

Anlage 2 zum Durchführungsvertrag: Maßnahmenblatt 1

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ der Gemeinde Wustrow

Vermeidungsmaßnahmen aus bodenschutz-/ abfallrechtlicher Sicht

1. Zielsetzung

Gemäß § 1 LBodSchG M-V ist grundsätzlich bei Erschließungs- und Baumaßnahmen mit Boden sparsam und schonend umzugehen. Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und LBodSchG M-V zu berücksichtigen, das heißt die Funktionen des Bodens sind zu sicher bzw. wiederherzustellen, schädliche Bodenverunreinigungen sind abzuwehren.

2. Lage der Maßnahmenfläche

Die Maßnahmen werden im Geltungsbereich des VB-Planes, auf dem Flurstück 1/2 in der Flur 1, Gemarkung Wustrow, umgesetzt.

3. Umfang

Die Maßnahmen umfassen die relevanten Flächen im Plangebiet. Das Plangebiet insgesamt umfasst eine Fläche von 6.511 m².

4. Erforderliche Maßnahmen

- Bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.
- Es ist darauf zu achten, dass im gesamten Vorhabenraum die Lagerung von Baustoffen flächensparend erfolgt. Baustellenzufahrten sind soweit wie möglich auf vorbelastete bzw. entsprechend befestigten Flächen anzulegen.
- Durch den Einsatz von Fahrzeugen, Maschinen und Technologien, die den technischen Umweltstandards entsprechen, sind die Auswirkungen auf den Boden so gering wie möglich zu halten. Nach Beendigung der Baumaßnahme sind die Flächen, die temporär als Baunebenflächen, Bauzufahrten oder zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt wurden wiederherzurichten. Das betrifft insbesondere die entstandenen Bodenverdichtungen.
- Soweit im Rahmen der Bauarbeiten Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial oder Recyclingmaterial, auf Grundstücken auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen.
- Die Forderungen der §§ 10 bis 12 BBodSchV sind zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Ausführung der Baumaßnahmen nach dem 01.08.2023 die Forderungen gemäß §§ 6 bis 8 der novellierten und seit dem 01. August 2023 gültigen Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten sind. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.
- Der bei der Herstellung von Baugruben/ Kabelgräben anfallende Bodenaushub ist getrennt nach Bodenarten zu lagern und nach Verlegung der Kabel/Schließung der Baugruben getrennt nach Bodenarten wieder einzubauen.
- Zur Verwertung vorgesehener Boden bzw. Recyclingmaterial ist vor dem Einbau einer Deklarationsanalyse zu unterziehen, die sicherstellt, dass die Forderungen der BBodSchV im Besonderen die §§ 6 bis 8 und die Vorgaben der seit dem 01. August 2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung eingehalten werden und kein belastetes Bodenmaterial- bzw. Recyclingmaterial eingebaut bzw. verwertet werden.
- Die beim Abbruch der Altbausubstanz anfallenden Abfälle sind laut §§ 7 und 15 KrWG einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen.

ren. Bauschutt und andere Abfälle sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).

- Nicht verwertbare, offensichtlich kontaminierte Bausubstanz, ist vor dem Abbruch einer Analyse auf Art und Umfang der möglichen Schadstoffbelastung zu unterziehen. Der Umfang der notwendigen Untersuchung richtet sich nach der beabsichtigten Verwertung bzw. nach der Qualität der erfolgten Trennung von kontaminierten und unbelasteten Abbruchmaterialien. Auf eine analytische Untersuchung kann verzichtet werden, wenn ein Einbau in die Einbauklasse 2 beabsichtigt ist, das Material durch kontrollierten Rückbau gewonnen wird und dabei schadstoffhaltige Baumaterialien (z.B. PCB-haltige Dichtungsmassen, asbesthaltige Verkleidungen, HBCDhaltiges Dämmmaterial aus Baustyropor) vollständig abgetrennt werden. Wenn weiterhin kein Verdacht auf nutzungsbedingte Schadstoffbelastungen besteht und nichtmineralische Baustoffe soweit abgetrennt werden, dass nur noch geringe Fremdbestandteile < 5 Vol. % enthalten sind.
- Nachweislich kontaminierter Straßenaufbruch, Bauschutt oder Bodenaushub ist als besonders überwachungsbedürftiger Abfall einzustufen und darf nur in dafür zugelassene Anlagen durch entsprechende Unternehmen entsorgt oder behandelt werden. Zu diesen überwachungsbedürftigen Abfällen zählen auch Teerpappen bzw. mit Teerpappen behaftete Baustoffe.
- Vor Beginn der Abbruch- und Sanierungsarbeiten ist eine Überprüfung auf das Vorhandensein asbesthaltiger Materialien und Bauteile erforderlich. Bei Abbruch, Transport und bei der Ablagerung von Zementasbestbestandteilen (Abf.Schl.Nr. 170105) sind die Forderungen der TRGS 519 strikt einzuhalten. Die zu deponierenden Bestandteile sind getrennt von anderen Bauabfällen auf der Deponie Rosenow zu entsorgen. Eine Vermischung mit anderen Abfällen wird untersagt.
- Im Rahmen der Überlassungspflicht nach §§ 4 und 6 der Abfallsatzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte gültig ab dem 1. Januar 2016 hat nach § 25 Abfallsatzung die Anlieferung von Baustellen- bzw. anderen Abfällen zur Beseitigung, die nicht nach § 10 Abs. 1 Abfallsatzung unter die Ausschlussliste fallen, grundsätzlich durch zugelassene Unternehmen zur Umladestation Neustrelitz der Ostmecklenburgischen-Vorpommerschen Verwertungs- und Deponie GmbH (OVVD GmbH) oder auf die Abfallentsorgungsanlage Rosenow (AEA Rosenow) zu erfolgen.
- Holzabfälle sind nach Maßgabe des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschafts gesetzKrWG) vom 24. Januar 2012 (BGBl. Jahrgang 2012 Teil 1 Nr. 10) zu entsorgen.
- Behandelte Holzabfälle sind mit Holschutzmitteln und schädlichen Verunreinigungen belastete, lackierte oder mit PVC beschichtete Hölzer, die bei der Entsorgung im besonderen Maße gesundheits-, luft-oder wassergefährdend sind.
- Belastete Holzabfälle sind je nach Art und Konzentration der Belastung unschädlich in dafür zugelassene Abfallentsorgungsanlagen zu entsorgen. Die energetische Verwertung kann nur auf Grundlage der 4. und 17. BImSchV, der TA Luft, des ChemG und der ChemVerbotsV erfolgen.
- Das Verbrennen von Holzabfällen bzw. Abbruchholz außerhalb dafür zugelassener energetischer Verwertungsanlagen ist sowohl durch immissionsschutzrechtliche als auch abfallrechtliche Bestimmungen verboten.

5. Zeitpunkt

Die Maßnahmen sind mit Beginn der Baufeldräumung umzusetzen.

Anlage 2 zum Durchführungsvertrag: Maßnahmenblatt 2

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ der Gemeinde Wustrow

Vermeidungsmaßnahme Schutz von Bäumen und Sträuchern

1. Zielsetzung

Durch die Vermeidungsmaßnahmen sollen die zu erhaltenden Bäume und Sträucher während der Bauarbeiten geschützt werden, um deren Funktion als Lebensraum für heimische Tierarten sowie die Einbindung des Ferienhausgebiet in das Landschaftsbild zu sichern.

2. Lage der Maßnahmenflächen

Die Maßnahmen werden im Geltungsbereich des VB-Planes, auf dem Flurstück 1/2 in der Flur 1, Gemarkung Wustrow, umgesetzt.

3. Umfang

Das Plangebiet insgesamt umfasst eine Fläche von 6.511 m². Planerisch zum Erhalt festgesetzt, sind, bis auf eine Blaufichte im Baufeld A, alle gesetzlich geschützten Bäume im Plangebiet, weitere Bestandsbäume, die nicht dem gesetzlichen Schutz unterliegen sowie die vorhandenen linienhaften Gehölze an der östlichen, südlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereiches. Die übrigen Bäume und Sträucher sind im Rahmen der Grünflächenplanung möglichst zu integrieren und zu erhalten.

4. Erforderliche Maßnahmen

Bei den Bauarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18.920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren im Bereich von Baustellen (RAS-LP 4)“ anzuwenden.

Dabei ist insbesondere zu beachten:

- Schutz der oberirdischen Teile gegen mechanische Beschädigung wie Quetschungen oder Risse innerhalb des Wurzelbereichs (= Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten) durch Abzäunung.
- Keine Verdichtung des Wurzelbereichs durch Befahren mit Fahrzeugen.
- Schutz der Wurzelbereiche: kein Auftrag, kein Abtrag, keine Aufgrabungen im Wurzelbereich, Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Wurzelbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden.

5. Zeitpunkt

Die Schutzmaßnahmen sind vor Beginn der Baufeldräumung vorzunehmen und während der Baumaßnahmen einzuhalten.

Anlage 2 zum Durchführungsvertrag: Maßnahmenblatt 3

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ der Gemeinde Wustrow

Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen zum speziellen Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG

1. Zielsetzung

Im Geltungsbereich des VB-Plans wurden Brutvogelarten der Brutgilden Gehölzbrüter (in/an Gehölzen und bodennah in dichtem Gebüsch) und Gebäudebrüter kartiert, des Weiteren wird das Vorkommen von mindestens drei Fledermausarten im Hauptgebäude vermutet, siehe Artenschutzfachbeitrag der SCHUCHARDT UMWELTPLANUNG GMBH, 2021. Die vom Rückbau betroffenen Gebäude sowie die Gehölze stellen somit Fortpflanzungs- und Ruhestätten der betroffenen Arten dar. Ziel der Maßnahmen ist die Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sowie die Minimierung möglicher Auswirkungen durch das Vorhaben.

2. Lage der Maßnahmenflächen

Die Maßnahmen werden im Geltungsbereich des VB-Planes, auf dem Flurstück 1/2 in der Flur 1, Gemarkung Wustrow, umgesetzt.

3. Umfang

Das Plangebiet insgesamt umfasst eine Fläche von 6.511 m². Die Maßnahmen beschränken sich auf die von Abriss- und Baumaßnahmen betroffenen Flächen.

4. Erforderliche Maßnahmen (gem. SCHUCHARDT UMWELTPLANUNG GMBH, 2021)

CEF-Maßnahmen

- Es sind 30 Nisthilfen für die Avifauna innerhalb des Geltungsbereiches des VB-Plans anzubringen -> 10 Halbhöhlenkästen, 10 Nischenbrüterkästen/-höhlen und 10 Nisthöhlen mit unterschiedlichen Oval- und Rundöffnungen.
- Es sind 10 Fledermausflachkästen sowie 10 Fledermaushöhlen sowie 10 Fledermausgroßraumflachkästen oder eine vergleichbar große Fläche als Ersatz für Fledermausquartiere innerhalb des Geltungsbereiches des VB-Plans anzubringen und langfristig zu erhalten. Die Summe der zu veranlassenden Maßnahmen könnte an einem Fledermausturm/ Häuschen untergebracht werden.

Vermeidungsmaßnahmen

- Bauzeiten innerhalb der Fortpflanzungszeit der Fledermäuse und der Brutzeit der Vogelarten sind auszuschließen. Dementsprechend sollte mindestens in der Zeit von 01. März bis zum 01. Oktober keine Baufeldberäumung oder Abrisstätigkeit stattfinden.
- Der Rückbau der Gebäude sollte im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar vorgenommen werden.
- Etwaige Funde von Fledermäusen im Baufeld sind zu sichern und an geeigneter Stelle außerhalb des Gefahrenbereiches bzw. zu den vorinstallierten Ausweichquartieren zu verbringen.
- Eine ökologische Baubegleitung sollte die Arbeiten und die vorgezogenen Ausgleichmaßnahmen/ CEF-Maßnahmen fortwährend überwachen bzw. begleiten und in enger Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises MSE bei Bekanntwerden von Gefährdungen planungsrelevanter Tierartengruppen tätig werden.

5. Zeitpunkt der Durchführung

Die CEF-Maßnahmen sind vor Abriss/ Baubeginn umzusetzen. Die Vermeidungsmaßnahmen sind ab Beginn der Baufeldräumung umzusetzen.

Anlage 2 zum Durchführungsvertrag: Maßnahmenblatt 4

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 01/2019 „Wustrower Freiheit“ der Gemeinde Wustrow

Kompensation über den Ankauf von Ökopunkten**6. Zielsetzung**

Gemäß § 1a BauGB (Baugesetzbuch) vom 3. November 2017 sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz zu beachten. Nach § 1a (3) ist die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz zu berücksichtigen. Aufgrund der mit dem Eingriff verbundenen Neuversiegelung von Flächen stellt das Vorhaben im Sinne des § 12 NatSchAG - Naturschutzausführungsgesetz - Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Mecklenburg-Vorpommern) - einen erheblichen Eingriff dar, der in die Gestalt von Grundflächen eingreift und damit die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes erheblich beeinträchtigt. Nach § 13 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden sowie unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, zu ersetzen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

Der, gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“ 2018 (HzE) ermittelte multifunktionale Kompensationsbedarf für das geplante Vorhaben, beträgt 3.300 m² in Eingriffsflächenäquivalenten (EFÄ). Dieser soll durch den Ankauf von Ökopunkten aus einem anerkannten Ökokonto kompensiert werden.

7. Lage des Ökokontos

Die Flächen des Ökokontos werden sich ebenso wie die Eingriffsfläche in der Landschaftszone 4 „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ befinden. Zielbereich des Ökokontos wird die Agrarlandschaft sein.

8. Umfang

Es erfolgt der Ankauf von 3.300 Ökopunkten, dies entspricht dem Wert von 3.300 m² in Flächenäquivalenten gemäß HzE 2018.

9. Zeitpunkt der Durchführung

Verbindliche Reservierung der Ökopunkte vor Satzungsbeschluss.