

# GEMEINDE HAMMER a. d. UECKER

Landkreis Vorpommern-Greifswald

## SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 02/16 „Fischfarm Klein Hammer“

(selbständiger B-Plan nach § 8 Abs.2 BauGB)

Begründung mit Umweltbericht, EAB und artenschutzrechtlichen Fachbeitrag



### **Auftraggeber:**

Pommern Kaviar GbR Klein Hammer  
im Einvernehmen mit der Gemeinde  
Hammer a. d. Uecker über das  
Amt Torgelow-Ferdinandshof  
Bahnhofstraße 2  
17358 Torgelow

### **Erstellt durch:**

A & S GmbH Neubrandenburg  
architekten . stadtplaner . ingenieure  
August – Milarch – Straße 1  
17033 Neubrandenburg  
☎ 0395 – 581 020  
☎ 0395 – 581 0215

✉ [architekt@as-neubrandenburg.de](mailto:architekt@as-neubrandenburg.de)  
🌐 [www.as-neubrandenburg.de](http://www.as-neubrandenburg.de)

### **In Zusammenarbeit mit**

Grünspektrum-Landschaftsökologie  
Ihlenfelder Straße 5, 17034 Neubrandenburg

Dipl.-Biologe Dietmar Schulz  
Paul-Holz-Ring 18, 17309 Pasewalk

### **Planungsstand:**

**Satzungsbeschluss vom 27.09.2017**

Hammer a. d. Uecker, den 09.10.2017

Siegel

gez. MädI  
Bürgermeisterin

## **INHALTSVERZEICHNIS**

### **I. TEIL 1:**

<b>1.0</b>	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS / AUSGANGSBEDINGUNGEN</b>	<b>3</b>
1.1	Planungsanlass und Ziel	3
1.2	Grundlagen der Planung	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich / Verfahren	5
1.4	Ausgangsbedingungen	6
<b>2.0</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>7</b>
2.1	Städtebauliches Konzept / Projektbeschreibung	7
2.2	Planfestsetzungen	8
2.3	Erschließung	12
2.4	Immissionsschutz	13
2.5	Flächenbilanz	13

### **II. TEIL 2:**

#### **UMWELTBERICHT MIT EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBILANZIERUNG**

- 1.0 Einleitung
- 2.0 Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen
- 3.0 Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft
- 4.0 Eingriffsbewertung
- 5.0 Kompensationsmaßnahmen und Bilanzierung
- 6.0 Zusammenfassung
- 7.0 Quellenverzeichnis
- 8.0 Anlagen

### **ANLAGEN:**

**1. Fachbeitrag Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) aus der Genehmigung für die Errichtung eines Gartenteiches zur beabsichtigten Haltung von Stören**

(Verfasser: Dipl. Biologe D. Schulz, Pasewalk vom 17.04.2014)

*Anmerkung: Für den nördlich der Gemeindestraße liegenden Teil des Plangebietes wurde bereits ein Artenschutzfachbeitrag erstellt, der Gültigkeit hat und in die Begründung zum Bebauungsplan hiermit mit übernommen wird.*

**2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorhaben Angelteiche Klein Hammer (Errichtung von zwei Fischteichen)**

(Verfasser: Dipl. Biologe D. Schulz, Pasewalk vom 07.03.2017)

*Anmerkung: Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Untersuchung um die neuen Flächen südlich der Gemeindestraße (Bereich für die Errichtung von zwei Fischteichen) ergänzt.*

**3. Ergänzung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

(Verfasser: Dipl. Biologe D. Schulz, Pasewalk vom 12.09.2017)

## **TEIL 1:**

### **1.0 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS / AUSGANGSBEDINGUNGEN**

#### **1.1 Planungsanlass und Ziel**

Familie Schroeder hat 2013 am Standort Klein Hammer 24 der Ortschaft Hammer a. d. Uecker die Errichtung eines Gartenteichs für die Haltung von Stören in Eigenbedarf beantragt. Das Vorhaben wurde genehmigt; 2014 wurde mit der Umsetzung des Vorhabens begonnen. Das Vorhaben ist auf dem Flurstück 41/1, Flur 2/ Gemarkung Hammer a. d. Uecker entstanden. Der Fischteich umfasst eine Fläche von ca. 1000 m<sup>2</sup> und wird von einem ca. 3 m breiten Randbereich (Deich) umgrenzt.

Am 01.09.2013 wurde die Fischfarm Pommern Kaviar GbR Klein Hammer gegründet zum Zwecke der Betreibung einer Störkaviarproduktion. Das Nebengebäude auf dem Flurstück 41/1 soll zum Wirtschaftsraum mit Winterbecken für die Anzucht der Kleinfische umgebaut werden. Auf den Flurstücken 41/1 und 42 ist die Errichtung einer weiteren Teichanlage geplant. Die Inbetriebnahme der Störkaviarproduktion soll 2018 erfolgen.

Familie Schroeder beabsichtigt 2018 ein zweites Unternehmen zu gründen. Auf den südlich der Dorfstraße liegenden Flächen (Flurstück 280, Flur 2/ Gemarkung Hammer a. d. Uecker) sollen zwei weitere Teiche errichtet werden. Hier sollen Fischteiche für Angler entstehen; in den Teichen ist die Haltung von Forellen und anderen einheimischen Fischarten vorgesehen. Die geplante Anlage soll dem Aufenthalt zum Zwecke der Erholung und Freizeitbetätigung (dem Angeln) dienen. Auf dem Grundstück sind weitere bauliche Anlagen geplant, wie Bistro / Imbiss, Sanitärgebäude, Stellflächen.

Die geplanten Vorhaben befinden sich im Außenbereich (§ 35 BauGB) und unterfallen nicht dem Anwendungsbereich nach § 35 BauGB. Zur Herstellung von Baurecht für die Erweiterung des Betriebsstandortes auf den Flurstücken 41/1 und 42 und für die Errichtung der Angelteiche zur touristischen Nutzung auf dem Flurstück 280 ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Besitzer der Fischfarm Pommern Kaviar GbR Klein Hammer hat die Einleitung eines B-Planverfahrens bei der Gemeinde beantragt. Die Gemeindevertretung von Hammer hat am 21.09.2016 durch Beschluss das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02/16 „Fischfarm Klein Hammer“ eingeleitet.

Die Gemeinde Hammer stellt auf Initiative des Vorhabenträgers die Satzung über die Erstellung des Bebauungsplanes auf. Im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger wurde die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten geregelt.

#### **1.2 Grundlagen der Planung**

##### **Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen des Verfahrens eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden.

Im Aufstellungsverfahren werden die artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt. Das Europarecht regelt den Artenschutz in den Artikeln 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 – FFH-Richtlinie – (ABl. L 206 vom 22.07.1992, S. 7) sowie in den Artikeln 5, 6, 7 und 9 der Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 30.11.2009 – Vogelschutzrichtlinie – (ABl. L 20 vom 26.01.2010, S. 7). Der besondere Artenschutz ist in §§ 44 und 47 BNatSchG geregelt.

Weitere Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV)
- die Landesbauordnung (LBauO) M-V.

#### Kartengrundlage

Lageplan Vermessungs- und Ingenieurbüro Dipl.-Ing. (FH) F. Bock vom 04.01.2017, Jatznick  
*Anmerkung: Im Zusammenhang mit der Umsetzung des Vorhabens sind die Katastergrenzen anzupassen, da die vorhandene Straße zum Teil auf dem Flurstück 280 verläuft. Im Rahmen eines Grenztermins vor Ort wurden die neuen Grenzen abgestimmt; durch das Vermessungs- und Ingenieurbüro Bock ist im Januar 2017 der Plan erstellt worden. Die Eintragung der neuen Flurstücke in das Kataster ist beabsichtigt.*

#### Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Maßgebend sind die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V) 2016 sowie dem Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) 2010.

Gemäß RREP VP sind für das Plangebiet folgende Grundsätze und Ziele maßgebend:

- Der Gemeinde Hammer a. d. Uecker sind keine zentralen Funktionen zugeordnet worden; sie liegt im Verflechtungsbereich des Grundzentrums Torgelow.
- Die Gemeinde Hammer a. d. Uecker liegt am Rand eines Tourismusentwicklungsraumes. Der Tourismus soll in diesen Räumen als bedeutender Wirtschaftsbereich stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Stärker als bisher sollen die Angebote aus anderen Wirtschaftszweigen, wie z. B. auch der Land- und Forstwirtschaft, der Fischerei, genutzt werden.

Durch das geplante Vorhaben werden neue Angebote für die Freizeitbetätigung und Erholung innerhalb des Tourismusentwicklungsraumes geschaffen. Die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist gegeben.

#### Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Hammer verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan, ein Landschaftsplan liegt nicht vor.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird Baurecht geschaffen für die Erweiterung eines ansässigen Fischereiunternehmens und die Errichtung von Angelteichen zur Freizeitbetätigung und Erholung auf angrenzenden Flächen.

Der Bebauungsplan reicht aus, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Die Aufstellung des Bauungsplanes erfolgt als selbständiger Bebauungsplan nach § 8 Abs.2 Satz 2 BauGB im Regelverfahren mit Umweltprüfung und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag.

### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich / Verfahren

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.02/2016 umfasst den Standort Klein Hammer 24 mit den Flurstücken 41/1 und 42 in der Flur 2/ Gemarkung Hammer a. d. Uecker, der gleichzeitig Betriebsstandort der Fischfarm Pommern Kaviar GbR Klein Hammer ist, sowie die angrenzenden Flächen südlich der Dorfstraße, auf denen die Errichtung von Angelteichen für Sport- und Hobbyfischer vorgesehen ist (Flurstück 280, Flur 2/ Gemarkung Hammer a. d. Uecker). Das zwischen den beiden Gebieten liegende Teilstück der Dorfstraße (Flurstück 247/1) wird mit in den Geltungsbereich einbezogen.

Das Plangebiet umfasst die folgenden Flurstücke bzw. Flurstücksteilflächen in der Flur 2, Gemarkung Hammer a. d. Uecker, mit einer Fläche von insgesamt ca. 11.240 m<sup>2</sup> (1,124 ha).

- Flurstücke 41/1, 42 und 280
- Teilfläche Flurstück 247/1

Das Plangebiet wird im Einzelnen begrenzt:

- im Norden von den angrenzenden Niederungsflächen der Uecker
- im Osten und Westen von der vorhandenen bebauten Ortslage Klein Hammer
- im Süden von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland).

#### Verfahren

1. Am 21.09.2016 hat die Gemeindevertretung den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 02/16 gefasst.
2. Die Gemeindevertretung hat am 21.09.2016 den Vorentwurf gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.
3. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Auslegung des Vorentwurfs erfolgte ortsüblich am 19.10.2016 im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt Torgelow-Ferdinandshof“ Nr. 10.
4. Der Vorentwurf hat vom 27.10.2016 bis 28.11.2016 öffentlich ausgelegen; die Behörden und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 29.09.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
5. Am 03.05.2017 hat die Gemeindevertretung den Entwurf Stand: April 2017 gebilligt und zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt.
6. Die Öffentlichkeit wurde durch Auslegung vom 29.05.2017 bis 30.06.2017 beteiligt; die Behörden wurden mit Schreiben vom 05.05.2017 zur Stellungnahme aufgefordert.
7. Am 27.09.2017 hat die Gemeindevertretung die zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Am 27.09.2017 hat die Gemeinde die Vereinbarung über die Durchführung der Kompensationsmaßnahme (Vertrag zwischen dem Vorhabenträger, der UNB, der Gemeinde und des Eigentümers der Ausgleichsfläche) abgeschlossen.
8. Die Gemeindevertretung hat am 27.09.2017 die Satzung über den B-Plan Nr. 02/2016 beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.

## 1.4 Ausgangsbedingungen

Die Gemeinde Hammer a. d. Uecker liegt am Westufer des Flusses Uecker inmitten der Ueckermünder Heide im Landkreis Vorpommern-Greifswald.

Zur Gemeinde Hammer a. d. Uecker gehört der Ortsteil Liepe.

Die Gemeinde wird vom Amt Torgelow-Ferdinandshof verwaltet.

Die Gemeinde ist verkehrlich gut an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Von der B 109 (Berlin- Greifswald) gelangt man über die ausgebaute Landstraße L 32 nach Hammer a. d. Uecker, nach Norden besteht eine Straßenverbindung über Torgelow nach Ueckermünde. Das flache, wiesen- und waldreiche Gebiet um Hammer, inmitten der Ueckermünder Heide gelegen, bietet vor allem günstige Bedingungen zum Wohnen und Erholen.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Ortslage Hammer, in Randlage zur Ueckerniederung. Die Ortslage wird durch dörfliche Mischstrukturen geprägt. Die im Plangebiet liegenden Flächen nördlich der Dorfstraße sind mit einem Einfamilienhaus und einem parallel zum Hauptgebäude angeordnetem Nebengebäude bebaut. Auf den rückwärtigen Flächen wurde 2014/2015 ein Fischteich angelegt. Damit wurden gleichzeitig auch die Voraussetzungen für die Gründung der Fischfarm Pommern Kaviar GbR geschaffen. Das Nebengebäude soll als Wirtschaftsgebäude ausgebaut werden. 2018 soll auf den rückwärtigen Flächen ein weiterer Fischteich angelegt und zur Störkaviarproduktion genutzt werden.

Die Flächen südlich der Dorfstraße sind unbebaut und wurden bisher landwirtschaftlich genutzt (Grünland / Weide für die Haltung von Rindern). Die Fläche liegt innerhalb der Niederung der „Ziegenbruchwiese“. Das Niederungsgebiet wird durch mehrere Gräben durchzogen. Das Plangebiet wird im Südosten vom Mühlgraben berührt, der im Bereich südlich der Dorfstraße als offener Graben verläuft und nördlich der Dorfstraße auf einer Länge von 112 m verrohrt ist. Der Mühlgraben liegt als Gewässer 2.Ordnung in Unterhaltungspflicht des WBV „Uecker-Haffküste“. Für die Gewässerunterhaltung sind beidseitig Randstreifen von mindestens 5 m ab Böschungsoberkante freizuhalten. Im Bebauungsplan wird der Gewässerrandstreifen, der gleichzeitig nach § 38 Wasserhaushaltsgesetz ein Schutz- und Entwicklungsraum darstellt, ausgewiesen.

Das Plangebiet befindet sich im Niederungsbereich der Uecker, die als Gewässer 1.Ordnung der Unterhaltungspflicht des StALU Vorpommern unterliegt. Teilflächen des Plangebietes sind hochwassergefährdet. Gemäß der im Zuge der Umsetzung der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie modellierten Wasserspiegellage würden im Falle eines HQ 100 (Hochwasser mit 100-jähriger Wiederkehrwahrscheinlichkeit) Teilbereiche bis zu 1 m überstauen. Die betroffenen Teilbereiche werden in der Planzeichnung ausgewiesen; die Anschlaglinie wurde der Karte „Ausuferungsflächen Graben aus Hammer“ (Anlage der Stellungnahme des StALU Vorpommern vom 16.11.2016 zum Vorentwurf) entnommen. In der Stellungnahme des StALU Vorpommern wurde weiterhin darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Bearbeitungsgebiet der Bewirtschaftungsvorplanung (BVP) Uecker befindet und dass im WRRL-Bewirtschaftungszeitraum 2016-2021 für den Mühlengraben die Erstellung einer Machbarkeitsstudie zur Ermittlung des „guten ökologischen Potentials“ und die Ableitung der erforderlichen Maßnahmen zur Erreichung des Bewirtschaftungszieles vorgesehen ist. Hierbei werden die Herstellung der ökologischen Durchgängigkeit (z.B. Rückbau Verrohrung), der Erhalt bzw. die Errichtung von dauerhaften und ausreichend breiten beidseitigen Gewässerrandstreifen, die Herstellung typischer Ufervegetation durch Initialpflanzungen der Uferbereiche sowie die Herstellung naturnaher Gewässerabschnitte zu den wichtigsten WRRL-Maßnahmen zählen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten des Naturschutzrechts; im Plangebiet befinden sich keine geschützten Objekte.

Der Vorhabenraum liegt im Grenzbereich des Naturparks „Am Stettiner Haff“.

Im Abstand von ca. 600 m östlich zum Vorhabenstandort beginnt das Europäische Vogelschutzgebiet „Ueckermünder Heide“ (SPA 2350-401).

In der Dorfstraße befinden sich Leitungen und Anlagen der E.DIS AG (NS-Kabel und Gasleitung) und der GKU mbH Eggesin (Trinkwasserleitung).

Südlich der Dorfstraße verläuft eine oberirdische Telekommunikationslinie der Telekom.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand wird das Plangebiet im Norden vom 100-m-Bereich um ein bekanntes Bodendenkmal der Farbe BLAU berührt; die Grenze wird nachrichtlich in den Plan übernommen.

Im Plangebiet (auf dem Straßenflurstück 247/1) befindet sich ein gesetzlich geschützter Lagefestpunkt (Nr. 88221802); der Festpunkt wird nachrichtlich in den Plan übernommen. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

## **2.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

### **2.1 Städtebauliches Konzept / Projektbeschreibung**

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs.5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten.

Planungsziel ist die Schaffung von Baurecht für die Erweiterung des Betriebsstandortes auf den Flurstücken 41/1 und 42 (Klein Hammer 24) und für die Errichtung von Angelteichen zur touristischen Nutzung auf angrenzenden Flächen (Flurstück 280).

Im Bebauungsplan werden die zulässigen Nutzungen festgesetzt und die Anordnung der geplanten Anlagen vorgegeben. Das Gebiet mit dem Betriebsstandort der Fischfarm Pommern Kaviar GbR Klein Hammer nördlich der Dorfstraße wird als sonstiges Sondergebiet in der Zweckbestimmung „Fischfarm“ festgesetzt. Das geplante Vorhaben auf dem Flurstück 280 wird als sonstiges Sondergebiet in der Zweckbestimmung „Angelteiche“ festgesetzt.

Im SO „Fischfarm“ ist die Errichtung eines 2. Fischteiches vorgesehen. Im SO „Angelteiche“ ist die Errichtung von 2 Fischteichen geplant; entlang der Dorfstraße sollen die im Zusammenhang mit den Angelteichen geplanten baulichen Anlagen, wie z.B. Bistro, Imbiss, Sanitärgebäude entstehen.

Eine Erstbefüllung der Teiche aus dem Grundwasser ist nicht möglich (zu eisenhaltig). Im Sondergebiet „Fischfarm“ wurde der vorhandene Teich durch Wasserentnahme aus einem Brunnen befüllt; die Erstbefüllung des geplanten Teiches ist ebenfalls aus dem vorhandenen Brunnen geplant, da eine Entnahme aus dem Graben nicht gegeben ist (Verrohrung in diesem Bereich). Zur Minimierung des Eisengehalts wird eine Enteisungsanlage installiert.

Im Sondergebiet „Angelteiche“ ist die Befüllung der Teiche durch Entnahme aus dem Graben geplant. Das Wasserdargebot ist ausreichend. Durch den Betreiber der Fischfarm und der Angelteiche wurden die entsprechenden Anträge zur Wasserentnahme gestellt.

Alle 5 Jahre werden die Teiche gereinigt, die Rückführung des Wassers aus den Teichen ist über eine im Plangebiet zu errichtende Pflanzenkläranlage in den Mühlgraben vorgesehen. Vor dem Auslaufen werden Netze gespannt, um das Entweichen von Fischen in das natürliche Gewässer zu verhindern.

Für die Entsorgung der häuslichen Abwässer ist die Errichtung einer Biokläranlage mit dem entsprechenden Volumen neben den Toiletten geplant.

Im Bereich südlich der Dorfstraße wird das gesamte Areal um 1 m komplett angehoben und läuft zur Straße hin langsam aus.

*Hinweise:*

*Die Anträge zur Ableitung der Abwässer sind gestellt worden.*

*Anfallender Faulschlamm wird über das Unternehmen Roland Lenz, Abwassermessung und Wartung in Ahlbeck, Gegensee 38, ordnungsgemäß und fachgerecht entsorgt.*

## 2.2 Planfestsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

Die im Plangebiet liegenden Flächen nördlich der Dorfstraße werden gemäß § 11 BauNVO als **sonstiges Sondergebiet in der Zweckbestimmung „Fischfarm“ (SO Fischfarm)** festgesetzt. Das Sondergebiet „Fischfarm“ dient der Unterbringung eines Fischereibetriebes zur Störaufzucht und Kaviarproduktion.

Im Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen:

*Das Sondergebiet „Fischfarm“ dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zur Störaufzucht und Kaviarproduktion.*

*Zulässig sind:*

- *Anlagen und Einrichtungen zur Störaufzucht und Kaviarproduktion*
- *sonstige in Verbindung mit der Störaufzucht und Kaviarproduktion stehende Nebenanlagen*
- *Geschäfts- und Bürogebäude*
- *Fischteiche*
- *der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften*
- *betriebszugehörige Wohngebäude und Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Mitarbeiter, Angestellte und Auszubildende, einschließlich Nebenanlagen*
- *Unterkünfte und Räume zur Beherbergung von Gästen, einschließlich Feriengästen*
- *Stellplätze*

Im Bebauungsplan werden die vorhandenen und geplanten Fischteiche als „Wasserflächen“ ausgewiesen. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen definiert.

Die Anordnung von Stellflächen hat ausschließlich auf den Grundstücken zu erfolgen; ein Parken im öffentlichen Straßenraum wird nicht zugelassen. Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird im Bebauungsplan eine Festsetzung mit aufgenommen, dass Stellplätze nur innerhalb des ausgewiesenen Baufeldes und im Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig sind.

Die im Plangebiet liegenden Flächen südlich der Dorfstraße werden gemäß § 11 BauNVO als **sonstiges Sondergebiet in der Zweckbestimmung „Angelteiche“ (SO Angelteiche)** festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Anlagen zum Zwecke der Freizeitbetätigung und Erholung und hier im Speziellen der Unterbringung von Fischteichen für Sport- und



Hobbyfischer. Außerdem ist der Bau ergänzender Anlagen, wie ein Bistro / Imbiss mit Fischverkauf, Sanitärgebäude, Stellplätze vorgesehen.

Im Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen:

*Das Sondergebiet „Angelteiche“ dient der Unterbringung von Fischteichen zum Zwecke der Freizeitbetätigung und Erholung.*

*Zulässig sind:*

- *künstlich angelegte Fischteiche*
- *sonstige in Verbindung mit der Fischteichnutzung stehende Einrichtungen und Nebenanlagen*
- *der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften*
- *Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsräume*
- *Stellplätze*

Auf den parallel zur Straße liegenden Flächen sollen die ergänzenden baulichen Anlagen entstehen; die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen definiert.

Die geplanten Fischteiche werden als „Wasserflächen“ ausgewiesen.

Für die Anordnung der Stellplätze gilt die gleiche Regelung wie für das SO „Fischfarm“. d. h. Stellplätze sind nur innerhalb des Baufeldes und im Bereich zwischen dem Baufeld und der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken im Plangebiet insgesamt 15 Stellplätze herzustellen sind.

#### Bauweise / Maß der baulichen Nutzung

In beiden Baugebieten wird die offene Bauweise festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Im SO „Fischfarm“ wird die GRZ 0,6 und im SO „Angelteiche“ die GRZ 0,8 festgesetzt.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird mit 1 Vollgeschoss als Höchstmaß bestimmt.

#### Sonstige Festsetzungen (Ausgleichsmaßnahme/ Artenschutz)

Im Zusammenhang mit den geplanten Vorhaben sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die auszugleichen sind. Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes wurden im Umweltbericht die voraussehbaren Veränderungen von Natur und Landschaft erfasst und bewertet sowie die Kompensationsmaßnahmen bestimmt. Die artenschutzrechtlichen Belange wurden berücksichtigt und als Bestandteil in den Umweltbericht mit aufgenommen.

Der Umweltbericht und die artenschutzrechtliche Prüfung sind in der Begründung anliegend mit aufgeführt (siehe im Einzelnen Anlagen zur Begründung).

Im Ergebnis der Untersuchungen wurden mit Entwurfsbeschluss in den Bebauungsplanes folgende Festsetzungen aufgenommen:

1. *Die Baufeldfreimachung / Umsetzung der Baumaßnahmen hat außerhalb der Vogelbrutzeit, die von Mitte März bis Anfang Juli definiert wird, zu erfolgen. Das Bauverbot kann aufgehoben werden, wenn sichergestellt ist, dass keine Brutten betroffen sind bzw. eine Besiedelung von Brutvögeln nicht gegeben ist.*
2. *Da ein Zauneidechsenvorkommen nicht ausgeschlossen werden kann, sind an einem geeigneten Standort auf dem Gelände des Vorhabens oder in unmittelbarer Nähe artspezifische Habitatstrukturen wie Lesesteinhaufen und Totholzhaufen sowie grabbare Sandflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Feststellung eines Zauneidechsenvorkommens sind vor Baubeginn die Bauflächen auszuzäunen und die*

*Tiere von der Eingriffsfläche abzusammeln und in die Umgebung zu setzen (ökologische Baubegleitung). Die Ausführung der Ausgleichsmaßnahme kann entfallen, wenn im Rahmen von zwei Begehungen von Ende April bis Anfang Juni eine Besiedelung von der Zauneidechse nicht festgestellt wurde.*

- 3. Während der Bauphase ist das Fallen von Amphibien in Baugruben durch geeignete Maßnahmen (z. B. Auszäunen der Baugruben) zu verhindern. Zur Unterbindung der Einwanderung von Amphibien in die angelegten Teichanlagen sind geeignete Maßnahmen wie Palisadeneinrichtungen oder Böschungskanten anzulegen mit einer Mindesthöhe von 45 cm.*

Die Begehungen fanden im Mai und August 2017 statt.

Im Ergebnis der Untersuchungen konnte für das Vorkommen der Zauneidechse kein Nachweis erbracht werden; außerdem konnten weder Rufaktivitäten noch Individuen der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Amphibien nachgewiesen werden. Die Ergebnisse wurden als Ergänzung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages mit Datum vom 12.09.2017 (Verfasser: Dipl. –Biol. D. Schulz) dokumentiert; die Ergänzung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wird mit Satzungsbeschluss als Anlage der Begründung beigefügt.

Das Vorkommen von Zauneidechsen und Amphibien (Lurche) am Standort wurde im Jahr 2017 somit nicht festgestellt; die Festsetzung zu den Zauneidechsen kann deshalb entfallen. Außerdem kann das Auszäunen der Baugrube entfallen; die Maßnahme „Anlage von Palisadeneinrichtungen oder Böschungskanten zur Unterbindung der Einwanderung von Amphibien in die angelegten Teichanlagen“ ist jedoch weiterhin zu beachten.

Mit Satzungsbeschluss werden folgende Festsetzungen getroffen:

- 1. Die Baufeldfreimachung / Umsetzung der Baumaßnahmen hat außerhalb der Vogelbrutzeit, die von Mitte März bis Anfang Juli definiert wird, zu erfolgen. Das Bauverbot kann aufgehoben werden, wenn sichergestellt ist, dass keine Bruten betroffen sind bzw. eine Besiedelung von Brutvögeln nicht gegeben ist.*
- 2. Zur Unterbindung der Einwanderung von Amphibien in die angelegten Teichanlagen sind geeignete Maßnahmen wie Palisadeneinrichtungen oder Böschungskanten anzulegen mit einer Mindesthöhe von 45 cm.*

Der Ausgleich ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu erreichen. Im Bebauungsplan wird geregelt, dass folgende Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes umzusetzen sind (siehe im Einzelnen Hinweise im Plan Teil B und Umweltbericht in der Anlage):

*Zur Kompensation des Ausgleichs ist folgender Ausgleich an anderer Stelle außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durchzuführen:*

- Anlage einer mehrreihigen Hecke mit Überhältern und 5 jähriger Kulturpflege am Waldrand auf einer Fläche von 2703 m<sup>2</sup> in der Gemarkung Meiersberg Flur 2.*

Zur Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahme wurde gemäß § 1a Abs.3 Satz 4 BauGB eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde, dem Vorhabenträger, der unteren Naturschutzbehörde und dem Grundstückseigentümer der Ausgleichsfläche getroffen (Vereinbarung über die Durchführung einer Kompensationsmaßnahme vom August/ September 2017). Die externe Kompensationsmaßnahme ist meldepflichtig beim Landesamt für Umwelt Natur und Geologie Güstrow.

### Hinweise der Denkmalschutzbehörde

Das Plangebiet wird im Norden vom 100-m-Bereich eines bekannten Bodendenkmals der Farbe BLAU berührt. Da im Zuge der Umsetzung der Planung jederzeit archäologische Funde oder Fundstellen entdeckt werden können, wird folgender Hinweis in die Satzung mit aufgenommen:

*Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.*

### Sonstige Hinweise

Im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf wurden folgende zu berücksichtigende Auflagen des Landkreises Vorpommern-Greifswald, SB Abfallwirtschaft/Altlasten benannt:

#### **Auflagen Abfall:**

1. *Sofern während der Bauphase Abfälle anfallen, die zu der Umschlagstation Jatznick gebracht werden sollen, hat dies nach Maßgabe der Benutzungsordnung der OVVD zu erfolgen. Die Deponierung nicht verunreinigter mineralischer Bauabfälle ist unzulässig. Verwertbare Baustoffe dürfen nicht mit verwertbaren Bauabfällen vermischt werden. Die verwertbaren Bauabfälle sind bei einer zugelassenen Bauabfallverwertungsanlage anzuliefern. Das Einsammeln und der Transport von Abfällen sind durch die zuständige Behörde genehmigen zu lassen.*
2. *Für die gewerblich anfallenden Abfälle, die von der Entsorgung durch den Landkreis ausgeschlossen sind, sind entsprechende Verträge mit geeigneten und zugelassenen Entsorgungsunternehmen abzuschließen.*
3. *Für die anfallenden Transport- und Umverpackungen sind entsprechende Verträge mit geeigneten und zugelassenen Entsorgungsunternehmen abzuschließen.*

#### **Auflagen Bodenschutz:**

1. *Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Pasewalk) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.*
2. *Die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 BGBl. I S. 502), in der zuletzt gültigen Fassung, und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759), sind zu berücksichtigen.  
Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.*
3. *Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichten Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554), in der zuletzt gültige Fassung, sind zu beachten.*

*Dabei sind insbesondere die Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) zu berücksichtigen.*

### **Forderungen des LALLF M-V**

- 1. Die Inbetriebnahme der Anlage ist dem Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei M-V mitzuteilen.*
- 2. Das Entweichen von Fischen und ggf. weitere in der Anlage gehaltenen Organismen in natürliche Gewässer ist zu verhindern.*

## **2.3 Erschließung**

### Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung der Ortslage Hammer ist über das vorhandene zentrale Netz gegeben (Betreiber GKU mbH Eggesin). Die Abwasserentsorgung erfolgt dezentral (Kleinkläranlagen). Die Ortslage Hammer ist energie- und fernmeldetechnisch versorgt.

Die unterirdischen Leitungen und Anlagen der Versorger befinden sich im Straßenraum; südlich der Straße verläuft eine oberirdische Telekommunikationslinie der Telekom.

Der Anlagenbestand ist zu berücksichtigen, für den Anschluss an die Versorgungsnetze sind Erweiterungen notwendig.

Die notwendigen Abstimmungen mit den Versorgern sind rechtzeitig zu führen.

Folgende Hinweise sind insbesondere zu beachten:

#### *E.DIS AG:*

*Zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung ist durch den Bauherrn rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Informationen zu stellen:*

- Lage- bzw. Bebauungsplan*
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf*
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf*
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf.*

*Die Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz der Versorgungsanlagen sind zu beachten.*

#### *TELEKOM:*

*Die im Plangebiet befindlichen oberirdischen Telekommunikationslinien sind während der Baumaßnahme durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern. Bei einer gewünschten Erschließung ist ein entsprechender Antrag an den Bauherrnservice der Telekom zu stellen.*

### Löschwasserversorgung

Das Löschwasser kann per TS Pumpen von der Feuerwehr aus den Teichen bzw. aus dem Mühlgraben (Graben Nummer 22.01.00) entnommen werden. Die Löschwasserentnahme ist außerdem aus den in Nachbarschaft des Plangebietes liegenden Oberflurhydranten (2 Stück, Entfernung ca. 50 m – 100 m) möglich.

### Verkehr

Die Gemeinde Hammer a. d. Uecker ist verkehrlich über die B 109 und L 32 an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die Ortslage Hammer erstreckt sich zum Teil an der L 32; die östlich der L 32 liegenden Ortsbereiche werden über Gemeindestraßen von der L 32 aus erschlossen.

Der Vorhabenstandort liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage beidseitig der Gemeindestraße. Im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben ist mit einem zusätzlichen Verkehr

zu rechnen. Es handelt sich jedoch nicht um ein Vorhaben mit erhöhtem Verkehrsaufkommen. Mit der Fischfarm werden Angebote für eine bestimmte Personengruppe (Hobbyangler und Freunde des Angelsports) geschaffen. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen wird sich auf PKW-Anfahrten beschränken.

Nicht auszuschließen sind jedoch einzelne Busanfahrten, da der Förderverein Pasewalk den Vorhabenträger gegenüber das Interesse geäußert hat, im Sommer die Fischfarm auch einmal mit einem Bus besuchen zu wollen. Das Abstellen des Busses auf dem Grundstück ist möglich und wird durch den Vorhabenträger abgesichert.

Bei der Gemeindestraße handelt es sich um einen ausgebauten ländlichen Weg. Um die Durchlässigkeit zu gewährleisten darf der öffentliche Straßenraum nicht zum Parken genutzt werden. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken im Plangebiet insgesamt 15 Stellflächen anzulegen sind, die Anordnung der Stellplätze hat innerhalb der ausgewiesenen Baufelder und im Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenzen und der Straßenbegrenzungslinie zu erfolgen.

*Anmerkung:*

*Die Gemeindestraße verläuft im Plangebiet geradlinig; die Anpassung der Katastergrenzen an den Straßenverlauf ist geplant (siehe auch Anmerkungen Punkt 1.2, Kartengrundlage).*

## 2.4 Immissionsschutz

Von Bau- und Verkehrsflächen können schädliche Umwelteinflüsse wie Lärm, Abgase und Erschütterungen ausgehen. Die Gemeinden sind verpflichtet, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt in Randlage und in Nachbarschaft vorhandener Wohnbebauungen. Die umgebenden örtlichen Strukturen werden durch dörfliche Mischstrukturen geprägt. Bei der ansässigen Fischfarm nördlich der Dorfstraße handelt es sich um ein kleineres Unternehmen; die Errichtung des vorhandenen Teiches wurde genehmigt. Am Standort ist ein weiterer Teich geplant. Erheblichen Auswirkungen durch Lärm, Abgase und Erschütterungen sind nicht zu erwarten. Durch das geplante Vorhaben südlich der Gemeindestraße (Angelteiche) ist zusätzlich mit einem Besucherverkehr zu rechnen. Es handelt sich jedoch nicht um ein Vorhaben mit erhöhtem Verkehrsaufkommen. Die Freizeit- und Erholungstätigkeit auf dem Gelände erfolgt in der Regel am Tag und ist nicht verbunden mit erhöhten Lärmbelastungen. Der Angelsport ist eine „ruhige“ Sportart. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Lärm / Verkehrslärm sind nicht zu erwarten.

## 2.5 Flächenbilanz

<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>ca. 1,124 ha</b>
SO Gebiet „Fischfarm“	ca. 0,599 ha
- davon Wasserflächen ca. 0,28 ha	
SO Gebiet „Angelteiche“	ca. 0,471 ha
- davon Wasserflächen ca. 0,32 ha	
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.0,054 ha