweit dies in einer Rechtsvorschrift nach § 23 Absatz 1 WHG geregelt ist. Anfallendes oberirdisches Niederschlagswasser kann daher er-laubnisfrei über eine ausreichende Sickerrücklage von mindestens 1,00 m zum Mittleren Höhen Grundwasserstand (MHGW) versickert werden. Nach dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 muss der relevante Versickerungsbereich im Kl-Bereich von 110° bis 110° mit 1 m liegen.

Für die technische Errichtung des Geltungsbereiches sind insbesondere die Festlegungen der Wasser- und Abwasserentsorgung und der Abwasserentsorgung des Zweckver-bandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom ausschlaggebend. Darin ist ge-regelt, dass jedes Grundstück in der Regel einen eigenen Trink- bzw. Abwasseranschluss an die öf-fentliche Ver- bzw. Entsorgungsanlage haben soll. Geräte für die nordöstlich, in zweiter Reihe gelie-genen Grundstücke muss eine Lösung zum Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgungsanlage gefunden werden. Dazu sollte die Grundstücksgesellschaft Kamminke GbR unter Hinzuziehung eines Fachplaners rechtzeitig das Gespräch beim Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbesei-tigung Insel Usedom suchen.

10 Belange des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern

- ENTWURF -
 Satzung des Bebauungsplanes Nr.3 "Wohn- und Ferienhausgebiet
 am Mühlenweg" der Gemeinde Kamminke

Maßstab 1:1000



Planzeichnung (Teil A)



Cet ouvrage est notre propriété intellectuelle. Sans notre autorisation écrite, il ne peut être ni copié, ni réproduit, ni communiqué à des tiers.

Diese Darstellung ist unser geistiges Eigentum. Sie darf ohne unsere schriftliche Zustimmung weder irgendetwas kopiert noch zur Anfertigung des Werkes gebraucht oder Dritten bekanntgegeben werden.

This design and information is our intellectual property. It must neither be copied in any way nor used for manufacturing nor communicated to third parties without our written consent.

23.02.2021

Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH



August-Bebel-Straße 29 17389 Anklam
 www.ingenieurbuero-neuhaus.de anklaam@ibnup.de

Fon 0 39 71 / 20 66 - 0
 Fax 0 39 71 / 20 66 99

H/B = 420 / 297 (0.12m²)

Allplan 2019

- ENTWURF -

Satzung des Bebauungsplanes Nr.3 "Wohn- und Ferienhausgebiet am Mühlenweg" der Gemeinde Kamminke

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(Zeichnerische Festsetzungen)

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung-BauNVO)



Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Dauerwohnen- und Ferienhausgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 und 23 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

o

offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



nur Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



öffentliche Verkehrsflächen

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:



Elektrizität

6. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Grünflächen

7. Flächen für die Landwirtschaft

(§ 9 Abs. 2 Nr. 9 und Abs.4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für die Landwirtschaft

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Erhalt der Bäume



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)



gesetzlich geschütztes Biotop
(ruderaler Sandmagerrasen (TMD))

9. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Baufeldnummer



Oberbake und Oberfeuer - Untertyp der Leuchtf Feuer, die
einem Wasserfahrzeug ein Fahrwasser anzeigen



30m-Abstand zur Waldgrenze



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

10. Erläuterung Nutzungsschablone

SO _{DW+FW}	BF
GRZ	II, max F _H
Bauweise, Haustyp	Dachform

SO_{DW+FW} = Sondergebiet Dauerwohnen-
und Ferienhausgebiet

BF = Baufeldnummer

GRZ = Grundflächenzahl als Höchstmaß
II = max. Zahl der Vollgeschosse

max F_H = maximale Firsthöhe in m

o = offene Bauweise

Dachform = SD - Satteldach

WD - Walmdach

FD - Flachdach

PD - Pultdach

Haustyp= = nur Einzelhäuser zulässig

= nur Doppelhäuser zulässig

11. Hinweise

z. B. 219 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenzen



vorhandene Böschung



Nutzungsartengrenze

A - Asphalt

- Einlauf

PP - Polygonpunkt

- Schieber (Wasser)

- Gebüschfläche

- Schieber (Gas)

" - Grünfläche

- Unterflurhydrant

∇ - Ziergarten

- Oberflurhydrant

- Gehölz

- Holzmast

- Wasserfläche

- Betonmast

- Höhenfestpunkt

- Stahlrohrmast

- Lampe

- Ortstafel

- Stahlgittermast

- Laubbaum

- Kabelkasten

- Nadelbaum

- Schacht

- Gebüsch

- Oberfeuer Kamminke - Leuchtf Feuer

23.02.2021

Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH

N&P

August-Bebel-Straße 29 17389 Anklam
www.ingenieurbuero-neuhaus.de anklam@ibnup.de

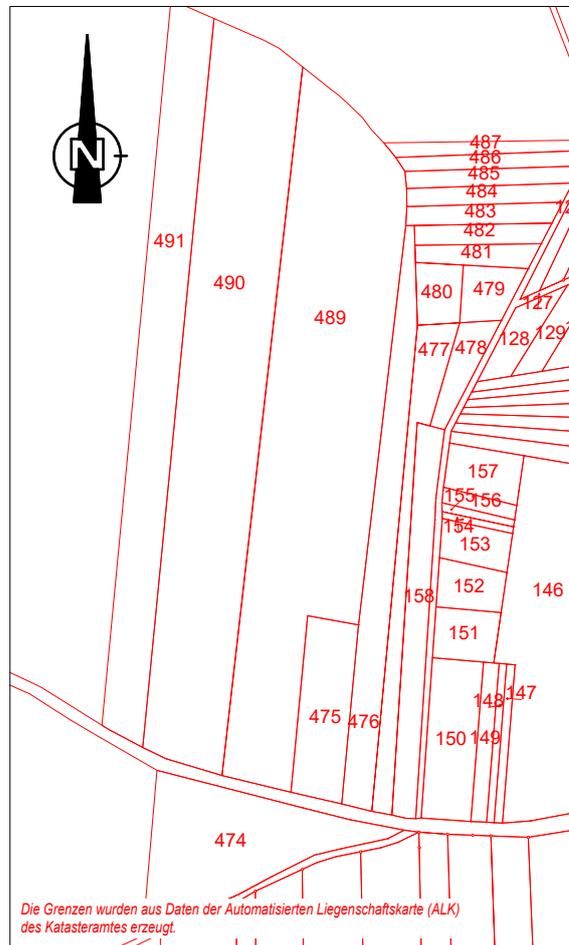
Fon 0 39 71 / 20 66 - 0
Fax 0 39 71 / 20 66 99

- ENTWURF -

Satzung des Bebauungsplanes Nr.3 "Wohn- und Ferienhausgebiet am Mühlenweg" der Gemeinde Kamminke

CEF: Anlage einer mehrjährigen Brache auf 0,25 ha als Ersatzhabitat für Zauneidechen und Ausweichfläche für Vögel
Gemarkung Kamminke, Flur 3, Flurstücke 475, 476 und 489

M 1:5000



Cet ouvrage est notre propriété intellectuelle. Sans notre autorisation écrite, il ne peut être ni copié, ni reproduit, ni communiqué à des tiers.

Diese Darstellung ist unser geistiges Eigentum. Sie darf ohne unsere schriftliche Zustimmung weder irgendwie kopiert noch zur Anfertigung des Werkes gebraucht oder Dritten bekanntgegeben werden.

This design and information is our intellectual property. It must neither be copied in any way nor used for manufacturing nor communicated to third parties without our written consent.

23.02.2021

Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH

N&P

August-Bebel-Straße 29 17389 Anklam
www.ingenieurbuero-neuhaus.de ankla@ibnup.de

Fon 0 39 71 / 20 66 - 0
Fax 0 39 71 / 20 66 99

TEXT (TEIL B)

(textliche Festsetzungen)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet Dauerwohn- und Ferienhausgebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO)

1.1.1 Das sonstige Sondergebiet dient überwiegend einem ständig wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt und untergeordnet dem Dauerwohnen.

1.1.2 Im sonstigen Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen
- Wohngebäude,

1.1.3 Ausnahmsweise zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Räume für freie Berufe
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO)

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 - darf nicht überschritten werden.

Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch Nebengebäude, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist zulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)

Die in der Nutzungsschablone des jeweiligen Baufeldes festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß ist einzuhalten. Eine Überschreitung ist nicht gestattet.

2.3 Firsthöhe von Gebäuden mit Hauptnutzung
Die festgesetzte Firsthöhe (F_H) ist das Abstandsmaß zwischen der mittleren Höhenlage der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche und dem äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)

- 3.1 Die Hauptgebäude sind in der offenen Bauweise zu errichten.
- 3.2 Die Errichtung des jeweiligen Hauptgebäudes einschließlich Anbauten ist nur innerhalb des festgesetzten Baufeldes zulässig.
- 3.3 Es ist zulässig, Nebengebäude, Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen außerhalb des jeweils ausgewiesenen Baufeldes zu errichten.

4 Festsetzungen zu Nebengebäuden, Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 4.1 Nebengebäude, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind eingeschossig auszubilden.
- 4.2 Der Bedarf an Stellflächen, Carports und Garagen ist jeweils auf dem privaten Grundstück abzudecken.

5 Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 5.1 Im Teilplangebiet 1 sind je Wohngebäude höchstens drei Wohnungen zulässig.
- 5.2 Im Teilplangebiet 2 sind maximal zwei Wohnungen (Wohneinheit) pro Wohngebäude zulässig.

6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- 6.1 Das gesetzlich geschützte Biotop (ruderaler Sandmagerrasen) wird als Biotop festgesetzt. Auf dieser Fläche sind bauliche Anlagen sowie auch Sport- und Spielanlagen unzulässig. Ein Befahren des Biotops ist nicht gestattet.

Auf der Fläche ist höchstens alle 2 Jahre im Zeitraum vom 16.09 bis 15.02 eine Pflegemahd durchzuführen. Das Mahdgut ist zu beräumen. Ein Mulchen der Fläche ist nicht gestattet.

Eine Einfriedung des Biotops ist ausschließlich mit Findlingen zulässig.

- 6.2 Als Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 ist für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch Ausweisung der Baufelder 1 und 2 die Zuordnung der erforderlichen Kompensationsflächenäquivalente (37.141 m² KFÄ) zum Ökokonto VG 016 „Entwicklung von Magerrasen mit Gebüsch und Kleinstrukturen für Reptilien westlich von Prätenow“ auszuführen.

Das Ökokonto befindet sich in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ im Bereich der Gemarkung Janow, Flur 2, Flurstücke 51 und 53.

Folgende Zielstellungen können durch diese Maßnahme erreicht werden:

- Entwicklung von Magerrasen mit Gebüsch und Kleinstrukturen für Reptilien westlich von Prätenow auf landwirtschaftlich zuvor intensiv bzw. extensiv genutzten Ackerflächen
- Entwicklung eines artenreichen Grünlandbestandes mit dem typischen Artenspektrum frischer bis trockener, nährstoffarmer Wiesen
- Anlage unterschiedlicher Habitatstrukturen

7 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung von Eingriffsfolgen für die Fauna (§ 11 Abs. 3 BNatSchG i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 4 BauGB)

7.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

7.1.1 Biotopverändernde Maßnahmen im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung werden nur im Zeitraum von Oktober bis März durchgeführt, um Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen von Vögeln zu vermeiden. Bei einem Baubeginn in der Brutzeit ist ab April eine regelmäßige Mahd der gesamten Wiesenfläche im 14 tägigen Rhythmus erforderlich, um eine Ansiedlung von Bodenbrütern zu vermeiden.

7.1.2 Um die Tötung von Zauneidechsen zu vermeiden, werden Baugruben im Zeitraum April bis Oktober mit einer mobilen Leitwand (Amphibien-/ Reptilienschutzzaun) abgegrenzt.

7.1.3 Sind einzelne Gehölzrodungen erforderlich, werden diese außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum Oktober bis März.

7.1.4 Im Plangebiet befindet sich ein Gebäude, welches vor einem Abbruch durch einen Sachverständigen erneut auf einen Besatz kontrolliert wird (Ausschluss einer Neuansiedlung). Bei einem Besatz kann der Abbruch nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden, d. h. in den Monaten Oktober bis März. Zudem ist in diesem Fall in Abstimmung mit einem Sachverständigen vor dem Abbruch eine geeignete Ersatzbrutmöglichkeit in räumlicher Nähe anzulegen.

7.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen - CEF-Maßnahmen)

Eine mehrjährige Brache auf 0,25 ha einer nahegelegenen Fläche (1,5 km Umkreis) als Ersatzhabitat für Zauneidechsen und Ausweichfläche für Vögel (Feldlerche, Greifvögel etc.) ist anzulegen.

8 Festsetzungen zur Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen und Kosten (§ 9 Abs. 1 a i. V. m. § 1 a Abs. 3 BauGB und §§ 135 a bis 135 c BauGB)

8.1 Die zur Herstellung der Kompensationsmaßnahmen anfallenden Kosten sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

8.2 Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen und die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger sind im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Kamminke zu verankern.

II Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 und § 86 LBauO M-V)

1 Dächer

1.1 Dacheindeckungen aus Blech und weiche Bedachungen sind für das Dach des Hauptgebäudes nicht zulässig.

1.2 Für die Nebengebäude sind abweichend von den Festsetzungen der Dachneigung für die Hauptgebäude auch Flachdächer zulässig.

2 Einfriedungen

Zulässig sind Einfriedungen aus Holz, Feldsteinen und Metall oder mit einheimischen standortgerechten Sträuchern und Hecken. Geschlossene Zäune oder Mauern sind unzulässig.

Für die Höhe von Grundstückseinfriedungen gilt für alle vier Seiten eines Grundstückes eine Obergrenze von maximal 1,80 m Höhe, bezogen auf das jeweilige Geländenniveau.

3 Sonstige Festsetzungen

Standplätze für Müllgefäße sind auf dem eigenen Grundstück vorzusehen.

4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in den Punkten 1 bis 3 getroffenen Vorschriften zuwiderhandelt.

Eine solche Ordnungswidrigkeit kann auf der Grundlage des § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.