

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG

ALTWARP



Luftbild aus Geoportal M-V; mit Genehmigung des Landesamtes für innere Verwaltung Schwerin vom 15.04.2010

Stand: 04/2014

- BEGRÜNDUNG -

- Auftraggeber:** Gemeinde Altwarp
Landkreis Vorpommern-Greifswald
über Amt „Am Stettiner Haff“
Stettiner Str. 1
17367 Eggesin
☎ 039779 264-63
E-Mail: j.miekley@eggesin.de
- Bearbeitung:** Dipl.- Ing. Eveline Schütze
Dipl.- Ing. Beate Wagner
Arch. für Stadtplanung
Ziegelbergstraße 8
17033 Neubrandenburg
☎ 0395 5442560
E-Mail: buero@schuetze-wagner.de
- mit:** Dipl.-Ing.(FH) Kerstin Manthey-Kunhart
Landschaftsplanerin
Gerichtsstr. 3
17033 Neubrandenburg
☎ 0395 4225110
E-Mail: kunhart@gmx.net
- Stand:** April 2014

Inhalt

1. Vorbemerkungen	4
1.1 Veranlassung und Ziele	4
1.2 Grundlagen	5
1.3 Verfahren	6
2. Geltungsbereich	7
3. Bestandsangaben	7
3.1 Geografische Lage	7
3.2 Nutzungs- und Ortsstruktur	7
3.3 Erschließung	15
4. Planungsvorgaben	16
4.1 Strukturentwicklung	16
4.2 Erschließung	20
4.3 Umweltschutz	22
4.4 Begründung der Festsetzungen	24
4.5 Zusätzliche Hinweise / nachrichtliche Übernahme	25
5. Umweltbelange	28
5.1. Anlass und Ziele der Naturschutzfachlichen Beiträge	28
5.2 Beschreibung der Vorhabenflächen	28
5.3. FFH - Vorprüfungen	29
5.3.1 Intensität der Vorhaben	29
5.3.2 Beschreibung der Natura Gebiete u. Ermittlung der Beeinträchtigungen durch die Vorhaben	31
5.3.3 Zusammenfassende Einschätzung der Beeinträchtigungen der Natura – Gebiete durch die Vorhaben	37
5.4. Bilanzierung	38
5.4.1 Minimierungsmaßnahmen	38
5.4.2 Kompensationsmaßnahmen	38
5.5. Quellen	42
Anlagen 1 - 4: Darstellung der Biotopzusammensetzung und der Planung auf den Ergänzungsflächen E1, E2, E5, E6	
Anlage 5 Maßnahmenblatt zur externen Kompensationsmaßnahme	

Die städtebauliche Ordnung gemäß § 34 Abs. 1 und 2 BauGB kann mit Erlass dieser Satzung gewährleistet werden.

Die Neubebauung hat sich in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

Die Satzung verfolgt weiterhin folgende Ziele:

- Rechtssicherheit über die grundsätzliche Zulässigkeit von Bauvorhaben zu erhalten,
- durch Bereitstellung weiterer Bauflächen die Einwohnerzahl zu stabilisieren,
- für den naturschutzrechtlichen Eingriff bisheriger Außenbereichsflächen den Ausgleich festzusetzen.

1.2 Grundlagen

Die Gemeinde Altwarp erlässt eine Satzung über die Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Altwarp und Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.1 und 3 BauGB.

Rechtsgrundlagen sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl.I S. 1509, 1510 f)
4. Landesplanungsgesetz (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V S.503), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 66, 84)
5. Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 777)
6. Wassergesetz des Landes M-V (LWaG) vom 30. Nov. 1992 (GVOBl. M-V 1992), geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 759, 765),
7. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) vom 31.07.2009 BGBl. I Nr. 59 S. 2585 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2013 (BGBl. I, Seite 734)
8. Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) verkündet
9. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) , zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I, S. 95)

10. Landeswaldgesetz M-V (LWaldG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVBl. MV 2011, S.870)

Planungsgrundlagen sind:

1. der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Altwarp
2. Hauptsatzung der Gemeinde Altwarp in der derzeit gültigen Fassung
3. Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP Vorpommern), Stand: August 2010

Kartengrundlage: Ausschnitt aus dem Katasterkartenwerk des ehemaligen Landkreises Uecker-Randow (Stand 05.06.2009), ergänzt durch eigene Aufnahmen, die nicht die Genauigkeit einer Vermessung aufweisen.

1.3 Verfahren

Die Gemeindevertreter haben auf ihrer Sitzung am 22.04.2010 die Aufstellung der Satzung beschlossen. Der Entwurf mit Stand vom 04./2010 wurde auf der gleichen Sitzung durch die Gemeindevertreter gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Vom 19.07.2010 bis zum 23.08.2010 lagen die Unterlagen im zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Mit Schreiben vom 21.06.2010 wurden die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Mit den aus den Stellungnahmen bekannt gewordenen Hinweisen und Bedenken insbesondere aus bauplanungsrechtlicher und naturschutzfachlicher Sicht zu den Ergänzungsflächen E 2, E 3, E 4 und E 7 haben sich die Gemeindevertreter eingehend auseinandergesetzt und den vorliegenden geänderten Entwurf (10 / 2011) zur erneuten Beteiligung und öffentlichen Auslegung bestimmt.

Das Erfordernis für die erneute Auslegung ist begründet in der Korrektur des Geltungsbereiches der Satzung durch den Wegfall der Ergänzungsflächen E 3 und E 7 sowie die Reduzierung der Flächen E 2 und E 4. Die Bezeichnung der verbleibenden Ergänzungsflächen wurde beibehalten, um im späteren Verfahren die entsprechenden Einwände zuordnen zu können.

Am 19.03.2013 haben die Gemeindevertreter die Hinweise und Bedenken zum Entwurf (10/2011) erneut abgewägt. Die Abwägung der Hinweise, die insbesondere zu den naturschutzrechtlichen Belangen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Gemeinde bekannt wurden, macht wiederum eine Überarbeitung der Planung erforderlich. Mit der Änderung des Geltungsbereiches im Bereich der Ergänzungsfläche E 4 werden die Grundzüge der Planung berührt und es ist eine nochmalige Betroffenenbeteiligung mit dem 2. geänderten Entwurf durchzuführen.

Die eingegangenen Hinweise und Bedenken zum Entwurf (03/2013) haben die Gemeindevertreter geprüft.

Da in Rahmen der Baugenehmigung die Bebaubarkeit des ehemaligen Flurstückes 144/48 als Innenbereich gemäß § 34 BauGB beurteilt wurde, ist der Bereich E 4 keine Ergänzungsfläche

i.S.d. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Damit entfallen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen für die Fläche E4. In konkreten baurechtlichen Verfahren sind die öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu beachten. Die Prüfung der naturschutzrechtlicher Belange (Biotopschutz, Artenschutz, Baumschutz) und die Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben erfolgt auf Bauantragsebene.

Auf Grund zwischenzeitlich vorgenommener Neuvermessungen im Plangebiet erfolgte im Bereich des Flurstückes 127 (Flur 2) eine Begradigung des Geltungsbereiches der Satzung. Durch diese geringfügige Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Das Ergebnis der Abwägung wurde mitgeteilt und in der vorliegenden Fassung berücksichtigt.

2. Geltungsbereich

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich der Ortsursprung sowie die in den Hauptentwicklungsetappen entstandenen Baustrukturen im Ortsteil Altwarp Dorf.

Das betrifft auch die Einbeziehung der Wohngebäude und Gebäude mit Ferienwohnungen in 2. und 3. Reihe zum Erschließungsabschnitt, die einen unmittelbaren Bebauungszusammenhang mit der Ortsstruktur erkennen lassen.

Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich über Flurstücke der Fluren 2 und 3 der Gemarkung Altwarp.

Die gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einzubeziehenden Außenbereichsflächen wurden als Ergänzungsflächen gekennzeichnet und zur eindeutigen Unterscheidung beziffert.

3. Bestandsangaben

3.1 Geographische Lage

Altwarp liegt im äußersten Osten Mecklenburg-Vorpommerns, an der Seegrenze zu Polen und ist damit der nordöstlichste Festlandspunkt Deutschlands. Das Gebiet um Altwarp bildet eine Halbinsel am Südufer der Bundeswasserstraße Stettiner Haffs am schmalen Zugang zum Neuwarper See.

3.2 Nutzungs- und Ortsstruktur

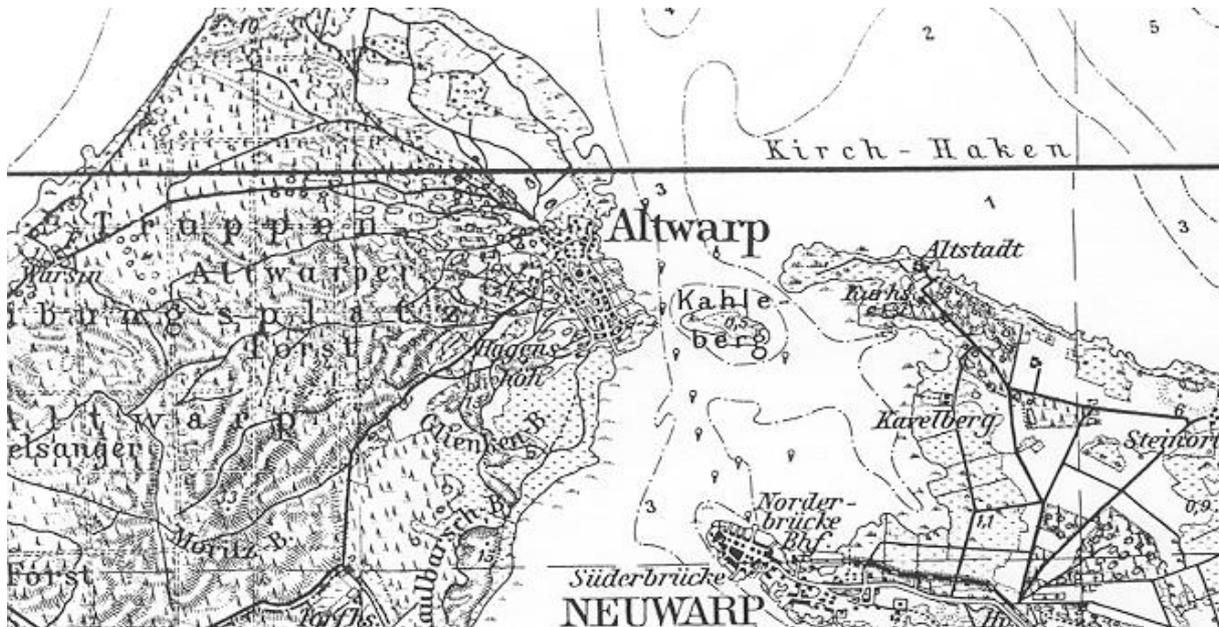
Der Ursprung der Ortschaft liegt vermutlich in der Zeit der slawischen Besiedlung des Gebietes im 12. Jahrhundert. 1136 wurde Altwarp erstmalig in einer Urkunde erwähnt. Das Wort „Warp“ bedeutet soviel wie Ankerplatz.

Altwarp war bis zur Reformation ein Klosterdorf. Die vergangenen Jahrhunderte waren hier vor allem von Landwirtschaft und Fischerei geprägt (bereits 1148 wurde das Fischereirecht verliehen). Ende des 18. Jahrhunderts kam die Schifffahrt hinzu und ließ den Ort erblühen, verbunden mit einem starken Einwohnerzuwachs (1865: ca. 1.500 EW).

Insbesondere nach Ausbau des Swinemünder Hafens (1751) wurden die Waren in Altwarp übernommen und nach Stettin verschifft, auch die Flussschifffahrt war durch den Verlauf der Oder wichtig für die Handels- und Logistikbeziehungen nach Schlesien und Böhmen. 1862 hatte Altwarp acht Seeschiffe, die die Weltmeere befuhren.

Mit dem Aufkommen der Dampfschifffahrt endete der Höhepunkt der Segelschifffahrt. Damit ging auch ein Bedeutungsverlust Altwarps einher. Bis 1925 sank die Einwohnerzahl auf 1000 ab und reduzierte sich bis 1939 weiter auf 500.

1937 errichtete die deutsche Wehrmacht einen Truppenübungsplatz bei Altwarp. Das Kriegsende verhinderte die aus militärischen Motiven geplante Vollendung der Umsiedlung der Bewohner nach Neuwarp, dem heute polnischen Nachbarort, welcher Ende des 13. Jahrhunderts auf der Ostseite des Neuwarper Sees gegründet wurde.



Auszug historisches Messtischblatt ca. 1942 (unmaßstäblich)

Auch nach 1945 riss das militärische Interesse am strategisch wichtigen Standort nicht ab. 1952 wurde Altwarp Militärstandort der NVA, u. a. als Stützpunkt der Luftverteidigung. Mit der militärischen Nutzung waren bauliche Erweiterungen und Entwicklungen verbunden (Entstehung von Altwarp Siedlung als Wohnstandort für Berufssoldaten und ihre Familien, Kasernenanlagen, Werkstätten und Lager). Die traditionelle Fischerei wurde zu Teilen beibehalten, die allgemeine Seeschifffahrt blieb jedoch unbedeutend, da die Nutzung als Grenzhafen im Vordergrund stand. Im Zuge der Wiedervereinigung wurden 1991 alle stationierten Einheiten aufgelöst.

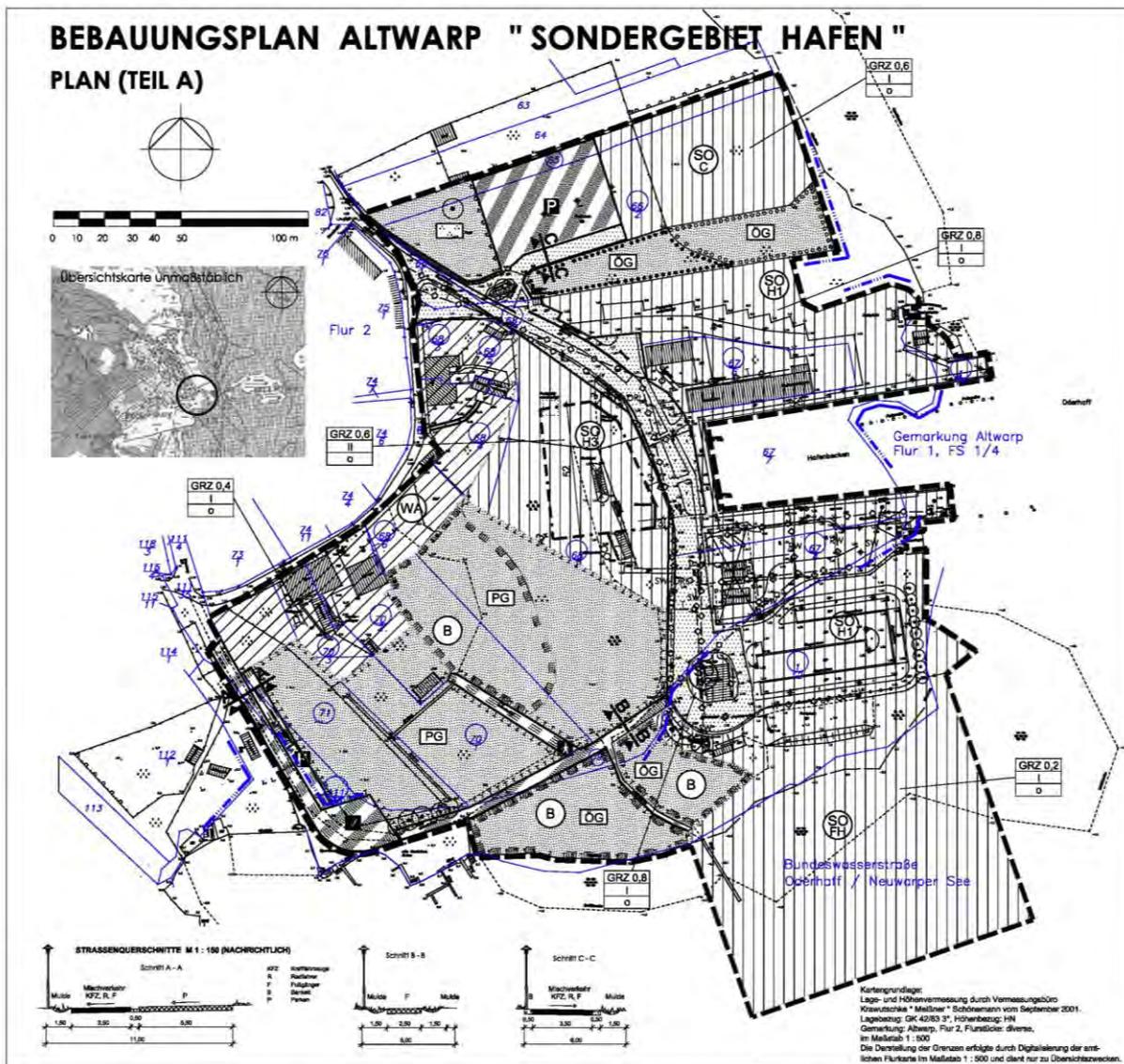
Etwa 600 Einwohner zählt die Gemeinde Altwarp heute. Der Ort hat sich zu einem Tourismusschwerpunkt der Region entwickelt. Grund dafür sind neben dem Fährtourismus, eine reizvolle Natur und die einzigartige Lage zwischen Stettiner Haff und Warper See.

Neben der kompakten Dorfanlage im Norden und zwischen der parallel zur Küste verlaufenden Seestraße und dem Sandweg hat sich die Ortsstruktur lückenhaft entlang weiterer Erschließungsstraßen in westlicher Richtung entwickelt. Insgesamt überwiegt in Altwarp eine lockere und kleinteilige Bebauung.

Die attraktive Wohnlage haben auch zahlreiche Bauwillige nach 1990 erkannt, so dass in den letzten Jahren neben umfangreichen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen an der vorhandenen Bausubstanz die Ortsstruktur um ca. 10 Einfamilienhäuser ergänzt wurde. Dadurch konnten die Wohnfunktion gefestigt und die Einwohnerzahl relativ konstant gehalten werden

Für den Bereich des Hafens wurde zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung der Bebauungsplan Nr. 03/2001 „Sondergebiet Hafen“ aufgestellt, der Rechtskraft hat.

Geltungsbereich B-Plan Nr. 03/2001



Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung schließt den Satzungsbereich des Bebauungsplanes aus. Eine informelle Darstellung am südöstlichen Ortsrand erfolgt in der der Planzeichnung.

Die Ortsstruktur wird durch straßenbegleitende niedriggeschossige Bebauung geprägt, deren Stellung nicht immer durch Fluchten bezeichnet wird und sich zumeist dem organischen Straßenverlauf unterordnet. Im Allgemeinen befinden sich rückwärtig Gartenflächen mit Nebengebäuden und Ferienhäusern. Aber auch zurückgesetzte Wohnhäuser bzw. häufig entlang von Tiefenerschließungen gerichtete Wohngrundstücke bilden das Ortsbild und auch den Charme von Altwarp. Die Wohnbebauung erstreckt sich im Osten und Süden bis kurz vor die Küstenlinie.

Altwarp Dorf ist nicht nur Wohnschwerpunkt der Gemeindebevölkerung, sondern auch Standort für soziale und kulturelle Einrichtungen, für Handel, Handwerk, Dienstleistung und Gewerbe.

Gelegen inmitten des Naturparkes Stettiner Haff und des Landschaftsschutzgebietes Haffküste wird die Ortslage Altwarp-Dorf im Osten, Süden und Westen umgeben von zwei Europäischen Vogelschutzgebieten (DE 2251-403 und DE 2250-471). Das FFH-Gebiet (DE 2251-301) und das gleichnamige Naturschutzgebiet „Altwarper Binnendünen, Neuwarper See Riether Werder“ befinden sich südwestlich der Ortslage.

Abb.: Karte Naturpark

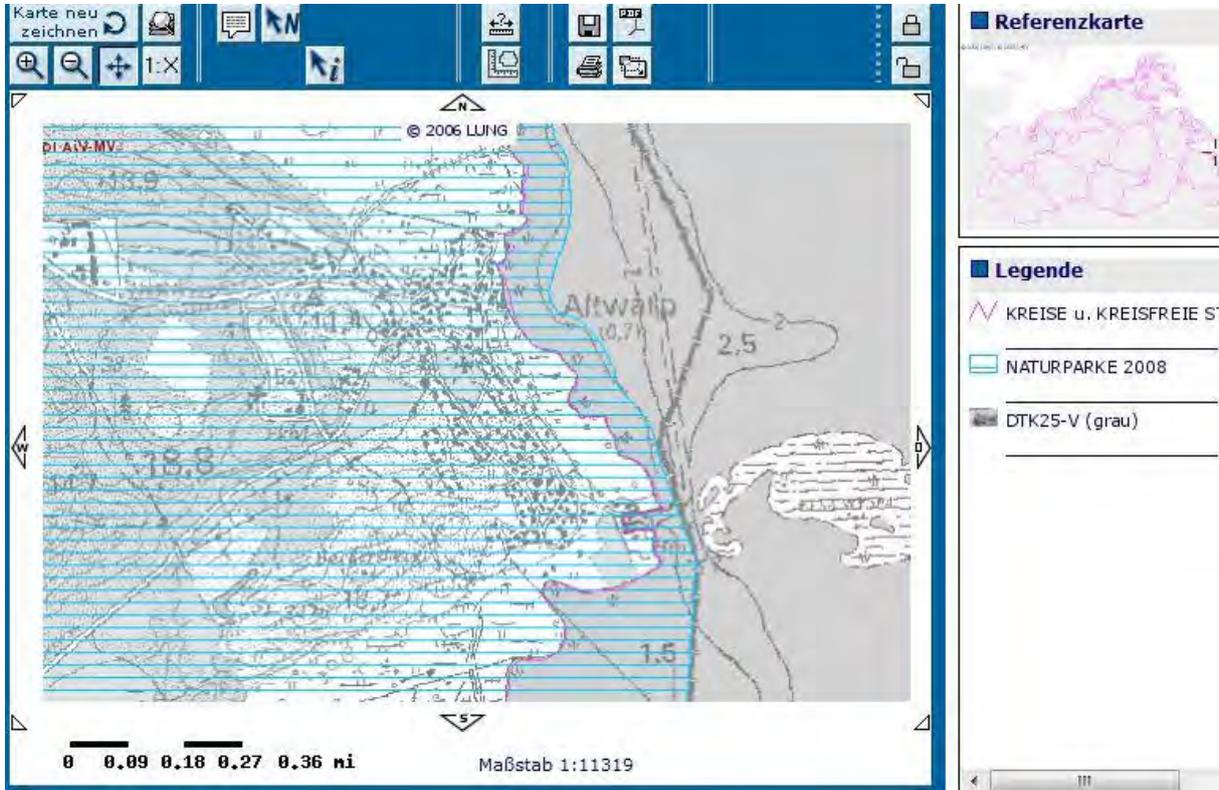


Abb.: Karte LSG

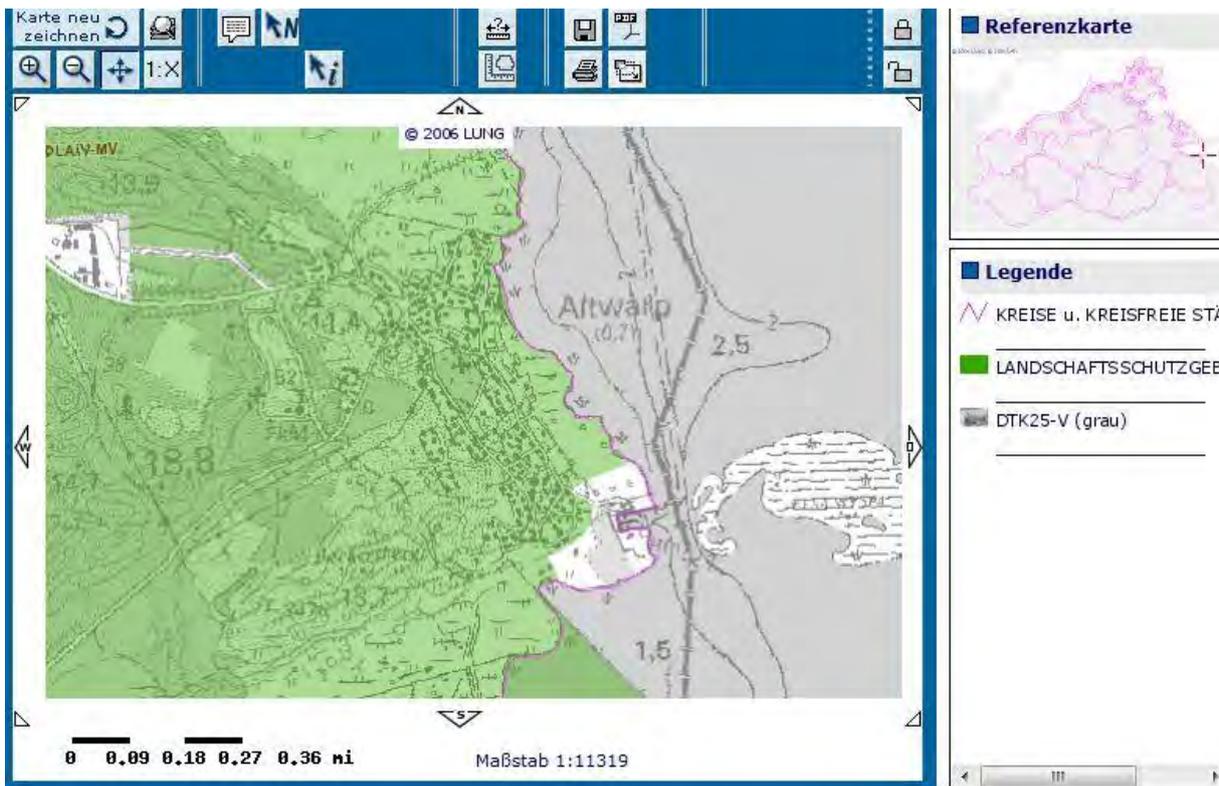


Abb.: Karte Vogelschutzgebiet ab 2008 SPA - Gebiet DE 2251-403 Binnendünen und Wälder bei Altwarp / SPA - Gebiet DE 2250-471 "Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder

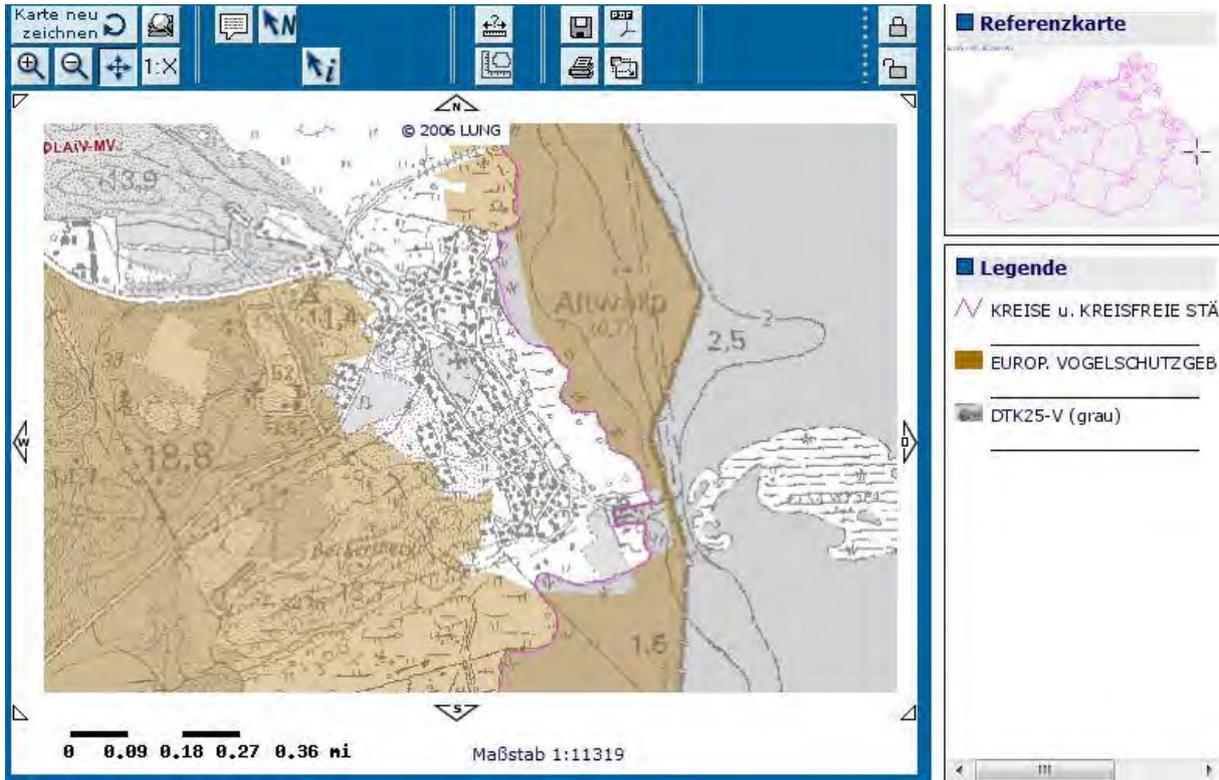


Abb.: Karte FFH-Gebiet Altwarper Binnendünen, Neuwarper See und Riether Werder EU-Nummer: DE 2251-301

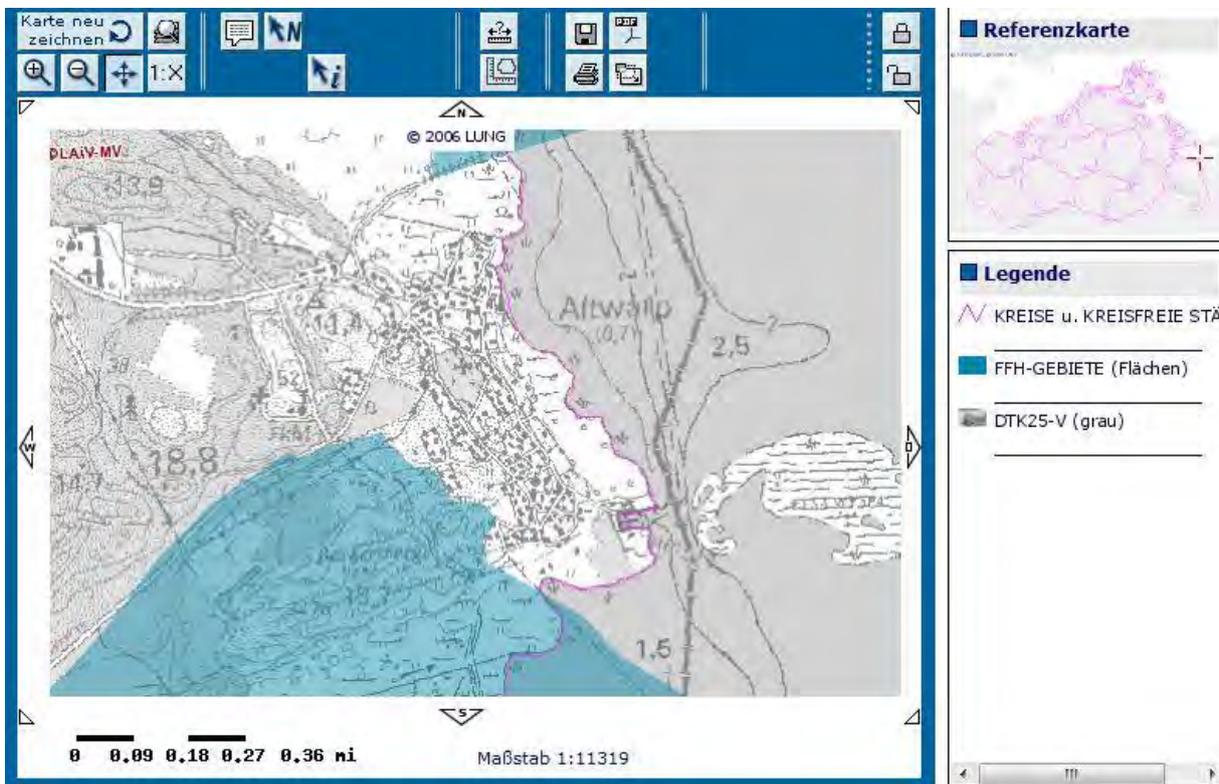
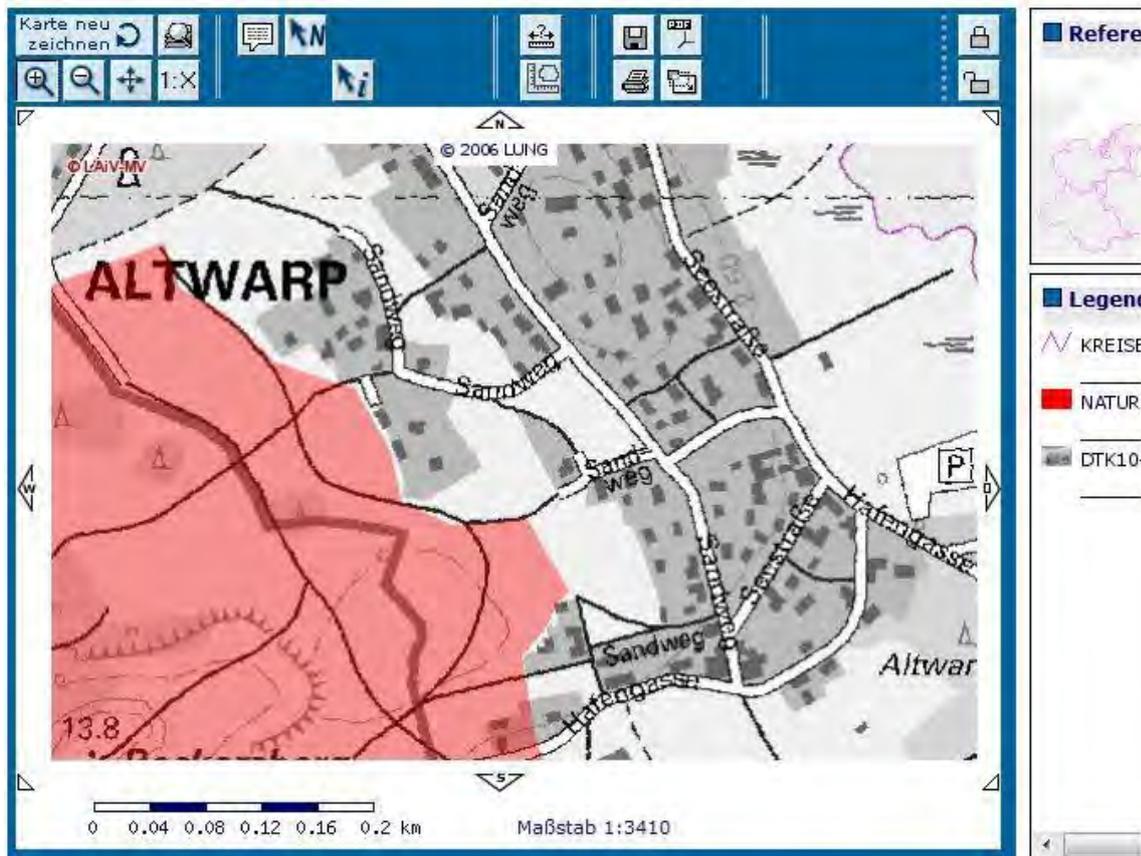


Abb.: Naturschutzgebiet „Altwarper Binnendünen, Neuwarper See und Riether Werder“



Altwarp ermöglicht ländliches Wohnen in einer reizvollen Landschaft.

Die bedeutendsten Gebäude und Anlagen, die die Geschichte des Ortes noch heute präsentieren, stehen unter Denkmalschutz. Entsprechend § 5 DSchG M-V sind nachfolgende Objekte in der Denkmalliste des Landkreises Uecker-Randow eingetragen:

- Friedhof mit Grabstellen Schröder, Sprenger, Schu, Heyn, Hagen, Brandt, Sprenger, Spiegel-Lohn, Wegner, Uecker und Rickmann
- Friedhof, sowjetischer
- Kirche und Glockenstuhl
- Kriegerdenkmal 1914/18 (im sog. Nachtigallenwäldchen)
- Seestraße 22, Wohnhaus
- Seestraße 54, Pfarrhaus mit Nebengebäuden
- Seestraße 60, Wohnhaus
- Seestraße 76, Wohnhaus
- Haffengasse 80, Wohnhaus
- Haffengasse 88, Wohnhaus mit Zaun
- Sandweg 134, Wohnhaus

Die Baudenkmale unterliegen dem Schutz durch das Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V).

Neben der äußeren Hülle ist auch die innere Substanz der Gebäude schützenswert. Statische Eingriffe und Umnutzungen der Gebäude sind baugenehmigungspflichtig.

Im Geltungsbereich der Satzung befindet sich das Bodendenkmal „Altstadt Altwarp“.

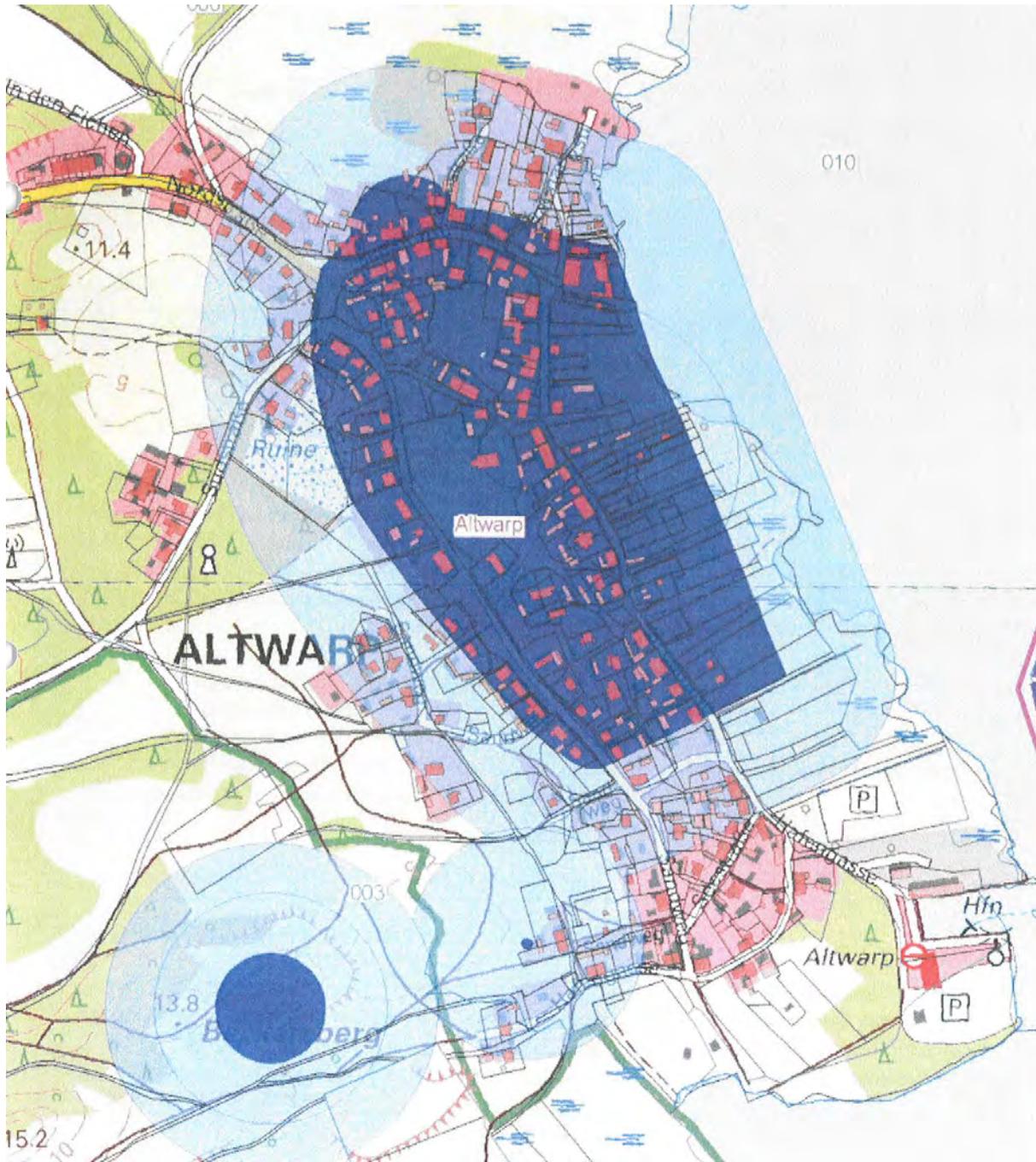


Abb.: Auszug aus „GeoPortal UER“, dem Geoinformationsportal des Landkreises Uecker-Randow mit Kennzeichnung der Flurstücke, die durch die Bodendenkmale betroffen sind; Gemarkung 134 142 / Altwarp

Vor Ausführung von Baumaßnahmen in diesem Bereich ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde schriftlich eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V einzuholen.

Zur rechtzeitigen Vorbereitung der nötigen archäologischen Untersuchungen wird dem Bauherrn bzw. Planer eine direkte Kontaktaufnahme mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege empfohlen, welches im Zuge des Genehmigungsverfahrens anzuhören ist.

In der Planzeichnung wird die Ausgrenzung des Bodendenkmals nachrichtlich übernommen. Auf die Kennzeichnung des 100 m Schutzbereiches wurde verzichtet.

Die Gemeinde Altwarp befindet sich gemäß dem RREP Vorpommern in einem Vorbehaltsgebiet für Küstenschutz.

Im Haff können bei Sturmflutereignissen in der Ostsee sowie Rückstau über Swine und Peenestrom ebenfalls erhöhte Wasserstände auftreten. Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung sind diverse Flächen bei Eintritt von Sturmhochwasser mit extremen Wasserständen bis zum Bemessungshochwasserstand (BHW) gefährdet.

Da der über wiegende Teil der Ortslage gem. dem ehemaligen BHW (lt. Generalplan) nicht überflutungsgefährdet war, wurden außer einer Vorlandeerrhöhung und –befestigung zur Seegangsminimierung keine Küstenmaßnahmen getätigt bzw. auch nicht vorgesehen. Auch aus heutiger Sicht erscheinen angesichts der örtlichen Verhältnisse die Aufwendungen für etwaige Schutzbauwerke das Schadenspotential zu übersteigen.

Auf Grund neuer Erkenntnisse wurden die Bemessungshochwasserstände für die gesamte deutsche Ostseeküste neu abgestimmt (siehe Richtlinie 2-5 „Bemessungshochwasserstand und Referenzhochwasserstand“ des Regelwerkes Küstenschutz M-V). Der BHW, welcher einen Ruhewasserspiegel darstellt und nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang berücksichtigt, beträgt nun für Altwarp am Stettiner Haff 2,10 m NHN (= 1.95 HN).



Abb.: mögliche überflutungsgefährdete Bereiche (blau markierte Landbereiche)

3.3 Erschließung

Hauptverkehrsader ist die Landesstraße L 31, die den Ort an das überregionale Verkehrsnetz anbindet und eine gute Verkehrsanbindung gewährleistet. Als Baulastenträger für die L 31 fungiert das Straßenbauamt Neustrelitz. Der Beginn der Ortsdurchfahrt (OD) Altwarp der L 31 befindet sich im Abschnitt 180 bei Station 7.424. Das Ende der OD Altwarp der L 31 und der Landesstraße überhaupt befindet sich bei Station 7.750.

Das Plangebiet grenzt im Nordosten an die Bundeswasserstraße Neuwarper See an. Über den gut ausgebauten Hafen im Südosten der Dorflage sind die angrenzenden Regionen um das kleine Haff, so auch das Nachbarland Polen, über den Seeweg zu erreichen.

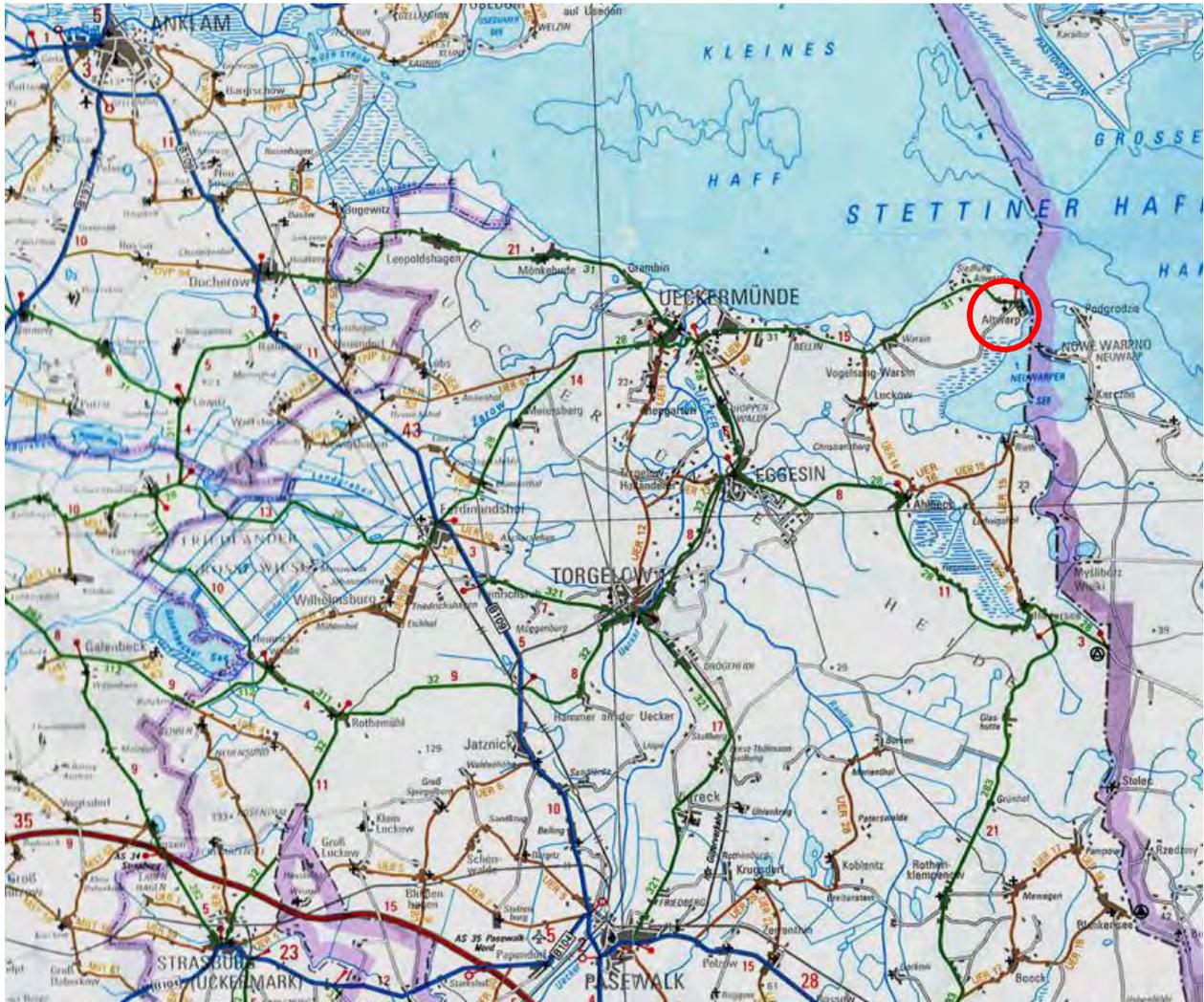


Abb.: Ausschnitt Straßenverkehrskarte

Die Gemeinde hat im Verwaltungsamt „Am Stettiner Haff“ eine Randlage. Der Amtssitz befindet sich im ca. 20 km entfernten Unterzentrum Eggesin. Die näher gelegene Stadt Ueckermünde ist daher das Versorgungszentrum für die Gemeindebevölkerung.

Alle im Geltungsbereich der Satzung befindlichen Flächen gelten als erschlossen bzw. können über Hausanschlussleitungen versorgt werden.

Die Wasserversorgung erfolgt über das Wasserwerk Altwarp, welches sich nordwestlich der Ortslage befindet. Die von hier ausgehenden Schutzzonen berühren nicht den Geltungsbereich der Satzung.

Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt für alle Wohngrundstücke durch Anschluss an das zentrale Entwässerungsnetz.

Das Regenwasser wird größtenteils versickert. Für einige Straßenabschnitte bestehen Leitungssysteme. Das anfallende Regenwasser wird über Grabensysteme in die Vorfluter abgeleitet.

Die Versorgung von Altwarp mit Elektroenergie und Telekommunikationsanlagen ist ausreichend und wird derzeit als stabil eingeschätzt.

Die Müllentsorgung erfolgt auf der Basis der Abfallsatzung des ehemaligen Landkreises Uecker-Randow.

Altlasten gem. § 22 Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz M-V sind im Plangebiet nicht bekannt.

Die Löschwasserversorgung wird über Flachspiegelbrunnen gewährleistet.

4. Planungsvorgaben

4.1 Strukturentwicklung

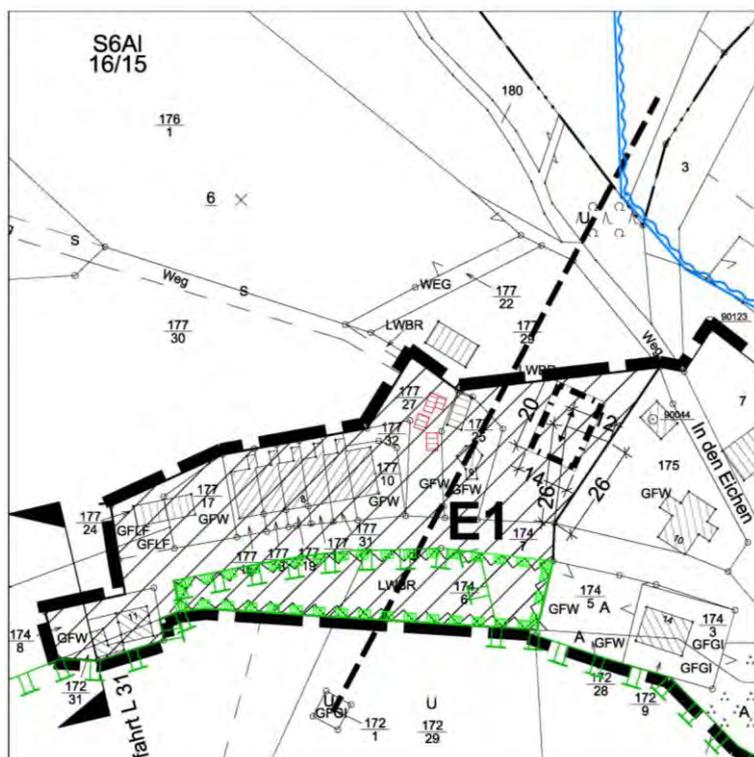
Um ein geschlossenes Dorfbild herzustellen, soll die Ortsstruktur erhalten bzw. nur strukturverträglich ergänzt werden. Es ist gemeindliches Ziel, die vorhandenen Erschließungsbedingungen zu nutzen und der Umgebung entsprechend als Bauland zur Ortsabrundung festzusetzen.

Das betrifft insbesondere Lückenbebauungen in der gesamten Ortslage sowie Ergänzungsflächen in nördlicher, östlicher und westlicher Randlage, die bisher eine lockere Bebauung aufweisen bzw. eine Bebauung strukturell den Ortszusammenhang festigen würde.

Die einzubeziehenden Flächen ermöglichen eine strukturangepasste bauliche Entwicklung.

Ergänzungsflächen

E 1



Größe: 6803 m²

betroffene Flurstücke:

172/31, 174/6, 174/7 tlw., 174/8, 175 tlw., 177/10, 177/11, 177/16, 177/17, 177/18, 177/19, 177/24, 177/25, 177/27, 177/29 tlw., 177/31

der Flur 2 Gemarkung Altwarp

Die Ortslage wird nordwestlich um die lockere Bebauung beidseitig des Ortseinganges ergänzt. Auf dem Flurstück 175 wird damit eine Lückenbebauung ermöglicht, die über die Ortsdurchfahrt erschlossen werden kann. Das Bau-
feld

wird vermaßt unter Berücksichtigung von Höhenbeschränkungen durch die planzeichnerisch gekennzeichnete Richtfeuerachse des südlich befindlichen Seezeichens. Die Flächen im Umgebungsbereich des Seezeichens sind von Bebauung freizuhalten, da sie auf Grund der geologischen Entstehung als Düne eine Nichteinhaltung der Höhenbeschränkung befürchten lassen.

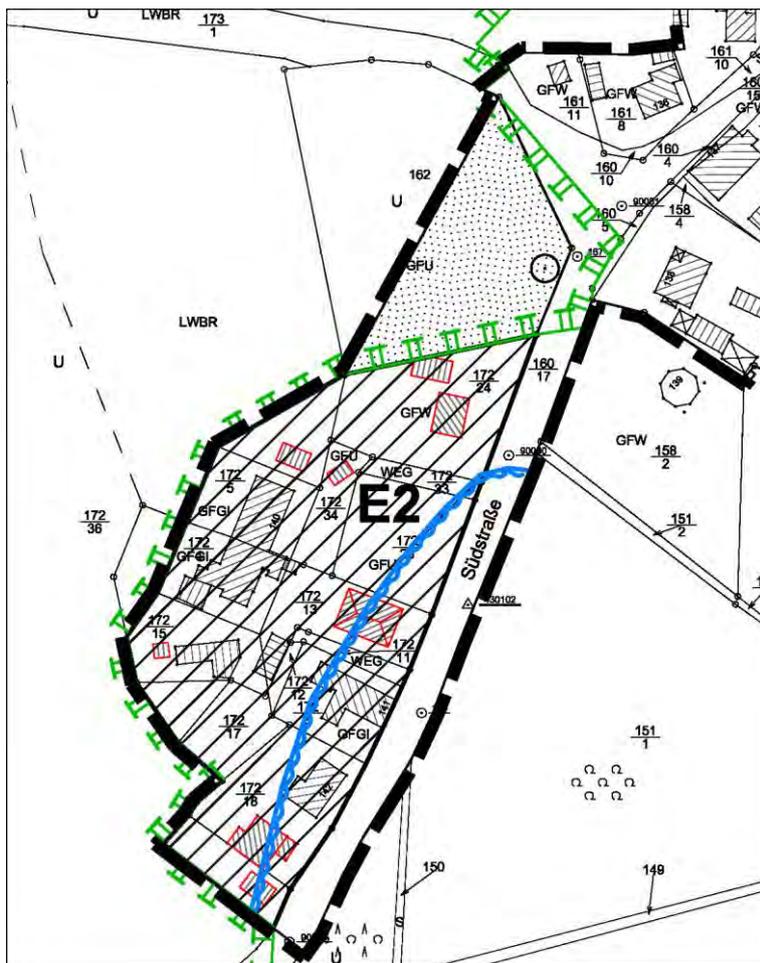
Im Bereich des Planungsgebietes E 1 befinden sich die Grenzbauten zur Markierung der Deutsch-Polnischen Staatsgrenze.

Die Oberbake befindet sich auf dem Grundstück 172/1. Eine Bebauung oder Bepflanzung auf der Trasse dieser Grenzbaken ist nur eingeschränkt möglich. Die Querung dieser Trasse im Planungsgebiet E 1 ist mit einer gestrichelten Linie angedeutet. Die zulässige Bebauungshöhe beträgt derzeit weniger als 9 m über Mittelwasser auf einem Korridor von je 25 m seitlich der eingezeichneten Linie.

Eine höhere Bebauung ist nur möglich, wenn die Richtbaken auf Kosten des Bauherrn versetzt oder erhöht werden. Auch in diesem Fall sollte Kontakt zum WSA aufgenommen werden, um den Aufwand dafür möglichst gering zu halten.

E 2

Größe: 8510 m²



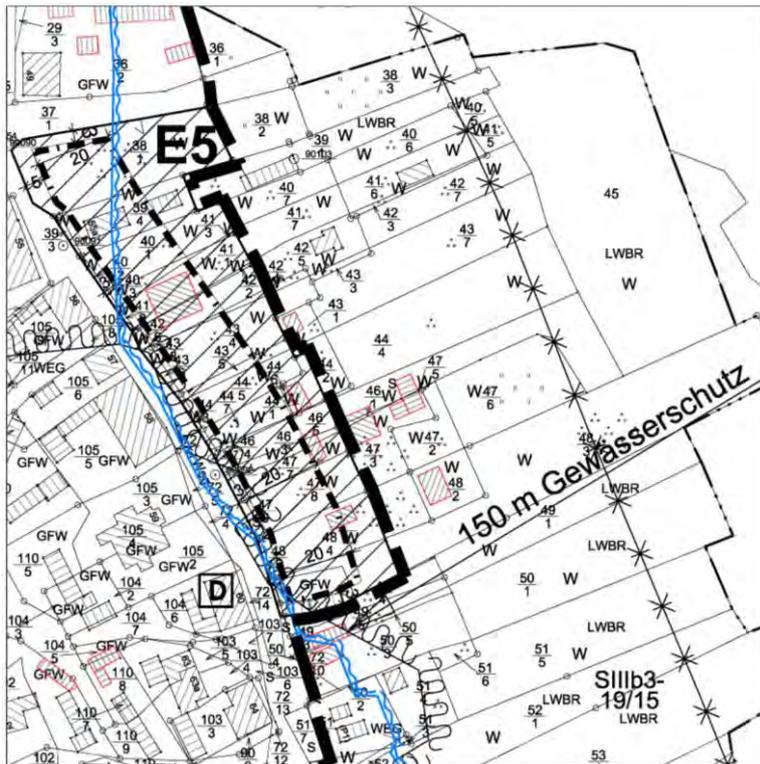
betroffene Flurstücke:

172/3, 172/4, 172/5, 172/11,
172/12, 172/13, 172/15 tlw.,
172/17, 172/18, 172/24, 172/26,
172/33, 172/34, 3 Teile aus FS
172/36 der Flur 2 Gemarkung
Altwarp

Der westlichste Ergänzungsbe-
reich entlang der Südstraße
ermöglicht eine Verdichtung
durch die Bebauung einzelner
Baulücken. Auf Grund von gel-
tenden naturschutzrechtlichen
Festsetzungen (SPA-Gebiet,
geschützter Einzelbaum) ist ei-
ne Bebauung des an die
Südstraße angrenzenden Flur-
stückes 162 nicht möglich. Als
„Verbindungsglied“ zwischen
vorhandenen Bauflächen ist
dieser Bereich dennoch dem
Innenbereich zu zuordnen und
wird als private Grünfläche
dauerhaft festgesetzt.

Die auf dieser Fläche stehende Linde ist ein Naturdenkmal. Auf der Planzeichnung wurde der Standort gekennzeichnet und der Baum zur Erhaltung festgesetzt.

E 5



Größe: 5080 m²

betroffene Flurstücke:

38/1, 39/3, 39/4, 40/1, 40/2, 40/3,
41/1, 41/2, 41/3, 42/2, 42/5 tlw.,
42/6, 43/4 tlw., 43/5, 43/6, 43/8,
44/1, 44/5, 44/6, 44/7, 44/8, 46/3,
46/4, 46/5, 47/7, 47/8, 47/9, 48/3,
48/4, 48/5,

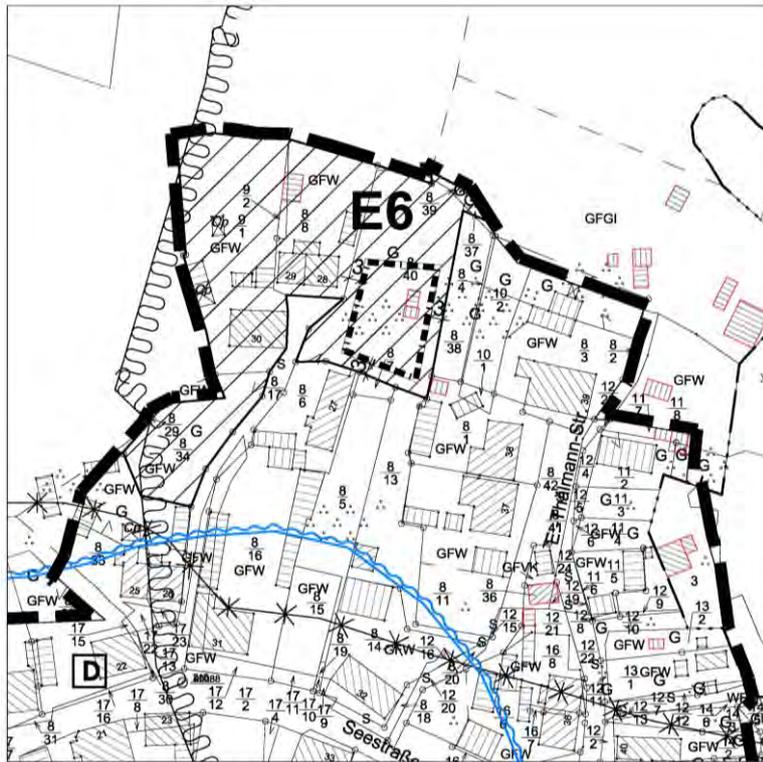
der Flur 2 Gemarkung Altwarp

Auf der Ergänzungsfläche E 5 hat sich in der Vergangenheit einiges an Wohnbebauung in einer vormals überwiegend wochenendgenutzten Anlage etabliert. Die der Seestraße hier gegenüberliegende Bebauung befindet sich höhenmäßig auf ähnlichem Niveau, wie das Gelände von E 5. Weiter südlich der See-

straße gibt es einen immensen Höhenversatz zwischen westlicher Bebauung der Seestraße (stark ansteigendes Gelände) und küstennahes Gelände (stark abfallend). Gegenüber der Seestraße selbst befinden sich die östlich gelegenen Wochenendgrundstücke bis 3 m tiefer gelegen. Um den Überflutungsschutz zu sichern, haben die Bauherren selbst dafür Sorge zu tragen, die Bebauung auf entsprechendes Höhenniveau über BHW zu bringen. Bei der Fläche E 5 sind bereits Aufschüttungen des Geländes bis auf Seestraßenhöhe erfolgt, die den Überflutungsschutz gewährleistet. Ein derartiger Eingriff außerhalb des Plangebietes wäre mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und dem vorhandenen Ortsbild in Anpassung an die vorhandene Umgebung nicht gewährleistet. Die mit der Satzung mögliche bauliche Verdichtung wird durch Baugrenzen eingeschränkt, so dass eine weitere Tiefenbebauung mit Wohn- bzw. Ferienhäusern ausgeschlossen wird. Die dort vorhandenen baulichen Anlagen unterliegen dem Bestandsschutz. Eine Verdichtung und Erweiterung ist aus Gründen des Umwelt- und Naturschutzes sowie des Hochwasserschutzes nicht zulässig. Für die Ergänzungsfläche E 5 wird zur Rechtssicherheit auch eine Höhenbegrenzung für Gebäude von max. 7 m über dem Straßenniveau der Seestraße festgesetzt, um im Übergangsbereich zur Landschaft keine störenden Höhendominanten zu erzeugen.

Bei einer Bebauung östlich der Seestraße sind das Bodendenkmal „Altstadt Altwarp“, sowie mögliche Überflutungsgefahren zu beachten. Darüber hinaus befinden sich weite Teile östlich der Seestraße im 150 m Gewässerschutzstreifen des Stettiner Haffs.

E 6



Größe: 4504 m²

betroffene Flurstücke:

8/8, 8/34, 8/37, 8/39, 8/40, 9/1,
9/2

der Flur 2 Gemarkung Altwarps

Die Tiefenbebauung am nördlichen Ende der Seestraße wird in den Ortszusammenhang einbezogen, um die vorhandenen öffentlichen Erschließungsbedingungen für die Bebauung einer weiteren Lücke zu nutzen. Neben der vorhandenen Überbauung wird damit durch ein vermaßtes Baufeld die Überbaubarkeit festgesetzt.

Die Fläche E 6 befindet sich im unmittelbaren Küstenbereich und vollständig im 150 m Gewässer-

schutzstreifen des Kleinen Haffs. Bei einer möglichen Ergänzungsbebauung sind die Überflutungsgefahren zu beachten und entsprechende Maßnahmen vorzusehen.

Entlang der Erschließungsstraßen orientiert sich die Bebauung überwiegend straßenseitig, ohne feste Baufluchten zu bilden. Ein Vor- und Zurückspringen sowie eine Tiefenbebauung der Grundstücke mit Nebengebäuden und Ferienhäusern in Anpassung an die vorhandene Umgebung sind auch weiterhin verträglich.

Für Lückenbebauungen, Nachnutzungen bzw. Ersatzbebauungen innerhalb des Ortszusammenhanges sind strukturelle – und Nutzungsbedingungen der Umgebung zur Beurteilung heranzuziehen. Dabei sind die Erschließungssysteme für die Strukturentwicklung von Bedeutung. Durch die eingangs erwähnte strukturelle Vielfalt ist nicht ausgeschlossen, dass grundstückswise Neuordnungen auch in Anpassung an die Umgebung erfolgen können. Die bisher nach § 34 BauGB durchgeführten Veränderungen haben zur Aufwertung des Ortsbildes und zur Festigung der Nutzung beigetragen. Es ist nach § 34 BauGB nicht zu befürchten, dass eine Erhöhung der Nutzungsintensität durch z.B. noch höhergeschossige Bebauung entsteht. Auch sollte das Maß der baulichen Nutzung gem. Baunutzungsverordnung die dem Allgemeinen Wohngebiet entsprechende GRZ von 0,4 nicht überschreiten.

Die im Geltungsbereich der Satzung befindlichen Denkmale sind dauerhaft zu erhalten. Bauliche Maßnahmen an diesen Objekten sind mit der unteren Denkmalbehörde abzustimmen. Darüber hinaus ist der Umgebungsschutz zu beachten.

Bei beabsichtigter Bebauung sind die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 15 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu prüfen.

Einer möglichen Veränderung von Gebäudenutzungen zu Wohn- und Erholungszwecken kann nur zugestimmt werden, wenn gesichert ist, dass von vorhandenen, gewerblich genutzten Grundstücken einschließlich Tierhaltung keine unzulässigen Einwirkungen auf das Gebäude mit neuer Nutzungsart ausgehen. Umnutzungen dürfen in keinem Fall zu negativen Auswirkungen für die vorhandenen gewerblichen Nutzungen, einschließlich der Tierhaltung führen.

Die bauliche Strukturentwicklung soll dem vorhandenen Freiflächensystem nicht widersprechen.

4.2 Erschließung

Geplante Vorhaben sind bei den zuständigen Versorgungsträgern und Behörden rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen und notwendige Abstimmungen zu führen.

Für die vorhandenen Versorgungsanlagen sind die Leitungsrechte zu sichern. Um vorhandene Anlagen ohne Missstände nutzen zu können, sind durch die Versorgungsträger rechtzeitig Instandsetzungs- bzw. Erneuerungsmaßnahmen vorzunehmen.

Verkehr

Die verkehrliche Anbindung neu zu bebauender Grundstücke erfolgt über das bestehende gemeindliche Straßennetz.

Alle Ergänzungsflächen sind an vorhandene öffentliche Wege angebunden.

Die Aufstellung bzw. Entfernung jeglicher Verkehrszeichen gemäß Verkehrszeichenkatalog ist mit gleichzeitiger Vorlage eines Beschilderungs- und Markierungsplanes rechtzeitig beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, Fachdienst Straßenverkehr, zu beantragen.

Die Flurstücke 174/8 und 172/31 der Flur 2 Gemarkung Altwarp grenzen nordwestlich an das Straßengrundstück der L31 sowohl im Bereich der freien Strecke (also außerhalb der OD) als auch im Bereich der OD Altwarp der L 31 an.

Wasser / Abwasser

Die Trinkwasserver- und die Abwasserentsorgung hat über die öffentlichen Anlagen des Wasser- und Abwasser-Verbandes Ueckermünde zu erfolgen. Die wasser- und abwasserseitige Erschließung soll über die vorhandenen Netze bzw. über Hausanschlussleitungen erfolgen.

Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von den befestigten und Dachflächen sollte vorzugsweise am Anfallort versickert werden, wenn es die örtlichen Verhältnisse zulassen. Die Versickerungsanlagen sind so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Sofern das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen gefasst und über Anlagen in ein Gewässer (auch Grundwasser) geleitet wird, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Die Beseitigungspflicht für Regenwasser obliegt dem Grundstückseigentümer. Daher wurde festgesetzt, dass das Regenwasser auf den Grundstücken zu verbringen ist.

Die Bauherren müssen für die Ableitung des Regenwassers entsprechend der Beschaffenheit des Bodens geeignete Maßnahmen realisieren, wozu auch eine Versickerung zählen kann.

Daher wird durch die Gemeinde nicht die Versickerungsfähigkeit geprüft, da die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswassers genehmigungsfrei erfolgen kann.

Elektroversorgung

Der Anlagenbestand der E.ON edis AG ist bei konkreten Vorhaben zu berücksichtigen. Zum Schutz der Versorgungsanlagen sind bei Arbeiten in der Nähe der Elektroanlagen

1. „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.ON edis AG“
 2. „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.ON edis AG“
- zu beachten.

Telekommunikation

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs durch die Deutsche Telekom AG ist teilweise die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

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 AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL NO, Rs.PTI 21, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an TK-Linien vermeiden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführende Firma 2 Wochen vor der Bauausführung über die Lage der vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Nordost, RsPTI 21, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf, informiert. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Gesetz über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern vom 14.11.1991, geändert durch „Erstes Gesetz zur Änderung des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern vom 21. Februar 2002, haben die Gemeinden die Löschwasserversorgung (Grundschutz) zu sichern. Die Bemessung des Löschwassers hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Die Zufahrten und Zugänge zu den Grundstücken für die Feuerwehr sind gem. § 5 LBauO M-V abzusichern.

Die Löschwasserversorgung wird durch Flachspiegelbrunnen abgesichert.

4.3 Umweltschutz

Schutzgebiete / Schutzobjekte

Die bauliche Entwicklung soll unter Beachtung des vorhandenen Gehölzbestandes erfolgen. Es gelten die Vorschriften des Naturschutzausführungsgesetzes und die Zuständigkeit der Landrätin des Landkreises Vorpommern-Greifswald (§§ 6, 12, 18 NatSchAG) sowie die Vorschriften der §§ 13-17 BNatSchG.

Während der Baumaßnahmen sind die DIN 18920 und RAS LP-4 (Techn. Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) einzuhalten.

Sind Eingriffe in Feldgehölze, Bäume und Feldhecken zu erwarten, muss im Vorfeld ein Antrag auf eine Naturschutzgenehmigung gestellt werden.

Sollten Teilflächen dem Biotopschutz nach § 20 NatSchAG unterliegen, so sind diese Flächen zu erhalten. Der Biotopschutz ist im Rahmen des Verfahrens nicht abwägungsfähig. Zu verweisen ist auf die Verfahrensregelung des § 20 NatSchAG.

Nach § 39 Abs. 5, Satz 2 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. – 30.09. eines jeden Jahres Bäume, Feldgehölze, Hecken, Feldhecken und sonstige Gehölze zu fällen, zu roden, zurück zu schneiden oder auf sonstige Weise zu beseitigen. Baufreiheit für die Erweiterungsflächen ist außerhalb dieser Sperrzeit zu schaffen. Im Einzelfall ist auf Antrag eine Befreiung von den Verboten nach § 67 BNatSchG möglich. Der Landrat entscheidet als untere Naturschutzbehörde über die Ausnahme.

Da sich das Plangebiet noch im LSG „Haffküste“ befindet, ist nach Satzungsbeschluss und Bekanntmachung (Rechtswirksamkeit) eine Herauslösung über eine Änderungsverordnung erforderlich.

Mit der FFH- Richtlinie (Richtlinie 92/43/EW des Rates vom 21. Mai 1992) soll zur Sicherung der biologischen Vielfalt ein zusammenhängendes europäisches ökologisches Netz „Natura 2000“ unter Einbeziehung der Europäischen Vogelschutzgebiete geschaffen werden. Die betreffenden Arten und Lebensraumtypen, deren Schutz im gemeindlichen Interesse vorrangig durchzusetzen ist, sind im Anhang der Richtlinie aufgeführt.

Von der Satzung ist in der vorliegenden Form durch die Erweiterung der Wohnbauflächen auf das Haff hinsichtlich der Lebensraumtypen und der geschützten Arten keine Auswirkung zu erwarten, die eine Verschlechterung des Zustandes nach sich ziehen würde.

(s. Pkt. 5 Umweltbelange)

Entsprechend § 20 LWaldG M-V ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern vom Wald einzuhalten. Ausnahmen zum § 20 regelt die Waldabstandsverordnung (WAbstVO MV) vom 20.04.2005, GVOBl. S. 166).

Immissionsschutz

Emissionen von der Landesstraße, die ein gesundes und ruhiges Wohnen stören, können nicht direkt auf die geplante Wohnbebauung (Ergänzungsflächen) einwirken. Auch für den Aufenthalt im Freien werden Einschränkungen nicht erwartet. Ggf. notwendige Lärmschutzmaßnahmen infolge des Kraftfahrzeugverkehrs auf der L 31 sind in eigener Verantwortung und auf Kosten des Vorhabenträgers herzustellen.

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach DIN 18 005, Beiblatt 1 einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten. Ggf. sind die Schlafräume auf der dem Schall abgewandten Seite anzuordnen.

Bei der standortmäßigen Einordnung von Wohnhäusern ist die Anforderung an die Besonnung nach DIN 5034 zu beachten. Die Grundrissgestaltung sollte so erfolgen, dass mindestens in einem Aufenthaltsraum der Wohnung die Besonnung von

4 Stunden zur Tages- und Nachtgleiche gegeben ist.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewährleistet werden.

Gewässerschutz

Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist der unteren Wasserbehörde des Landkreises entsprechend § 20 Landeswassergesetz Meckl.-Vorp. (LWaG) anzuzeigen.

Bohrungen für Erdwärmesonden sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig anzuzeigen. Das Betreiben einer Erdwärmeanlage bedarf gemäß der §§ 9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde.

Sollten bei Erdarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen werden, so sind sie in jedem Fall wieder funktionsfähig herzustellen, auch wenn sie derzeit trockengefallen sind.

Sofern bei Tiefbauarbeiten Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden. Ist hierfür vor Beginn der Absenkarbeiten eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß der §§ 8 und 9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.

Einleitungen von behandeltem Abwasser und von Niederschlagswasser in die oberirdischen Gewässer oder das Grundwasser bedürfen einer Erlaubnis gemäß §§ 2,3 und 7 des WHG i. V. m. den §§ 5 und 8 des LWaG durch die zuständige Wasserbehörde.

Die Direkteinleitung von Niederschlagswasser von befestigten und überbauten Flächen in Oberflächengewässer sollte nur im unbedingt notwendigen Umfang erfolgen. Der Versiegelungsgrad ist auf das erforderliche Maß zu beschränken, um mögliche negative Auswirkungen auf die Grundwasserbildungsrate zu vermeiden.

E 5 und E6 liegen im 150 m Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG. Nach Absatz 3 Satz 1 des § 29 können Ausnahmen zugelassen werden für bauliche Anlagen, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägen oder von städtebaulicher Bedeutung sind.

Altlasten

Nach gegenwärtigen Erkenntnissen befinden sich im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen, Altstandorte bzw. altlastenverdächtige Flächen i.S.d. § 2 Abs. 5 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I Nr. 16, S. 502).

Für den Fall, dass bei späteren Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen werden, wie:

abartiger Geruch,
anormale Färbung,
Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten,
Ausgasungen,
Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)

können die Arbeiten erst nach erfolgter Bewertung des vorgefundenen Materials fortgeführt werden.

Der Landrat ist zuständig für die Ermittlung und Überwachung von altlastverdächtigen Flächen und Altlasten, § 3 Nr. 4 AbfBodSchZV in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.Nov. 2006. Er ist unverzüglich zu informieren.

Abfallwirtschaft

Nach § 10 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz ist eine gemeinwohlverträgliche Abfallentsorgung zu gewährleisten. Deshalb sind Vorhaben so zu planen, dass eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung für die Anwohner möglich ist. In der Bauphase hat der Bauherr dafür Sorge zu tragen, dass die Abfälle der betroffenen Anwohner ordnungs- und planmäßig durch die Entsorgungsfirmen des Landkreises entsorgt werden können.

Belasteter Bodenaushub, Betonbruch oder sonstige Bauabfälle mit schädlichen Verunreinigungen gelten als besonders überwachungsbedürftige Abfälle, § 1 BestbÜAbV.

Über die Zulässigkeit der vorgesehenen Beseitigung ist ein Nachweis gem. §§ 3 ff. NachwV zu führen.

Abfälle zur Beseitigung dürfen gewerbsmäßig nur mit einer Transportgenehmigung eingesammelt oder befördert werden, § 9 KrW-/AbfG, § 8 TgV.

Die Bestimmungen der geltenden Abfallsatzung des ehemaligen Landkreises Uecker - Randow sind einzuhalten.

4.4 Begründung der Festsetzungen

Die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils orientiert sich zumeist an den Flurstücksgrenzen, an vorhandenen Nutzungsgrenzen auf den Flurstücken bzw. Bebauungstiefen benachbarter Grundstücke.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung lassen sich aus der Umgebung ableiten. Im gesamten Ortsbild dominieren die Hauptgebäude im Straßenbereich. Die Stellung der Gebäude zum Erschließungsabschnitt wird nur für den überplanten Teil des FS 177/29 der Flur 2 festgesetzt, um die Freihaltezone der Grenzbake Altwarp zu gewährleisten. Die einzubeziehenden Grundstücke werden durch die umgebende bzw. angrenzende Bebauung hinreichend geprägt, so dass die Zulässigkeitsmerkmale nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB Anwendung finden.

Die gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu bebauenden bisherigen Außenbereichsflächen wurden als Ergänzungsflächen E 1, E 2, E 5 und E 6 festgesetzt. Für die Kompensation des Eingriffes in die betroffenen Biotoptypen ist eine Maßnahme zu finden und dinglich zu sichern,

welche 440 Punkten entspricht. Bei einer Kompensationswertzahl von 1 macht dies eine Fläche von 440 m² aus.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind die Standorte der zur Erhaltung festgesetzten Bäume genau zu ermitteln. Alle baulichen Anlagen, auch Nebengebäude, Carports und Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen möglich. Darüber hinaus wurden zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung für bisher unbebaute Flurstücke in den Ergänzungsflächen E 1, E 5 und E 6 Baugrenzen festgesetzt, die die Überbaubarkeit insbesondere der rückwärtigen Grundstücksbereiche beschränken und dadurch die städtebauliche Ordnung gewahrt werden kann. Auf den Ergänzungsflächen befinden sich potenzielle Lebensräume von Fledermäusen, Vögeln und Reptilien. Vorsorglich wird als Hinweise formuliert, dass abzureißende Gebäude vor Abriss auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu untersuchen sind.

Die überbaubaren Flächen wurden eingemäßt. Im Bereich der Ergänzungsfläche 1 erfolgt zur Sicherung der Wirksamkeit des Schifffahrtszeichens auf dem FS 172/1 der Flur 2 neben den Festsetzungen zur Überbaubarkeit der Flurstücke 177/29 und der Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung) auch eine Beschränkung der maximalen Gebäudehöhe auf 9 m bezogen auf die angrenzende öffentliche Straße. Um eine Niedriggeschossigkeit östlich des Seeweges zu gewährleisten, wurde die Höhe baulicher Anlagen für die künftige Bebauung der Ergänzungsfläche E 5 dahingehend beschränkt, dass nur 1-geschossige Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe von 7,0 m über der Straßenoberkante errichtet werden dürfen.

Auf Grund der vorhandenen topographischen Situation und zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit des Seezeichens wurde die südlich der Landesstraße einbezogene Fläche als „von Bebauung“ freizuhaltende Fläche gekennzeichnet.

Die Einbeziehung dieser Fläche in den Geltungsbereich der Ergänzungsfläche E 1 ermöglicht für das westlich gelegene Wohngrundstück zukünftig Innenbereichsqualität.

Auf Grund der Überflutungsgefährdung ist bei Wohn- und Beherbergungsbebauung entweder überflutungsfreies Gelände ($\geq 2,10$ m ü. NHN) zu nutzen bzw. durch die Bauherren ein dem BHW entsprechender Hochwasserschutz mittels geeigneter baulicher Maßnahmen (z.B. Geländeerhöhung, Festlegung Fußbodenoberkante, Verzicht auf Unterkellerung) umzusetzen. Des Weiteren ist die Standsicherheit aller baulichen Anlagen gegenüber BHW und etwaigen Seegangbelastungen festzusetzen. Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen und der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das BHW zwingend zu beachten.

4.5 Zusätzliche Hinweise / nachrichtliche Übernahme

Hochwasserschutz

Neben der Personen- und Sachwertgefährdung der dort Bauenden (Lebenden können auch zusätzliche Gefährdungen Dritter (z. B. infolge Zerstörung der baulichen Anlagen und Abschwemmen von Bauresten) entstehen. Außerdem erhöht sich das Gesamtschadenspotential im Sturmflutfall, was zu entsprechenden Ansprüchen an den Küstenschutz im Sinne des § 83 LWaG führen kann.

Kreisplanung

Unter Federführung der Gesellschaft des Regionalen Planungsverbandes Vorpommern wurde mit dem Modellvorhaben der Raumordnung „Raumentwicklungsstrategien für den Klimawan-

del in der Planungsregion Vorpommern (MORO) im September 2009 begonnen. Die für dieses Vorhaben zugrunde gelegten Prognosewerte wurden auf der Basis des Norddeutschen Klimaatlasses und Daten des Deutschen Wetterdienstes bestimmt. Dabei wird u. a. von einem generellen Anstieg des Meeresspiegels von 50 cm bis 2010 ausgegangen, was natürlich auch Auswirkungen auf die Siedlungen in den Küstenbereichen haben kann.

Baudenkmale

Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 (1) DSchG M-V). Gem. § 1 (3) sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Alle Maßnahmen am Denkmal bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 7 DSchG M-V.

Bodendenkmal

Erfordern die geplanten Maßnahmen eine Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 (1) DSchG M-V, so kann diese nur befürwortet werden, wenn die Bestimmungen gemäß § 7 (6) DSchG M-V in die Genehmigung aufgenommen werden.

Erfordern die vorgesehenen Maßnahmen eine Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung oder Zulassung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen als dem DSchG M-V, so kann das gemäß § 7 (6) DSchG M-V erforderliche Einvernehmen dazu nur hergestellt werden, wenn die Bestimmungen gemäß § 7 (5) DSchG M-V entsprechend aufgenommen werden.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals „Altstadt“ sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs § 3 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o. g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gem. § 7 DSchG M-V einer Genehmigung der Veränderung durch die Bewilligung des Vorhabens zuständige Behörde, die diese wiederum nur nach Anhörung gemäß [§ 7 (1) DSchG M-V] bzw. im Einvernehmen gemäß [§ 7 (6) DSchG M-V] mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann die Genehmigung nur dann zustimmen, wenn eine archäologische Untersuchung der betroffenen teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen [§ 6 (5) DschG M-V].

Die fachgerechte Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen kann gemäß § 10g Einkommensteuergesetz (EStG) steuerlich begünstigt werden. Die Inanspruchnahme einer Steuerbegünstigung setzt voraus, dass die Maßnahmen vor Beginn ihrer Ausführung mit dem Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege als zuständiger Bescheinigungsbehörde abgestimmt und entsprechend dieser Abstimmung durchgeführt worden sind. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die denkmalschutzrechtliche Genehmigung bzw. die Baugenehmi-

gung nicht die Abstimmung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege im steuerrechtlichen Bescheinigungsverfahren ersetzen.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Wasserschifffahrtsamt

Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 2. April 1968 in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I, S. 971 und 972) ist die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden müssen.

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen in oben genannter Satzung, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme/ Genehmigung vorzulegen.

Straßenbauamt

Außerhalb der Ortsdurchfahrt der L 31 sind insbesondere die Erfordernisse einer Sondernutzungserlaubnis nach § 26 sowie das Anbauverbot nach § 31 und die Anbaubeschränkungen nach § 32 des StrWG – MV zu beachten. Ausnahmen vom Anbauverbot sind unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Die Prüfung der Zulässigkeit einer Ausnahme im Einzelfall bedarf einer schriftlichen Beantragung beim Träger der Straßenbaulast.

Konkrete Planungen, die im Zusammenhang mit der L 31 stehen können bzw. Einfluss auf ihre Funktionalität haben können, sind dem Straßenbauamt Neustrelitz rechtzeitig zur Zustimmung bzw. Genehmigung vorzulegen.

5. Umweltbelange

5.1. Anlass und Ziele der Naturschutzfachlichen Beiträge

Die Gemeinde Altwarp plant im Rahmen einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung 5 Ergänzungsflächen in den Innenbereich der Ortschaft Altwarp Dorf einzubinden. Damit wird es möglich, diese Flächen innerhalb der Baugrenzen entsprechend der vorhandenen Umgebungssituation zu bebauen.

Entsprechend § 14 Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Die Gemeinde ist nach § 15 des BNatSchG verpflichtet, durch diesen Eingriff hervorgerufene unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Dies bestimmt der § 15 Absatz 2 des BNatSchG und bildet somit die Grundlage zur Erarbeitung einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung.

Die Vorhaben befinden sich in unter 300 m Entfernung zum SPA - Gebiet DE 2250-471 „Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder“, zum SPA - Gebiet DE 2251-403 „Binnendünen und Wälder bei Altwarp“ und zum FFH - Gebiet DE 2251-301 „Altwarper Binnendünen, Neuwarper See und Riether Werder“ sowie zum gleichnamigen Naturschutzgebiet.

Entsprechend Artikel 6 Absatz 3 der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume und der Habitate der Arten, welche die Vogelschutzrichtlinie in ihre Bestimmungen einschließt, erfordert die vorliegende Planung, welche nicht unmittelbar mit der Verwaltung der umliegenden Natura - Gebiete in Verbindung steht und hierfür nicht notwendig ist, die Gebiete jedoch einzeln oder in Zusammenwirkung mit anderen Plänen und Projekten erheblich beeinträchtigen könnte, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für diese Gebiete festgelegten Erhaltungszielen. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Verträglichkeitsprüfung und vorbehaltlich des Absatzes 4 (Durchführung trotz negativer Ergebnisse aus Gründen öffentlichen Interesses, mit notwendigen Ausgleichsmaßnahmen) stimmen die zuständigen einzelstaatlichen Behörden der Planung nur zu, wenn sie festgestellt haben, dass das Gebiet als solches nicht beeinträchtigt wird, und nachdem sie gegebenenfalls die Öffentlichkeit angehört haben.

Die Prüfung erfolgt zunächst im Rahmen vorliegender FFH – Vorprüfung auf Grundlage vorhandener Unterlagen. Sind im Ergebnis der FFH - Vorprüfung erhebliche Beeinträchtigungen nachweislich auszuschließen, so ist eine vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich. Besteht dagegen bereits die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung, löst dies die Pflicht zur Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung aus.

5.2. Beschreibung der Vorhabenflächen

Die Ergänzungsflächen liegen, wie im Planteil der Satzung dargestellt, in den Randlagen der Ortschaft Altwarp. Die Zusammensetzung der Biotope ist in den Anlagen 1-4 dargestellt.

Folgende weitere Schutzausweisungen gelten für die Vorhaben:

- ➔ Die Vorhaben befinden sich im LSG „Haffküste“
- ➔ Die Vorhaben befinden sich im Naturpark „Am Stettiner Haff“.
- ➔ Die Ergänzungsflächen 5 und 6 liegen im 100 m - Uferbereich des Stettiner Haffs
- ➔ Die Ergänzungsfläche 1 beinhaltet ein geschütztes Feldgehölz.

Folgende Biotop kommen bei Zusammenfassung aller Ergänzungsflächen vor:

Code	Bezeichnung	Baufelder
ODF	Dorfgebiet/ Nutzgarten	Ergänzungen 5 und 6
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Gehölzarten	
PWY	Siedlungsgehölz aus nicht heimischen Gehölzarten	
RHP	Ruderales Pionierflur	Ergänzung 1
BFX	Feldgehölz	
OVL	Straße	

Artenschutzrechtliche Belange werden durch die Vorhaben nicht berührt, da sich keine Gehölze und somit keine Bruthabitate innerhalb der Baugrenzen befinden. Die Flächen sind durch Nutzung (z.B. regelmäßige Mahd) vorbelastete Siedlungsbereiche, die dadurch als Bruthabitat für Vogelarten und als Jagdhabitat für Reptilien nicht nutzbar sind. Trockenlebensräume als bevorzugte Reproduktionsstätten für Zauneidechsen und als Landlebensräume für Amphibien werden nicht beeinträchtigt. Abzureißende Gebäude z.B. in den Vorhabenflächen 5 und 6 sind vor Abriss auf Potenzial als Fledermausquartier zu begutachten.

5.3. FFH - Vorprüfung

5.3.1. Intensität der Vorhaben

Art der Wirkung	Wirkintensität	Wirkintensität			Bemerkungen
		gering	mittel	hoch	
a) anlagebedingte Wirkungen					
? Flächenversiegelung	Überbauung/ Versiegelung	X			
? Flächenumwandlung	Veränderung des Bodens bzw. Untergrundes	X			

	Veränderung der morphologischen Verhältnisse	X			
	Veränderung der hydrologischen/ hydrodynamischen Verhältnisse	X			
	Veränderung der hydrochemischen Verhältnisse (Beschaffenheit)	X			
? Nutzungsänderung	Direkte Veränderung von Vegetations- / Biotopstrukturen	X			
	Verlust/Änderung charakteristischer Dynamik	X			
	Intensivierung der land-, forst- oder fischereiwirtschaftlichen Nutzung	X			
	Kurzzeitige Aufgabe habitatprägender Nutzung/ Pflege	X			
	(Länger) andauernde Aufgabe habitatprägender Nutzung/ Pflege	X			
? Gewässerausbau		X			
? Zerschneidung, Arealverkleinerung, Kollision	anlagebedingte Barriere- oder Fallenwirkung/ Individuenverlust	X			
b) betriebsbedingte Wirkungen					
? Zerschneidung, Arealverkleinerung, Kollision	betriebsbedingte Barriere- oder Fallenwirkung/ Individuenverlust	X			
	Mechanische Einwirkung (z.B. Tritt, Luftverwirbelung, Wellenschlag)	X			
	Erschütterungen/ Vibrationen	X			
? stoffliche Emissionen	Stickstoff- und Phosphatverbindungen/ Nährstoffeintrag	X			
	Organische Verbindungen	X			
	Schwermetalle	X			
	Sonstige durch Verbrennungs- und Produktionsprozesse entstehende Schadstoffe	X			
	Salz	X			
	Depositionen mit strukturellen Auswirkungen (Staub/ Schwebstoffe und Sedimente)	X			
	Olfaktorische Reize (Duftstoffe, auch: Anlockung)	X			
	Arzneimittelrückstände und endokrin wirkende	X			

	Stoffe				
	Sonstige Stoffe	X			
? Einleitungen in Gewässer		X			
? Grundwasser u.a. Wasserstandsänderungen		X			
? akustische Wirkungen	Schall	X			
? optische Wirkungen	Bewegung, Sichtbarkeit, Licht (auch: Anlockung)	X			
? Veränderungen des Mikro- und Mesoklimas	Veränderung der Temperaturverhältnisse	X			
	Veränderung anderer standort-, vor allem klimarelevanter Faktoren (z.B. Belichtung, Verschattung)	X			
? Strahlung	Nichtionisierte Strahlung/ Elektromagnetische Felder	X			
	Ionisierte/ Radioaktive Strahlung	X			
? Gezielte Beeinflussung von Arten und Organismen	Management gebietsheimischer Arten	X			
	Förderung/ Ausbreitung gebietsfremder Arten	X			
	Bekämpfung von Organismen (Pestitiede u.a.)	X			
	Freisetzung gentechnisch neuer bzw. veränderter Organismen	X			
c) baubedingte Wirkungen					
? Baustraße, Lagerplätze etc.		X			
? Bauzeiten (Gesamtzeitraum u. tageszeitlich)		X			
? Zerschneidung, Arealverkleinerung, Kollision	Baubedingte, Barriere- oder Fallenwirkung/ Individuenverlust	X			
? Sonstige		X			

5.3.2. Beschreibung der Natura Gebiete und Ermittlung der Beeinträchtigungen durch die Vorhaben

- **FFH - Vorprüfung für das DE 2251-301** „Altwarper Binnendünen, Neuwarper See und Riether Werder“

Das FFH - Gebiet befindet sich unmittelbar westlich der Satzungsgrenze. Bau und anlagebedingte Auswirkungen durch die Vorhaben sind daher nicht zu erwarten. Zu prüfen sind die

betriebsbedingten Auswirkungen der Vorhaben in Form der erhöhten Frequentierung der Umgebung infolge Einwohnerzuwachses.

Erhaltungsziele

Im Standard - Datenboden wird unter „Gebietsmanagement und maßgebliche Pläne“ der „Erhalt und teilweise Entwicklung von Teilen des Oder-Ästuars mit charakteristischen FFH-Arten sowie von Binnendünen, nährstoffärmeren Mooren und Wäldern“ genannt.

Beeinträchtigung von Lebensräumen und Arten nach Anhang I und II der FFH-Richtlinie im Gebiet

LRT und Arten	Lebensraumsprüche der Arten nach Anhang II	Vorhandensein eines solchen Lebensraumes auf der Vorhabenfläche oder in der Nähe	Beeinträchtigung eines vorhandenen Lebensraumes durch die Wirkfaktoren des Vorhabens dass er seine Funktion entsprechend den Erhaltungszielen nicht mehr /nur teilweise erfüllen kann
1130 Ästuar		nein	nein
1150* Lagunen		nein	nein
2310 Trockene Sandheiden mit Calluna und Genista (Dünen im Binnenland)		nein	nein
2330 Offene Grasflächen mit Corynephorus und Agrostis auf Binnendünen		nein	nein
7140 Übergangs- / Schwingrasenmoore		nein	nein
7230 Kalkreiche Niedermoore		nein	nein
9 1 9 0 Alter bodensaurer Eichenwald der Sandebene		nein	nein
9 1 D 0 Moorwälder		nein	nein
Fischotter	flache Flüsse mit zugewachsenen Ufern, Überschwemmungsebenen	nein	nein
Rapfen	typischer Oberflächenjä-	nein	nein

	ger, bevorzugt schnell fließende Gewässer mit starker Strömung		
Steinbeißer	langsam fließende oder stehende sauerstoffreiche Gewässer mit sandigem Untergrund	nein	nein
Flussneunauge	in allen größeren Flüssen Europas und ihren Mündungsgebieten sowie in den angrenzenden Meeresgebieten	nein	nein
Schlammpeitzger	in Gräben und Kleingewässern	nein	nein

Lebensraumtypen nach Anhang I und von den Arten nach Anhang II bevorzugte Lebensräume befinden sich nicht auf den Vorhabenflächen. Da keine Wirkungen von den Vorhaben ausgehen, welche den derzeitigen Zustand der Vorhabenumgebung, insbesondere das Stettiner Haff negativ verändern, können von den Vorhabenfläche zu Lebensräumen von Arten nach Anhang II keine erhöhten Wirkungen übertragen werden. Die Vorhaben stellen desweiteren keine Barriere und keine Falle für die FFH - Arten dar.

- SPA - Gebiet DE 2251-403 Binnendünen und Wälder bei Altwarp

Das SPA - Gebiet befindet sich unmittelbar westlich der Satzungsgrenze. Bau und- anlagebedingte Auswirkungen durch die Vorhaben sind daher nicht zu erwarten. Zu prüfen sind die betriebsbedingten Auswirkungen der Vorhaben in Form der erhöhten Frequentierung der Umgebung infolge Einwohnerzuwachses.

Erhaltungsziele

Da kein Erhaltungsziel im Standard - Datenboden formuliert ist, gilt die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der Arten nach Anhang I u. Art. 4 Abs. 2 Vogelschutzrichtlinie und deren Habitate.

Güte und Bedeutung

Landschaftliche Vielfalt mit störungsarmer Binnendünenlandschaft. Von überregionaler Bedeutung sind die offenen Binnendünen. Slawische Besiedlung im 12.Jh. Außergewöhnlich interessante und vielfältig natürliche Ausstattung in Topografie, Landschaftsbild, Flora und Fauna. Bedeutende Dünenaufwehung im Bereich des sogenannten Haffstausees (bis 15m) mit vorgelagerten Überflutungsgrünlandbereichen.

Lebensraumtypen und Arten nach Anhang I der FFH-Richtlinie im Gebiet

Im Standard - Datenboden sind keine Lebensraumtypen aufgeführt.

Gebietsmerkmale

Reich strukturierte Küstenlandschaft des Oderhaffs. Landschaftseinheit Ueckermünder Heide. Der überwiegende Teil ist mit Laub- und Nadelwald bewachsen.

Beeinträchtigung von Lebensräumen der Vogelarten nach Anhang I und nach Art. 4 (2) der Vogelschutz-Richtlinie

Vogelarten	Lebensraumansprüche der Arten	Vorhandensein eines solchen Lebensraumes auf der Vorhabenfläche oder in der Nähe	Beeinträchtigung eines vorhandenen Lebensraumes durch die Wirkfaktoren des Vorhabens dass er seine Funktionen entsprechend den Erhaltungszielen nicht mehr /nur teilweise erfüllen kann
Brachpieper (<i>Anthus campestris</i>)	bewohnt in erster Linie offene, warme Landschaften im wesentlichen auf sandigen Offenflächen	nein	nein
Ziegenmelker (<i>Caprimulgus europaeus</i>)	wärmebegünstigte, offene Landschaften	nein	nein
Schwarzspecht (<i>Dryocopus martius</i>)	Eichen - Kiefern - Mischwälder, scheut auch die unmittelbare Nähe menschlicher Anwesen nicht	nein	nein
Seeadler (<i>Haliaeetus albicilla</i>)	ist an große Gewässer, also Küsten, große Seen und Flüsse gebunden	nein	nein
Neuntöter (<i>Lanius collurio</i>)	in halboffenen Landschaften, die ein gutes Angebot an Hecken und Sträuchern aufweisen. Die Nester werden bevorzugt in Dornsträuchern angelegt	nein	nein
Heidelerche (<i>Lullula arborrea</i>)	bewohnt vor allem sonnige Offenflächen in oder am Rande von Wäldern. Die Art ist in Mitteleuropa ein mäßig häufiger Brutvogel und verbringt den Winter in Südwesteuropa	nein	nein
Rotmilan (<i>Milvus milvus</i>)	Bevorzugte Lebensräume sind Agrarlandschaften mit Feldgehölzen, oft auch Parklandschaften, seltener Heide- und Mooregebiete	nein	nein

In obenstehender Tabelle wird das Vorhandensein von Lebensräumen der entsprechenden Vogelarten ausgeschlossen. Eine Beeinträchtigung der Lebensräume durch die Vorhaben ist aus folgenden Gründen nicht abzusehen:

- Durch die Vorhaben werden nur kleine siedlungsumschlossene Splitterflächen mit Grünland außerhalb des SPA zur Bebauung vorgesehen. Große Flächen des SPA mit Wechsel von Gehölz- und Offenflächen in der Umgebung Altwarps bleiben erhalten.
- Die durch die Vorhaben ausgelösten Wirkungen werden sich auf die Bauflächen begrenzen und erreichen das SPA - Gebiet, welches außerhalb der Vorhaben liegt, nicht.

- **SPA - Gebiet DE 2250-471** "Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder

Das SPA - Gebiet befindet sich in 50 (Vorhaben 5 und 6) bis 500 m (Vorhaben 1 und 2) Entfernung zu den Vorhaben.

Erhaltungsziele

Da kein Erhaltungsziel im Standard - Datenboden formuliert ist, gilt die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der Arten nach Anhang I u. Art. 4 Abs. 2 Vogelschutzrichtlinie und deren Habitate.

Beeinträchtigung von Lebensräumen der Vogelarten nach Anhang I und nach Art. 4 (2) der Vogelschutz-Richtlinie

Vogelarten	Lebensraumansprüche der Arten	Vorhandensein eines solchen Lebensraumes auf der Vorhabenfläche oder in der Nähe	Beeinträchtigung eines vorhandenen Lebensraumes durch die Wirkfaktoren des Vorhabens dass er seine Funktion entsprechend den Erhaltungszielen nicht mehr /nur teilweise erfüllen kann
Rohrdommel (<i>Botaurus stellaris</i>) Anhang I / RL M-V 2	bevorzugt ausgedehnte Verlandungszonen von Seen, Altwässern und Teichen	nein	nein
Trauerseeschwalbe (<i>Chlidonias niger</i>) Anhang I / RL M-V 2	von April bis September am Rand von Gewässern, z.B. Sümpfen, Flachseen und Mooren	nein	nein

Rohrweihe (<i>Circus aeruginosus</i>) Anhang I / RL M-V 3	Niederungsgebieten in Mitteleuropa, ein Charaktervogel ausgedehnter Röhrichte.	nein	nein
Zwergmöwe (<i>Larus minutus</i>) Anhang I / RL M-V 1	lebt zur Brutzeit von Ende April bis Juli an nährstoffreichen Binnengewässern	nein	nein
Zwergsäger (<i>Mergus albellus</i>) Anhang I	überwintern sowohl an Küsten als auch auf größeren und nahrungsreichen Gewässern im Inland	nein	nein
Kampfläufer (<i>Philomachus pugnax</i>) Anhang I / RL M-V 1	auf feuchten Niederungen oder auch auf Schlammflächen	nein	nein
Fluss-Seeschwalbe (<i>Sterna hirundo</i>) Anhang I / RL M-V 3	lebt an den Küsten von Meeren und Binnengewässern in fast ganz Europa	nein	nein
Löffelente (<i>Anas clypeata</i>) RL M-V 3	dichtem Schilf bewachsenen Uferzonen	nein	nein
Schnatterente (<i>Anas strepera</i>)	an flachen Seen und Teichen, die eine gut entwickelte Unterwasservegetation aufweisen	nein	nein
Blässgans (<i>Anser albifrons</i>)	sind in Mitteleuropa ausschließlich Wintergäste	nein	nein
Tafelente (<i>Aythya ferina</i>)	große und flache, stark bewachsene Binnengewässer bevorzugt Stillwasserbuchten, Flachwasserabschnitte	nein	nein
Reiherente (<i>Aythya fuligula</i>)	Seen und Fließgewässer bevorzugen Inseln	nein	nein
Schellente (<i>Bucephala clangula</i>) RL M-V 3	an stehenden Gewässern, wie Seen und Teichen, hält sie sich auch an größeren Binnengewässern, Flüssen, in Meeresbuchten sowie an ruhigen Abschnitten der offenen Küste auf	nein	nein
Lachmöwe (<i>Larus ridibundus</i>)	Verlandungszonen größerer Gewässer vor allem im Binnenland, seit einiger Zeit jedoch auch zunehmend an	nein	nein

	Küsten		
Uferschnepfe (<i>Limosa limosa</i>) RL M-V 1	vorwiegend auf Feuchtwiesen und feuchten Weiden in Niederungen und Kögen	nein	nein
Gänsesäger (<i>Mergus merganser</i>) RL M-V 1	bevorzugen klare, auch schnell fließende Flüsse mit Kiesgrund, Seen und Küsten mit Baumbestand. Gänsesäger sind hauptsächlich Süßwasservögel. Gänsesäger sind Höhlenbrüter	nein	nein
Brandgans (<i>Tadorna tadorna</i>)	im Küstengebiet und auf den Inseln der Nordsee und der westlichen Ostsee. Als Brutvogel hält sie sich im wesentlichen an die Meeresküste, dringt aber auf der Suche nach geeigneten Bruthöhlen auch weit landeinwärts vor	nein	nein
Rotschenkel (<i>Tringa totanus</i>) RL M-V 2	an Küsten und flachen Gewässern, wie Mooren, Tümpeln und Feuchtwiesen	nein	nein
Kormoran (<i>Phalacrocorax carbo sinensis</i>)	brütet auf Bäumen an Seen und Fließgewässern im Binnenland	nein	nein

Von den Zielarten des SPA - Gebietes bevorzugte Lebensräume befinden sich nicht auf den Vorhabenflächen. Da keine Wirkungen von den Vorhaben ausgehen, welche den derzeitigen Zustand der Vorhabenumgebung, insbesondere das Stettiner Haff, negativ verändern, können von den Vorhabenflächen zu Lebensräumen der Zielarten keine erhöhten Wirkungen übertragen werden. Die Vorhaben stellen desweiteren keine Barriere und keine Falle für die Zielarten dar.

5.3.3 Zusammenfassende Einschätzung der Beeinträchtigungen der Natura - Gebiete durch das Vorhaben

Nach § 33 Abs. 1 BNatSchG ist ein Projekt unzulässig, wenn es zu erheblichen Beeinträchtigungen eines „Natura 2000“ Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann.

Die Vorhabenflächen liegen außerhalb der Natura – Gebiete. Lebensräume des Anhang I und Arten des Anhang II der FFH-Richtlinie sowie der Vogelarten des Anhang I u. Art. 4 Abs. 2

Vogelschutzrichtlinie und deren Habitate befinden sich nicht auf den Vorhabenflächen und werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Die von den Vorhaben ausgelösten Wirkungen sind Versiegelungen auf den Vorhabenflächen und geringe Immissionen. Die Erhaltungsziele der Natura - Gebiete werden durch die Vorhaben nicht berührt. Die Erhaltung eines kohärenten europäischen ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete ist nicht gefährdet.

5.4. Bilanzierung

5.4.1. Minimierungsmaßnahmen

1. Die gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten.
2. Die Überbaubarkeit ist auf die Baugrenzen beschränkt. Alle baulichen Anlagen, auch Nebengebäude, Carports und Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen möglich.
3. Sind Gebäudeumbauarbeiten, Abrisse und Nutzungsänderungen geplant, muss vorher eine Untersuchung des betroffenen Artenpotenzials durch einen Fachmann erfolgen.
4. Baufreimachungen und Rodungen sind außerhalb der Brutzeit in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.
5. Unbelastetes Oberflächenwasser ist zu versickern.

5.4.2. Kompensationsmaßnahmen

Gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung wird in erster Linie der biotische Komplex als hochintegrativer Ausdruck landschaftlicher Ökosysteme zur Bewertung des Eingriffes herangezogen.

Eine gesonderte Ermittlung des Eingriffes und der daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen ist nur bei betroffenen Funktions- und Wertelementen mit besonderer Bedeutung und sofern ein Ausgleich dieses Eingriffes aufgrund der Multifunktionalität der übrigen Kompensationsmaßnahmen nicht bereits gegeben ist, notwendig.

Da die Vorhaben auf Flächen angesiedelt sind, welche relativ hohen Vorbelastungen unterliegen, werden die vorgefundenen Schutzgüter Klima, Wasser, Boden, Landschaftsbild und Fauna als Wert- und Funktionselemente mit allgemeiner Bedeutung eingestuft. Der Eingriff ist also multifunktional kompensierbar.

Die zur Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfes erforderlichen Faktoren sind den Hinweisen zur Eingriffsregelung entnommen.

Für die Kompensation des Eingriffes in betroffene Biotoptypen ist folgende Maßnahme durchzuführen:

1. Es ist eine externe Maßnahme zu finden und dinglich zu sichern, welche 440 Punkten entspricht. Bei einer Kompensationswertzahl von 1 macht dies eine Fläche von 440 m² aus.

(siehe Anlage 5 – Maßnahmenblatt)

B 1.1. Totalverlust mit Flächenversiegelung

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Biotopbeseitigung mit Totalverlust an. Hierbei wird das Kompensationserfordernis aus Wertstufe und Kompensationswertzahl mit dem Wirkfaktor 1 für 100% Beeinträchtigung multipliziert und zu dem Produkt der Versiegelungsfaktor addiert. Mit dem Ergebnis wird ein Freiraum- Beeinträchtigungskorrekturfaktor von 0,75 auf Grund Siedlungsnähe multipliziert.

Bestand	Umwandlung zu	Flächen in m ²	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Wirkungsfaktor	Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Versiegelungsfaktor	$((Kf \times Wf) + VF) \times Fr$	Kompensationsflächenbedarf (m ²)
RHP	versiegelte Flächen	230	2,00	2,00	1,00	0,75	0,50	1,88	432,40
									432,40

B 1.2. Funktionsverlust

Ein Kompensationserfordernis für Funktionsverlust besteht nicht.

B 1.3. Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen)

Die Vorhaben wirken nicht über die Ergänzungsflächen hinaus. Ein Kompensationserfordernis für mittelbare Eingriffswirkungen besteht nicht.

B 2 Additive Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Das Plangebiet befindet sich in einem Landschaftsschutzgebiet. Es erfolgt eine additive Berücksichtigung von **2%**.

B 3 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

B 3.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen bzw. störungsempfindliche Arten

Für die nach Anlage 13 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999) aufgeführten Tierarten mit besonderen Lebensraumansprüchen, die im Plangebiet ihren Lebensraumansprüchen entsprechende Ausstattung vorfinden, wird kein Zuschlag auf das Kompensationsflächenerfordernis erhoben, da diese Arten durch das Vorhaben nicht erreicht werden.

B 3.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

Es werden keine Lebensräume gefährdeter Tierpopulationen beseitigt.

Die faunistische Sonderfunktion „Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen“ wird mit keinem Zuschlag auf das Kompensationsflächenerfordernis berücksichtigt.

B 4 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

B 4.1 Boden

Der Boden im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 4.2 Wasser

Das Wasser im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 4.3 Klima

Das Klima im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 5 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 6 Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfes

B 1.1	432 m ²
B 1.2	m ²
B 1.3	0 m ²
B 2	8 m ²
B 3.1	0 m ²
B 3.2	0 m ²
B 4.1	0 m ²
B 4.2	0 m ²
B 4.3	0 m ²
B 5	0 m ²
<hr/>	
Gesamtfläche:	440 m ²

C Geplante Maßnahmen für die Kompensation

C 1 Kompensationsmaßnahme

Kompensationsmaßnahme	Flächen (m ²)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkfaktor	Wst x Kf x Wf	Kompensationsflächen- umfang (m ²)
Externe Maßnahme (Grünlandpflege auf Gemeindeflächen, s. Anlage 5)	440	1	1	1	1	440

C 2 Bilanzierung

Kompensationsflächenbedarf (Eingriffsfläche): 440 m²

Flächenäquivalent für die Kompensation (Ausgleichsfläche): 440 m²

Die Gegenüberstellung des Kompensationsflächenbedarfes mit dem Flächenäquivalent für die Kompensation zeigt, dass der Eingriff im Verhältnis von 1 : 1 ausgeglichen ist.

D Bemerkungen/Erläuterungen

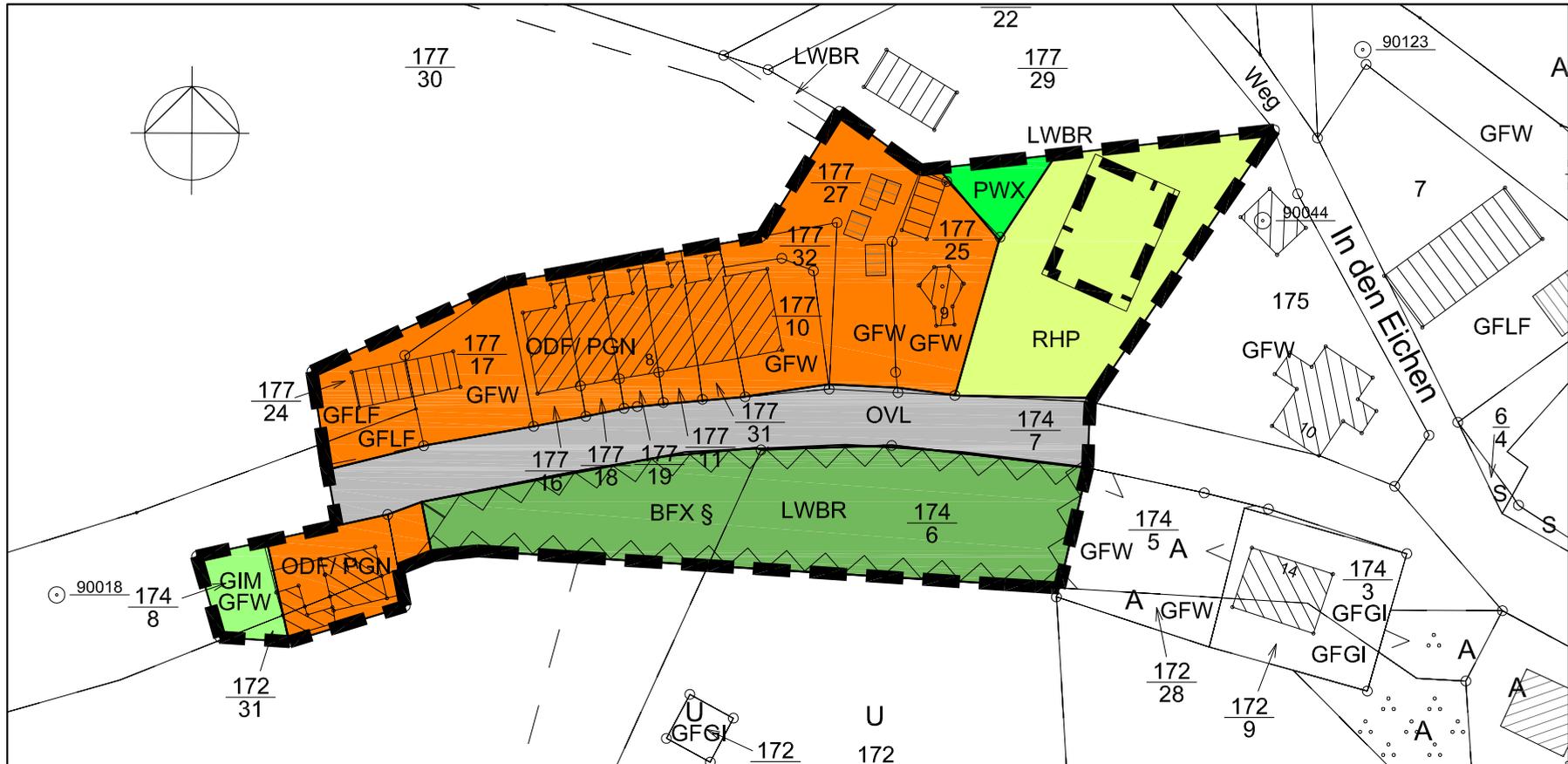
keine

5.5 Quellen

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Ausfertigungsdatum: 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in Kraft seit: 1.3.2010
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV): Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten. Vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258 (896)), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542),
- EU-Vogelschutzrichtlinie: Richtlinie 209/147/EG des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Amtsblatt L 20, S. 7, 26.01.2010, kodifizierte Fassung),
- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006 (Amtsblatt L 363, S. 368, 20.12.2006),
- Gesetz zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVBl. Nr. 4 vom 26.02.2010 S. 66) Gl.-Nr. 791 - 8 (NatSchAG MV),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ausgegeben zu Bonn am 26. Februar 2010, Bundesgesetzblatt Jahrgang 2010 Teil I Nr. 7,

- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) Vom 8. Februar 1993 Fundstelle: GVOBl. M-V 1993, S. 90 zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66, 84),
- Gesetz zur Neuregelung des Wasserrechts - amtliche Fassung vom 31. Juli 2009 - Veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2009 Teil I Nr. 51, ausgegeben am 6. August 2009, S. 2585, in Kraft getreten am 1. März 2010,
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert am 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 101)
- Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998 (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) Bundesgesetzblatt Jahrgang 1998 Teil I Nr. 16, ausgegeben zu Bonn am 24. März 1998 i. V. m. dem Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern (AbfAlG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 1997 (GVOBl. M-V S. 43),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 830) zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3180),
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- LINFOS light, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt M-V
- Hinweise zur Eingriffsregelung, korrigierte Fassung Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999 / Heft 3,
- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2010) - Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V,
- LAMBRECHT, H. & TRAUTNER, J. (2007): Fachinformationssystem und Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP – Endbericht zum Teil Fachkonventionen, Schlussstand Juni 2007. – FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz - FKZ 804 82 004 [unter Mitarb. von K. KOCKELKE, R. STEINER, R. BRINKMANN, D. BERNOTAT, E. GASSNER & G. KAULE]. – Hannover, Filderstadt.

Ergänzungsfläche E1 M:1:1.000 im Original



Bestand



ODF/ - Ländlich geprägtes
PGN Dorfgebiet/ Nutzgarten



OVL - Straße



GIM - Intensivgrünland



BFX - Feldgehölz aus
überwiegend
heimischen Baumarten
(Eichen, Pappeln)



RHP - Ruderale Pionierflur

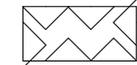


PWX - Siedlungsgehölz aus
heimischen Baumarten
(Eichen / Weiden)

Planung

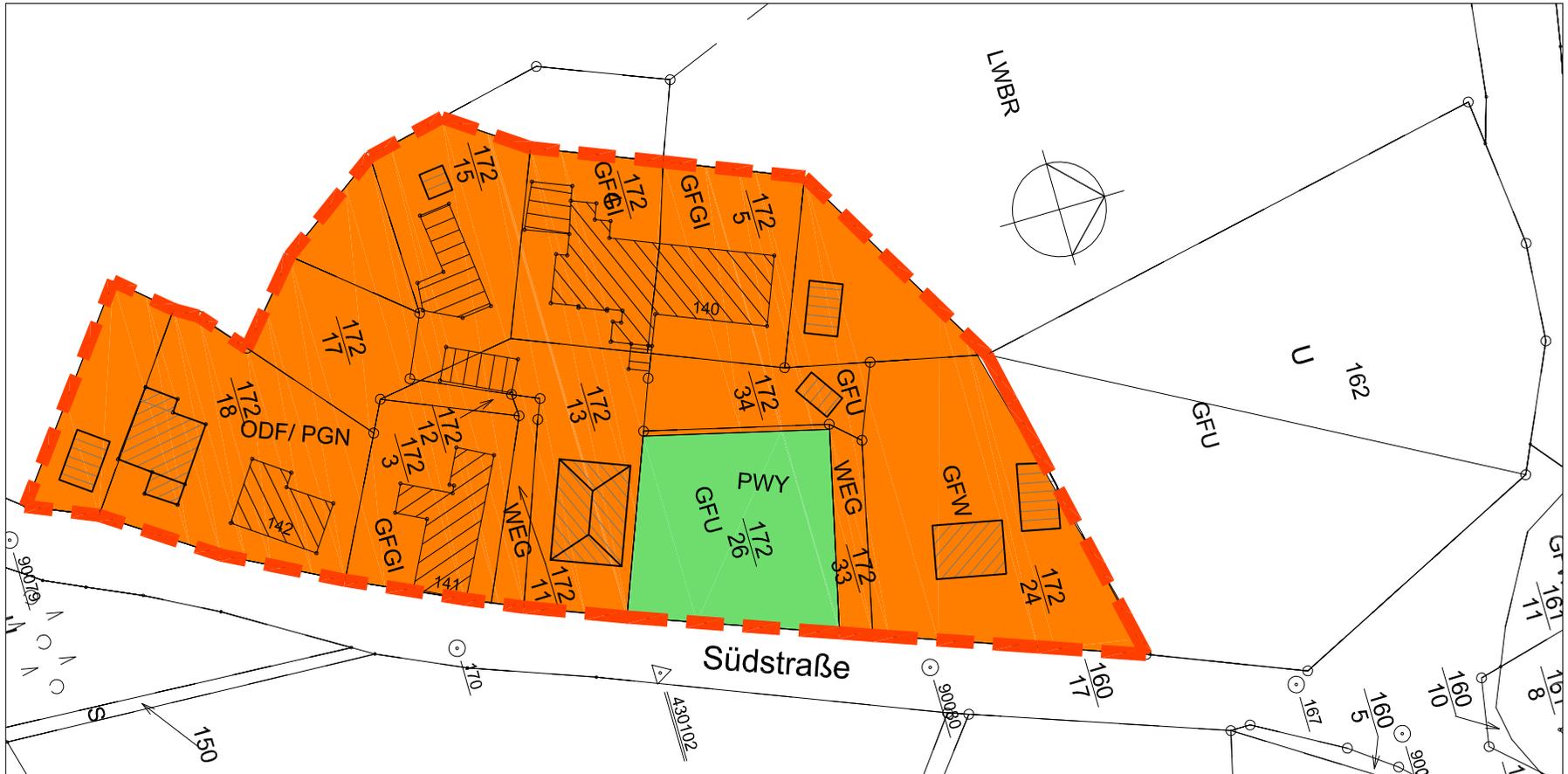


Baugrenze



von Bebauung freizuhalten

Ergänzungsfläche E2 M:1:1.000 im Original



Bestand

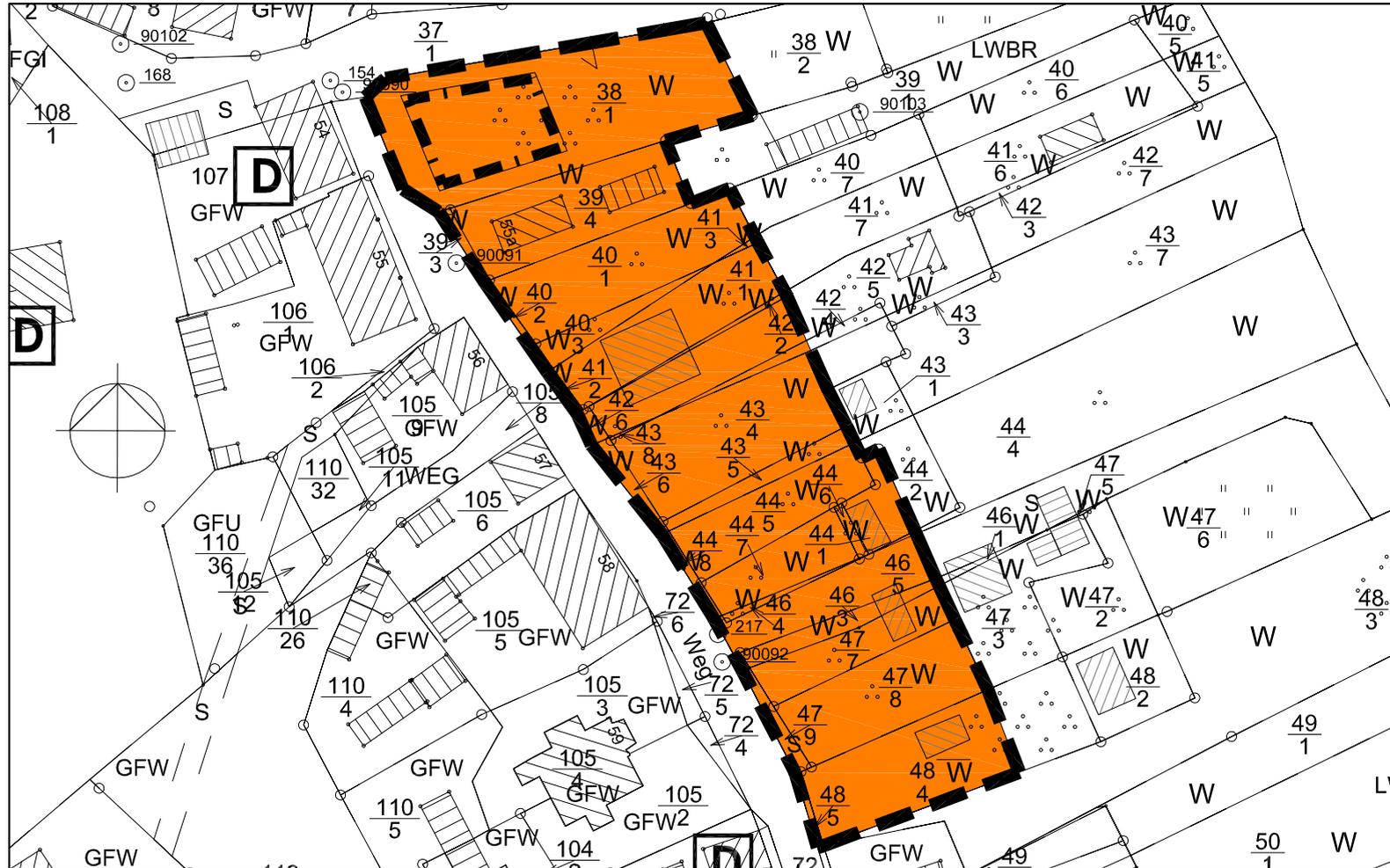


ODF/ - Ländlich geprägtes
PGN Dorfgebiet/ Nutzgarten



PWY - Siedlungsgehölz aus
nicht heimischen Baumarten
(Robinien)

Ergänzungsfläche E5 M:1:1.000 im Original



Bestand



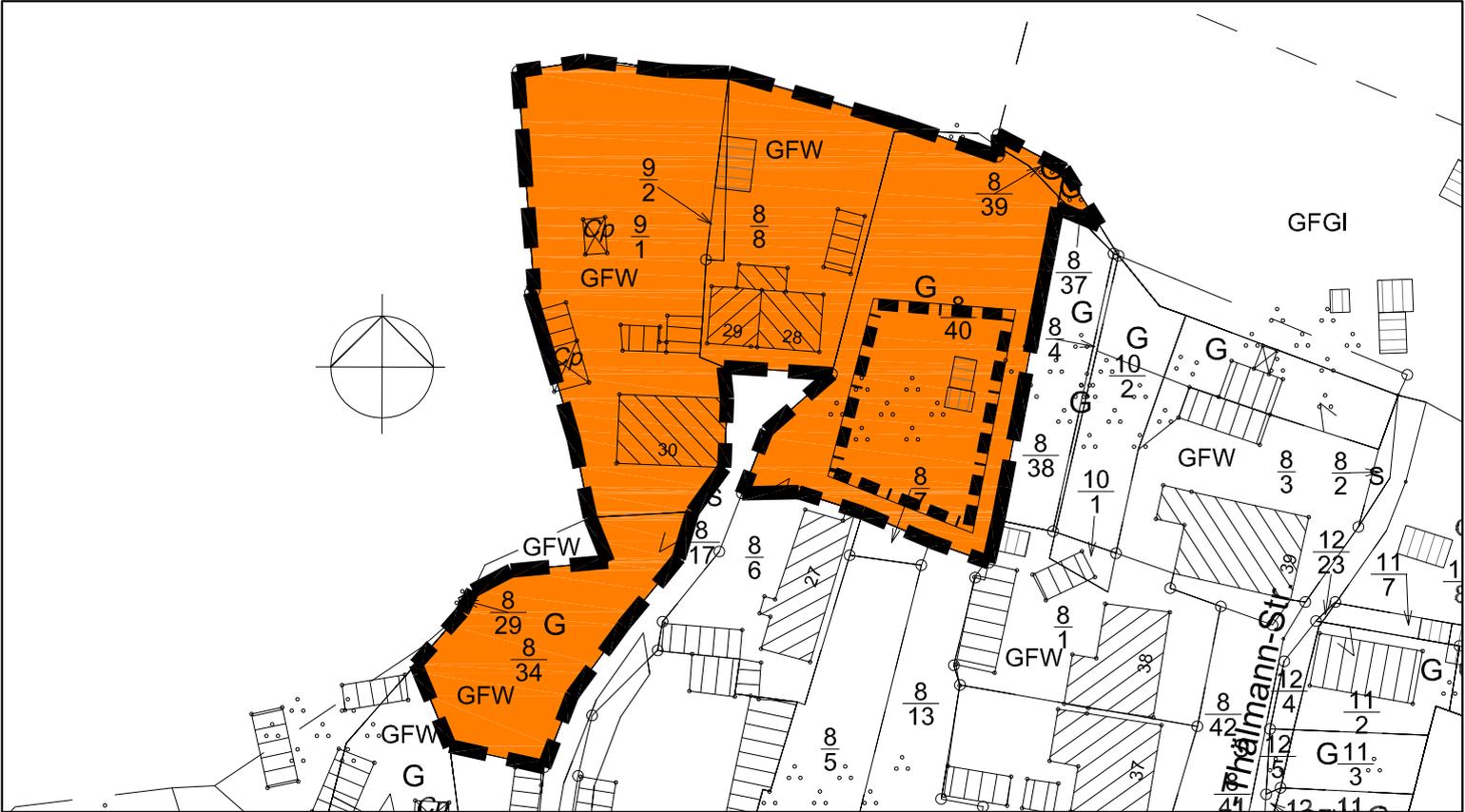
ODF/ - Ländlich geprägtes
PGN Dorfgebiet/ Nutzgarten

Planung



Baugrenze

Ergänzungsfläche E6 M:1:1.000 im Original



Bestand



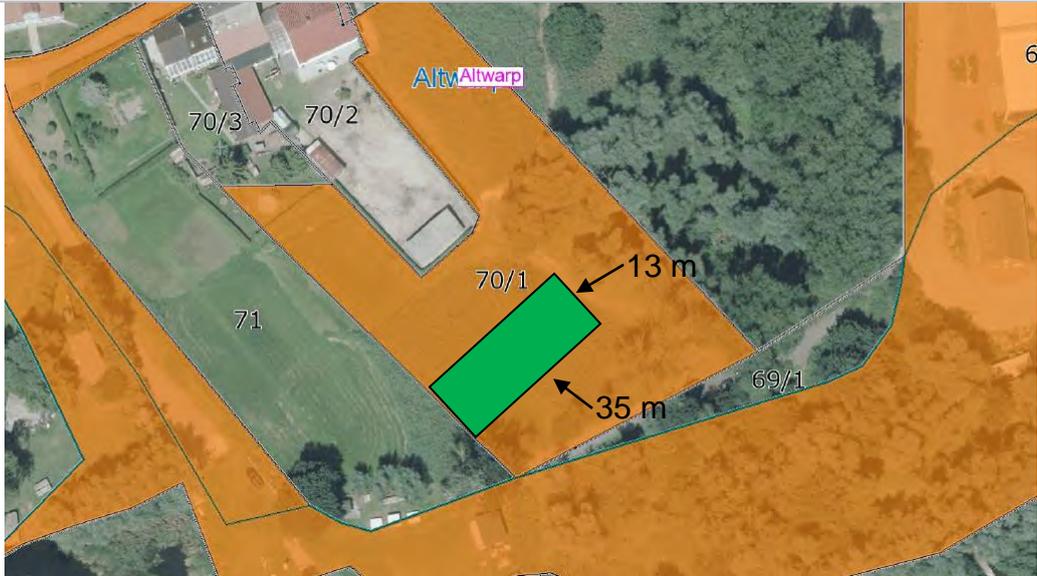
ODF/ - Ländlich geprägtes
PGN Dorfgebiet/ Nutzgarten

Planung



Baugrenze

zu den geplanten Kompensationsmaßnahmen i. V. m. der
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
der Gemeinde Altwarp

Bezeichnung der Maßnahme:	Grünlandpflege
Vorhabenfläche:	Flurstück 70/1, der Flur 2, der Gemarkung Altwarp
Konflikt:	Auf den als Ergänzungsflächen gekennzeichneten Bereichen der Satzung wird, entsprechend der Umgebung, Bebauung ermöglicht. Dies betrifft auch einige unbeeinträchtigte Flächen. Der Eingriff in Form von z.B. Versiegelung, Biotopveränderung, Immissionen und Landschaftsbildbeeinträchtigung ist zu kompensieren.
Beschreibung der Kompensationsmaßnahme:	Auf der in Abbildung gekennzeichneten Fläche des Flurstückes 70/1, der Flur 2, der Gemarkung Altwarp ist das vorhandene feuchte nährstoffreiche Intensivgrünland dauerhaft (20 Jahre) einmal jährlich, im September bis Oktober zu mähen. Sollte eine 2. Mahd notwendig sein, so ist diese nach Abstimmung mit der UNB durchzuführen. Die erste Mahd sollte entweder September bis Oktober 2014 oder im Februar 2015 stattfinden. Das Mähgut ist abzutransportieren und zu entsorgen. Die Fläche ist nicht zu düngen. Die Fläche ist auszumessen und abzugrenzen
Durchführung:	Gemeinde Altwarp
Kontrolle/ Abnahme:	Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Greifswald
Übersichtskarte zur geplanten Kompensationsmaßnahme:	
Zielstellung/ Entwicklungskonzept:	Entwicklung extensiven Grünlandes
Zeitpunkt der Durchführung:	einmal jährlich, im September bis Oktober 20 Jahre lang ab Genehmigung der Satzung
Betroffene Grundflächen und vorgesehene Regelung	
Flächengröße:	440 m ²
Sicherung der Maßnahme:	grundbuchliche Sicherung
Eigentümer:	Gemeinde Altwarp
Zukünftige Nutzung:	1 malige Mahd pro Jahr