

**06/BV/135/2023**

Beschlussvorlage  
öffentlich

**vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3  
„Wohn- und Wirtschaftshof in Kessin“ der  
Gemeinde Grapzow**

hier: Beratung und Beschluss über die  
Behandlung der Stellungnahmen der Behörden  
und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4  
Abs. 2 BauGB) und der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2  
BauGB) sowie Satzungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bau, Ordnung und Soziales <i>Verfasser:</i> Kevin Holz	<i>Datum</i> 15.03.2023 <i>Einreicher:</i>	
<i>Beratungsfolge</i> Gemeindevertretung Grapzow (Entscheidung)	<i>Geplante Sitzungstermine</i> 06.04.2023	<i>Ö/N</i> Ö

**Sachverhalt**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grapzow hat mit Beschluss vom 20.10.2022 den Planentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 „Wohn- und Wirtschaftshof in Kessin“ in der Fassung vom August 2022 beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches entsprechend durchgeführt. Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind in dieser Zeit nicht eingegangen.

Der Inhalt der im Ergebnis der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen ist in der als Anlage 1 beigefügten Abwägungstabelle aufgeführt. Die Stellungnahmen wurden geprüft; sie sollen entsprechend den jeweiligen Empfehlungen in den Abwägungstabellen behandelt werden.

Vom Ergebnis der Abwägung sind diejenigen, die Stellungnahmen abgegeben haben, unter Angabe der Gründe zu unterrichten. Die Mitteilung bzw. Einsichtnahme soll spätestens nach Inkrafttreten des Bebauungsplans erfolgen bzw. ermöglicht werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist im Ergebnis des durchgeföhrten Abwägungsverfahrens gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB als Satzung zu beschließen.

Nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung und die Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde, ist die Satzung ortsüblich bekannt zu machen und erlangt damit Rechtskraft.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, zu jedermanns Einsicht bereit zu halten.

Ergänzend ist der in Kraft getretene vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung in das Internet einzustellen.

Die Personen, die dem Mitwirkungsverbot gem. § 24 KV M-V unterliegen, haben dies eigenverantwortlich anzuzeigen.

**Beschlussvorschlag**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grapzow beschließt:

1. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden geprüft und deren Behandlung wird entsprechend den jeweiligen Empfehlungen in der Abwägungstabelle (Anlage 1) beschlossen.
2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der Beteiligung eine Stellungnahme abgegeben haben, sind über das Ergebnis der Abwägung durch die Möglichkeit zur Einsichtnahme bzw. Mitteilung zu informieren.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 „Wohn- und Wirtschaftshof in Kessin“ der Gemeinde Grapzow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wird in der vorliegenden Fassung vom März 2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wird in der vorliegenden Fassung vom März 2023 gebilligt.
4. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Grapzow „Wohn- und Wirtschaftshof in Kessin“ ist ortsüblich bekannt zu machen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, zu jedermanns Einsicht bereit zu halten.

## Finanzielle Auswirkungen

<b>im Ifd. Haushaltsjahr:</b>		<b>in Folgejahren:</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> <b>nein</b> <input type="checkbox"/> <b>ja</b>		<input checked="" type="checkbox"/> <b>nein</b> <input type="checkbox"/> <b>ja</b> <input type="checkbox"/> <b>einmalig</b> <input type="checkbox"/> <b>jährlich wiederkehrend</b>	
<b>Finanzielle Mittel stehen:</b>			
<input type="checkbox"/> <b>stehen zur Verfügung unter</b>  <b>Produktsachkonto:</b>  <b>Bezeichnung:</b>		<input type="checkbox"/> <b>stehen nicht zur Verfügung</b>  <b>Deckungsvorschlag:</b> <b>Produktsachkonto:</b>  <b>Bezeichnung:</b>  <input type="checkbox"/> <b>Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung</b>	
<b>Haushaltsmittel:</b>		<b>Haushaltsmittel:</b>	
<b>Soll gesamt:</b>		<b>Soll gesamt:</b>	
<b>Maßnahmesumme:</b>		<b>Maßnahmesumme:</b>	
<b>noch verfügbar:</b>		<b>noch verfügbar:</b>	
<b>Erläuterungen:</b> Die gesamten Kosten trägt der Vorhabenträger.			

## Anlage/n

1	Abwägungstabelle öffentlich
2	01_Bebauungsplan Stand März 2023 öffentlich
3	02_Vorhaben- und Erschließungsplan März 2023 öffentlich
4	03_Begründung März 2023 öffentlich
5	04_Umweltbericht_März 2023 öffentlich
6	05_Biotopkartierung öffentlich
7	06_Geruch_Kessin öffentlich
8	07_SAP_März 2023 öffentlich

--	--

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
1.	<b>Landkreis Mecklenburgische Seenplatte</b> Platanenstr. 43 17033 Neubrandenburg	24.02.2023	<p><b>I. Allgemeines/ Grundsätzliches</b></p> <p>1. In der Ortslage Kessin beabsichtigt ein Vorhabenträger einen Wohn- und Wirtschaftshof zu entwickeln. Neben einer Wohnnutzung soll auch ein Freizeitbereich sowie ein Wirtschaftsgebäude mit Werkstatt, Hofladen und Hausschlachterei entstehen. Des Weiteren ist auch ein Pferdestall mit integrierten Ferienwohnungen geplant.</p> <p>Mit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 "Wohn- und Wirtschaftshof in Kessin" der Gemeinde Grapzow sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.</p> <p>2. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB).</p> <p>Eine landesplanerische Stellungnahme vom 12. Dezember 2022 liegt mir vor. Danach entspricht der o. g. Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.</p> <p>3. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Von dem Grundsatz des Entwicklungsgebotes kann bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen gegebenenfalls abgewichen werden (§ 8 Abs. 2 – 4 BauGB).</p> <p>Die Gemeinde Grapzow hat ihre Entwicklungsziele bislang nicht in einem Flächennutzungsplan dokumentiert; sie verfügt nicht über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.</p> <p>Insoweit soll der o. g. Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.</p> <p>Auf die Genehmigungspflicht durch die höhere Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 BauGB – hier: Landkreis Mecklenburgische Seenplatte – weise ich in diesem Zusammenhang vorsorglich hin.</p> <p>4. Zu den vorliegenden Planunterlagen möchte ich im Hinblick auf das weitere Aufstellungsverfahren zu o. g. Bebauungsplan auf folgende grundsätzliche Aspekte aufmerksam machen.</p> <p>4.1. Nach § 12 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen.</p> <p>Regelmäßig enthält ein vorhabenbezogener Bebauungsplan danach drei bekannte Elemente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* den Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers,</li> </ul>	<p><b>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</b></p> <p><b>Zu I. 1. Allgemeines/ Grundsätzliches</b> Es besteht kein Abwägungsbedarf.</p> <p><b>Zu I. 2. Allgemeines/ Grundsätzliches</b> Es besteht kein Abwägungsbedarf.</p> <p><b>Zu I. 3. Allgemeines/ Grundsätzliches</b> Die unter 3. angeführten allgemeinen Verfahrensrechtlichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für den Inhalt des Bebauungsplans ergeben sich daraus keine abwägungserheblichen Belange.</p> <p><b>Zu I. 4. Allgemeines/ Grundsätzliches</b> <b>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</b> Die Verwaltung der Gemeinde Grapzow prüft im Auftrag die Erfüllung der Voraussetzungen nach § 12 BauGB. Die Begründung wird unter <i>8. Umsetzung des Bebauungsplanes</i> redaktionell klarstellend ergänzt: <i>Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB an bestimmte Voraussetzungen gebunden: Der Vorhabenträger muss sich zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen</i></p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>* den Durchführungsvertrag und</p> <p>* als Satzung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.</p> <p>Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB somit an bestimmte Voraussetzungen gebunden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Vorhabenträger muss sich zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag verpflichten.</li> <li>- Der Vorhabenträger muss zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung bereit und in der Lage sein.</li> </ul> <p>Hieraus folgt die Nachweispflicht der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit des Trägers zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. Ein bloßes Glaubhaftmachen der Leistungsfähigkeit des Trägers reicht nicht aus.</p> <p>Die finanzielle Bonität des Vorhabenträgers kann z. B. durch eine Kreditzusage geeigneter Banken oder durch Bürgschaftserklärungen nachgewiesen werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In der Regel muss der Vorhabenträger Eigentümer der Flächen sein, auf die sich der Plan erstreckt.</li> </ul> <p>Ist der Vorhabenträger nicht Eigentümer, so ist ggf. eine qualifizierte Anwartschaft auf den Eigentumserwerb oder eine anderweitige privatrechtliche Verfügungsberechtigung nachzuweisen. (Dies gilt auch für Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen!) Dieser Nachweis muss spätestens zum Satzungsbeschluss vorliegen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde zu schließen. (Hierzu bedarf es eines nach Kommunalrecht notwendigen Gemeinderatsbeschlusses.)</li> </ul> <p>Erfolgt dies nicht, fehlen der Gemeinde die Voraussetzungen zum Beschluss über die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Ein Rechtsanspruch darauf besteht grundsätzlich nicht.</p> <p>Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss auch auf den Durchführungsvertrag eingehen. Sie muss neben dem Erfordernis der Durchführung der Baumaßnahme und der Erschließung auch auf die Verpflichtung des Vorhabenträgers eingehen. Weiterhin muss alles, was mit dem Durchführungsvertrag in Zusammenhang steht, in die Begründung eingehen, soweit es für die planerische Abwägung von Bedeutung ist.</p>	<p>innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag verpflichten. Der Vorhabenträger muss zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung bereit und in der Lage sein. Hieraus folgt die Nachweispflicht der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers im Hinblick auf das Gesamtvorhaben zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. Ein bloßes Glaubhaftmachen der Leistungsfähigkeit des Trägers reicht nicht aus.</p> <p>Die finanzielle Bonität des Vorhabenträgers ist durch geeignete Mittel nachzuweisen.</p> <p>Zusätzlich muss der Vorhabenträger Eigentümer der Flächen sein, auf die sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan erstreckt.</p> <p>Ist der Vorhabenträger nicht Eigentümer, so ist ggf. eine qualifizierte Anwartschaft auf den Eigentumserwerb oder eine anderweitige privatrechtliche Verfügungsberechtigung nachzuweisen. Dieser Nachweis muss spätestens zum Satzungsbeschluss vorliegen.</p> <p>Für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die Möglichkeit gemäß § 12 Abs. 3a BauGB genutzt werden, eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festzusetzen. Unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB gilt in diesem Zusammenhang, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.</p> <p>Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig. Entsprechend umfangreich und detailliert fällt die Vorhabenbeschreibung des Vorhaben- und Erschließungsplans aus. Dieser wird mit dem Satzungsbeschluss der Gemeinde zu einem untrennbar Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.</p>

lfd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellung- nahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>Insoweit ist die Darstellung derjenigen Inhalte des Durchführungsvertrages notwendiger Bestandteil der Begründung, die für die Beurteilung der Ziele nach § 12 Abs. 1 BauGB relevant sind.</p> <p>4.2. In diesem Zusammenhang weise ich auf die Besonderheit des § 12 Abs. 3a BauGB hin.</p> <p>Den Gemeinden wird hiermit nämlich die Möglichkeit eröffnet, in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht nur ein konkretes Vorhaben zuzulassen, sondern darüber hinaus die zulässigen Nutzungen allgemein zu beschreiben und sich nur im Durchführungsvertrag auf ein konkretes Vorhaben festzulegen.</p> <p>Baugebiete können hiernach also nach BauNVO festgesetzt werden. Die Art der baulichen Nutzung wird in einem gewissen Rahmen allgemein festgesetzt.</p> <p>Im Durchführungsvertrag ist dann das Vorhaben aber so konkret zu beschreiben, dass hinreichend deutlich wird, zu welchem Vorhaben sich der Vorhabenträger verpflichtet. Hierunter fallen die Regelungen zu den einzelnen zu errichtenden Anlagen, die für den Wohn- und Wirtschaftshof notwendig sind, die zu realisierenden Ausgleichsmaßnahmen, usw.</p> <p>Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist dann unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB ausdrücklich festzusetzen, dass 'im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet '.</p> <p>Zu einem späteren Zeitpunkt kann bei einem entsprechenden Bedarf durch eine im Vergleich zu einer Planänderung verhältnismäßig einfachen Änderung des Durchführungsvertrages die Zulässigkeit des Vorhabens modifiziert werden.</p> <p>Dies bringt dann Vorteile, wenn sich im Genehmigungsverfahren oder während der Nutzung des Vorhabens herausstellt, dass sich die ursprünglich als zutreffend erachteten Bedürfnisse geändert haben.</p> <p>Insofern sind die vorgenannten Hinweise zu § 12 Abs. 3a BauGB im weiteren Verfahren zu beachten.</p>	

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p><b>II. Anmerkungen und Hinweise</b></p> <p><b>1. Immissionsschutz</b></p> <p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht stehen dem Bebauungsplan grundsätzlich keine immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen entgegen.</p> <p>Es wird aber mit Nachdruck darauf hingewiesen, dass es durch die derzeit vorgesehene Anordnung der Gebäude im o. g. Plangebiet durchaus zu unzumutbaren Geruchsbelästigungen in der Nachbarschaft kommen kann. Insbesondere betrifft dieses die vorgesehene Anordnung des geplanten Pferdestalles mit fünf Boxen. Der Pferdestall befindet sich im Nahbereich, in einem Abstand von nur ca. 20 Metern zur nächsten fremden Wohnbebauung auf dem Flurstück 10 der Flur 2 der Gemarkung Kessin.</p> <p>Um sicherzustellen, dass es in der Nachbarschaft nicht zu erheblichen und damit zu unzumutbaren Belästigungen durch die verschiedenen Nutzungen im B-Plangebiet kommen kann, sollte in den textlichen Festsetzungen zum B-Plan Folgendes aufgenommen werden:</p> <p>„Wirtschaftsgebäude und spezielle Grundstücksnutzungen sind im B-Plangebiet so anzurordnen, dass es gemäß Anhang 7 der TA Luft höchstens in 10 % der Jahresstunden zu Geruchsbeeinträchtigungen für die Bewohner der betriebsfremden Nachbarwohnbebauungen kommen kann.“</p> <p><b>2. Naturschutz</b></p> <p>Aus naturschutzrechtlicher und fachlicher Sicht wird zu vorliegendem Entwurf des o. g. Bebauungsplanes wie folgt Stellung genommen.</p> <p><b>2.1 Eingriffsregelung</b></p> <p>Der Geltungsbereich umfasst laut Planung 9.663 m<sup>2</sup>. Die maximale Vollversiegelung wurde nach der GRZ 0,4 auf 3.853 m<sup>2</sup> begrenzt. Nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan sollen somit umsetzungsfähig sein, Wohnhaus 400 m<sup>2</sup>, Carport 115 m<sup>2</sup>, Wirtschaftsgebäude 216 m<sup>2</sup>, Pferdestall 324 m<sup>2</sup>, Unterstand 190 m<sup>2</sup>, Stützmauer, Freizeitbereich 185,5 m<sup>2</sup>, Anlage von Verkehrsflächen und Freianlagen 2.663 m<sup>2</sup>, Fanggitter und Wartebereich Nutzvieh sowie Zierteich. Als Versiegelungsfläche sind hierfür ca. 4.094 m<sup>2</sup> in Ansatz gebracht worden. Damit übersteigt die geplante Versiegelung, die max. zulässige um 241 m<sup>2</sup>.</p> <p>Nach Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde wurde bei der Berechnung der bereits vorhandene Unterstand nicht berücksichtigt. Das Gebäude steht zwar bereits, liegt aber dennoch</p>	<p><b>II. Anmerkungen und Hinweise</b></p> <p><b>Zu 1. Immissionsschutz</b></p> <p><b>Der Einwand wird nicht berücksichtigt.</b></p> <p>Für die in Rede stehende Planung erfolgte eine Immissionsprognose, ob durch das geplante Vorhaben nachteilige Auswirkungen durch Geruch auf die nächste Wohnbebauung zu erwarten sind.</p> <p>Dabei wurde die Pferdehaltung mit 5 Großpferden sowie die Hausschlachtung mit der vorgesehenen Schlachtkapazität einschließlich einer Weiterverarbeitung unter anderem durch Räuchern und Kochen berücksichtigt. Die vom Gutachterbüro Eco-Cert durchgeführte Geruchs-Immissionsprognose vom 02.11.2021 zeigt, dass das geplante Vorhaben zu irrelevanten Geruchs- Immissionen im Sinne der Geruchsimmissionsrichtlinie führt.</p> <p>Selbst bei Abweichungen von den beispielhaft berücksichtigten Verarbeitungsvorgängen für Fleisch und Wurst (die Begrenzung ist durch die minimale Schlachtkapazität der Hausschlachtung gegeben) werden die Immissionswerte für ein Wohngebiet jederzeit deutlich unterschritten. Negative Auswirkungen können damit vollständig ausgeschlossen werden.</p> <p><b>Zu 2. Naturschutz</b></p> <p><b>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</b></p> <p><b>Zu 2.1 Eingriffsregelung</b></p> <p>Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde redaktionell klarstellend überarbeitet. Der sich ergebende Compensationsbedarf von insgesamt 9.544 m<sup>2</sup> EFÄ wird durch die Sicherung einer Ökokontomaßnahme in der Landschaftszone 3 – Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte kompensiert. Der Eingriff wird damit vollständig ausgeglichen.</p>

lfd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>innerhalb des Geltungsbereiches sowie der Baugrenzen und ist daher in der Planung der max. GRZ von 0,4 zu berücksichtigen. Die Flächen sind entsprechend anzupassen.</p> <p>Bei der Bilanzierung der Flächen wurde der südöstliche Bereich an der Dorfstraße im Umfang von 1.239 m<sup>3</sup> mit der Begründung, in der Bilanzierung nicht berücksichtigt, dass die Flächen innerhalb der 1. Änderungssatzung der „Erweiterten Abrundungssatzung“ Kessin liegen. Diese Ausgliederung ist planungsrechtlich nicht möglich, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 „Wohn- und Wirtschaftshof Kessin“ ein neues eigenständiges Verfahren darstellt, in dem alle Flächen im Geltungsbereich neu zu bewerten, zu berücksichtigen und auch zu bilanzieren sind.</p> <p>Die Nutzung eines Ökokontos in der Landschaftszone 3 – Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte ist aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde möglich.</p> <p>Der unteren Naturschutzbehörde ist vor Satzungsbeschluss eine Reservierungsbestätigung zur Prüfung und Zustimmung zu übergeben.</p> <p><b>2.2. Artenschutz</b></p> <p>Nach Durchsicht und Prüfung der Artenschutzrechtlichen Untersuchungen vom August 2022 kommt die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte unter Einhaltung nachfolgender Maßnahme, welche in den Bebauungsplan zu übernehmen ist, zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt sind.</p> <p>- Da nicht auszuschließen ist, dass von dem geplanten Vorhaben Vogelarten als Offenland- und Gehölzbrüter betroffen sind, sind der Beginn der Baufeldfreimachung sowie die Fällung der Gehölze ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. September des Jahres bis zum 15. März des Folgejahres zulässig. Zur Baufeldfreimachung gehört die Herrichtung der Zuwegungen, Montage- und Fundamentflächen.</p> <p>Ein vorzeitiger Baubeginn ist nur dann möglich, wenn durch eine sachverständige Person nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung durch die Errichtung der Anlagen keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens erfolgt, ggf. sind Vergrämungsmaßnahmen vor Baubeginn umzusetzen.</p>	<p><b>Zu 2.2. Artenschutz</b></p> <p><b>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</b></p> <p>Die von der Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vorgetragenen Belangen zur Vermeidung von Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie wurden bereits berücksichtigt. Die zum Schutz der potenziell vorkommenden Boden- und Gehölzbrütern vorgesehene Regelung der Bauzeit auf die brutfreie Periode, wird redaktionell wie folgt ergänzt:</p> <p><i>Ein vorzeitiger Baubeginn ist nur dann möglich, wenn durch eine sachverständige Person nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung durch die Errichtung der Anlagen keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens erfolgt, ggf. sind Vergrämungsmaßnahmen vor Baubeginn umzusetzen.</i></p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellung- nahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p><b>2.3 Biotopschutz</b>  In der Nordwestecke des B-Plan-Areals befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop DEM15434 (temporäres Kleingewässer; Großseggenried).  Nach § 20 Abs.1 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung von Biotopen in der in der Anlage 2 zu diesem Gesetz beschriebenen Ausprägung führen können, unzulässig.</p> <p>14.03.2023 Die Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, vom 24. Februar 2023, als Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB), muss nachfolgend angepasst werden. Im Abschnitt II „Anmerkungen und Hinweise“, entfällt der Absatz „Biotopschutz“. Dieser Absatz „Biotopschutz“ ist aus vorherigen Stellungnahmen fälschlicherweise übernommen worden und findet zum aktuellen Zeitpunkt, in der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.3 "Wohn- und Wirtschaftshof Kessin" der Gemeinde Grapzow, keine Anwendung mehr.</p> <p>24.02.2023</p> <p><b>2.4 Baumschutz</b>  Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Fällung von Bäumen (8 Eschen, 4 Birken, 2 Weiden und ein Apfelbaum) erforderlich. Hierzu ist gemäß § 18 NatSchAG M-V separat eine Naturschutzgenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.</p> <p><b>3. Untere Wasserbehörde</b>  <b>3.1 Niederschlagswasser</b>  Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soll in ein Oberflächengewässer (Biotop auf dem Flurstück) eingeleitet werden. Dies stellt eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung dar. Es ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung der A 102 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zwingend vor Baubeginn zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.).</p> <p>Folgende Hinweise sollten in der Begründung ergänzt werden.</p> <p><b>Beheizung</b></p>	<p><b>Zu 2.3 Biotopschutz</b>  <b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>  Es wird auf die nachgereichte Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 14.03.2023 verwiesen.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>  Es besteht kein Abwägungsbedarf.</p> <p><b>Zu 2.4 Baumschutz</b>  <b>Der Hinweis wird berücksichtigt.</b>  Für Baumfällungen wird gemäß § 18 NatSchAG M-V separat eine Naturschutzgenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde eingeholt.</p> <p><b>Zu 3. Untere Wasserbehörde</b>  <b>Zum Niederschlagswasser</b>  <b>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</b>  Für die Einleitung des unverschmutzten Niederschlagswassers in ein Kleingewässer auf dem Flurstück 85/2, Flur 2, Gemarkung Kessin mit bestehendem Notüberlauf in die Vorflut wird auf der Ebene der Vorhabenzulassung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde beantragt.</p> <p>Die Hinweise zur Beheizung werden redaktionell in der Begründung unter <i>6.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung</i> ergänzt.</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>Bei Beheizung des Gebäudes mit den Medien Holz, Kohle, Gas, Flüssiggas, Fernwärme sind keine wasserrechtlichen und -wirtschaftlichen Auflagen zu beachten.</p> <p>Bei Einbau einer Wärmepumpe: Gemäß § 33 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) sind Erdaufschlüsse dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde zwingend vor Baubeginn anzugeben. Mit der Anzeige ist das Medium (Wasser, Erdwärme) zu benennen (Anzeigenformular auf der Internetseite des Landkreises erhältlich).</p> <p>Für Bohrungen, für das Errichten und den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen (Grundwasseranschnitt), Erdwärmesonden und -kollektoren ist ein separates wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Entsprechende Anträge sind auf der Internetseite des Landkreises erhältlich und zwingend vor Baubeginn einzureichen.</p> <p>Sollte eine Ölheizung vorgesehen sein, so ist die Anlage zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (Heizöl) entsprechend § 40 AwSV der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zwingend vor Baubeginn förmlich anzugeben. Dies gilt auch für andere Lagerungen wassergefährdender Stoffe (z. B. Hoftankstelle). Anzeigevordrucke sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erhältlich.</p> <p><b>4. Bodenschutz/ Abfallrecht</b> Aus bodenschutz-/ abfallrechtlicher Sicht werden folgende Hinweise gegeben. Altlasten gemäß § 2 BBodSchG, die dem geplanten Vorhaben auf der benannten Fläche entgegenstehen, sind der Unteren Bodenschutzbehörde beim Umweltamt des Landkreises zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Um dem Vorsorgegrundsatz des § 1 Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V zu genügen, wird der Gemeinde Grapzow aufgrund bislang unzureichender Aussagen zum Bodenschutz empfohlen, in die Begründung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 "Wohn- und Wirtschaftshof" den Punkt 6.4 in „Abfallrecht und Bodenschutz“ umzubenennen und wie folgt zu ergänzen: Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des</p>	<b>Zu 4. Bodenschutz/ Abfallrecht</b> <b>Der Hinweis wird berücksichtigt.</b> Den Hinweisen des Landkreises folgend werden die Hinweise im Umweltbericht unter 2.3.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ergänzt.

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere 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. Sollten bei Bodenaufbrüchen kontaminiert Bauschutt oder Bodenaushub wie beispielsweise asbesthaltige Materialien, Teerpappen bzw. mit Teerpappen behaftete Baustoffe oder verkohlte Holzreste zutage treten, sind diese als gefährlicher Abfall einzustufen.</p> <p>Gefährlicher Abfall darf nur in dafür zugelassene Anlagen durch entsprechende Unternehmen entsorgt oder behandelt werden.</p> <p>Bei Abbruch, Transport und bei der Ablagerung von Zementasbestbestandteilen (Abfallschlüsselnummer 170105) sind die Forderungen der Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS 519) strikt einzuhalten.</p> <p>Die zu deponierenden Bestandteile sind getrennt von anderen Bauabfällen auf die Deponie Rosenow zu entsorgen. Eine Vermischung mit anderen Abfällen ist untersagt.</p> <p>Im Rahmen der Überlassungspflicht nach §§ 4 und 6 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte hat nach § 25 Abfallwirtschaftssatzung die Anlieferung von Baustellen- bzw. anderen Abfällen zur Beseitigung, die nicht nach § 10 Abs. 1 Abfallsatzung unter die Ausschlussliste fallen, grundsätzlich durch zugelassene Unternehmen zu den Umlade Stationen Neustrelitz oder Demmin der Ostmecklenburgischen-Vorpommerschen Verwertungs- und Deponie GmbH (OVVD GmbH), auf die Abfallentsorgungsanlage Rosenow (AEA Rosenow) oder zu den Wertstoffhöfen des Landkreises (soweit die Abfälle an diesen angenommen werden) zu erfolgen.</p> <p>Bei den Bauarbeiten anfallender unbelasteter Bauschutt ist einer zugelassenen Bauschuttaufbereitungsanlage zuzuführen. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Abfälle zugelassene Deponie ist untersagt (§ 18 AbfWG M-V).</p> <p><b>5. Denkmalschutz</b></p> <p>Von Seiten der unteren Denkmalschutzbehörde wird darauf aufmerksam gemacht, dass im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes sowie angrenzend daran sowohl Boden-, als auch</p>	<p><b>Zu 5. Denkmalschutz</b>  <b>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</b></p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellung- nahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>Baudenkmale bekannt sind (siehe Anlage 1). Von daher ist eine Überarbeitung des Bebauungsplanes erforderlich.</p> <p>Planzeichnung Teil A Die Bau- und Bodendenkmale sind nachrichtlich in die Planzeichnung einzutragen und in der Planzeichnerklärung als „Baudenkmal“ und „Bodendenkmal“ aufnehmen (nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB).</p> <p>Text Teil B Der Hinweis auf dem Planentwurf bzgl. der Denkmale ist wie folgt zu ändern. Im Plangebiet sind folgende (blaue) Bodendenkmale in die Denkmalliste des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte eingetragen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- „Fundplatz-Nr. 4 (Kessin): Fund, Bronzezeit“,</li> <li>- „Fundplatz-Nr. 23 (Kessin): Fundstreuung, Neuzeit“</li> </ul> <p>In unmittelbarer Umgebung ist das (blaue) Bodendenkmal „Fundplatz-Nr. 14 (Kessin): Kirche, jüngere frühe Neuzeit“ bekannt. Die Baudenkmale „Kirche mit Grabstätte Frentz, Friedhof, Feldsteinmauer und Hecke“ mit der Denkmallisten-Nr. DM_580 (Dorfstraße, Kessin) befinden sich in unmittelbarer Umgebung des o. g. Plangebiets.</p> <p>Anmerkung zur Begründung (S. 20) Im Plangebiet sind folgende (blaue) Bodendenkmale in die Denkmalliste des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte eingetragen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- „Fundplatz-Nr. 4 (Kessin): Fund, Bronzezeit“,</li> <li>- „Fundplatz-Nr. 23 (Kessin): Fundstreuung, Neuzeit“</li> </ul> <p>In unmittelbarer Umgebung ist das (blaue) Bodendenkmal „Fundplatz-Nr. 14 (Kessin): Kirche, jüngere frühe Neuzeit“ bekannt. Die Baudenkmale „Kirche mit der Grabstätte Frentz, Friedhof, Feldsteinmauer und Hecke“ mit der Denkmallisten-Nr. DM_580 (Dorfstraße, Kessin) befinden sich in unmittelbarer Umgebung des o. g. Plangebiets.</p>	<p><i>Zur Planzeichnung Teil A</i> Die Bau- und Bodendenkmale werden nachrichtlich in die Planzeichnung Teil A übernommen.</p> <p>Der Hinweis zu den Bodendenkmälern wird wie folgt redaktionell klarstellend geändert: <i>Alle Veränderungen an Denkmälern und in ihrer Umgebung, sind nach dem Denkmalschutzgesetz M-V genehmigungspflichtig.</i></p> <p><b><u>Bodendenkmale</u></b> <i>Im Planungsraum sind folgende Bodendenkmale aus der Denkmalliste des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte bekannt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- „Fundplatz-Nr. 4 (Kessin): Fund, Bronzezeit“,</li> <li>- „Fundplatz-Nr. 23 (Kessin): Fundstreuung, Neuzeit“</li> </ul> <p><i>In unmittelbarer Umgebung befindet sich das Bodendenkmal „Fundplatz-Nr. 14 (Kessin): Kirche, jüngere frühe Neuzeit“.</i></p> <p><b><u>Baudenkmale</u></b> <i>Die Baudenkmale „Kirche mit Grabstätte Frentz, Friedhof, Feldsteinmauer und Hecke“ mit der Denkmallisten-Nr. DM_580 (Dorfstraße, Kessin) befinden sich in unmittelbarer Umgebung des Planungsraumes.</i></p> <p><b><u>Zur Begründung</u></b> Die Begründung wird redaktionell klarstellend zu den Denkmälern ergänzt.</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>Alle Veränderungen an Denkmalen und in ihrer Umgebung, sind nach dem Denkmalschutzgesetz M-V genehmigungspflichtig. Es wird daher bereits jetzt darauf hingewiesen, dass die denkmalrechtliche Genehmigung grundsätzlich mit folgenden Nebenbestimmungen versehen sein wird:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Das Plangebiet mit Blick in Richtung der o. g. Baudenkmale sowie von den Baudenkmälern aus ist vor Baubeginn und nach Fertigstellung des Vorhabens fotografisch zu dokumentieren. Die fotografische Bestandsdokumentation ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn, die Abschlussdokumentation 14 Tage nach Fertigstellung der unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) in digitaler und ausgedruckter Form zu übergeben.</li> <li>2. Es ist sicher zu stellen und nachzuweisen, dass das Erscheinungsbild, die Substanz und Struktur der o. g. Baudenkmale durch das geplante Bauvorhaben, insbesondere Erd- und Tiefbauarbeiten und deren Folgewirkungen keine Schädigung und Beeinträchtigung erfährt.</li> <li>3. Bei Beschädigung der o. g. Denkmale ist in Abstimmung mit der UDB, denkmal- und handwerklich fachgerecht, der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.</li> <li>4. Für Dacheindeckungen sind kleinformatige, naturrote, nicht glasierte und nicht engobierte Dachsteine oder Trapezblech zu verwenden.</li> <li>5. Für die Fassadengestaltung der Neubauten ist der UDB ein Gesamtgestaltungskonzept (Farben, Materialien, Techniken etc.) zur Abstimmung und Bestätigung spätestens 14 Tage vor Baubeginn vorzustellen.</li> <li>6. Ob die bekannten Bodendenkmale oder Teile davon sich im Bereich des Plangebiets befinden und bei den Erdarbeiten verändert werden, ggf. deshalb archäologische Maßnahmen notwendig werden, konnte von der UDB nicht ermittelt werden. Eine vorhabenbezogene Detailabstimmung zum Umgang mit den Bodendenkmälern, insbesondere zu archäologischen Maßnahmen wie die fachgerechte Bergung und Dokumentation betroffener Teile der Bodendenkmale, erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Archäologie und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin (Tel.: 0385-58879681).</li> <li>7. Ergibt die Detailabstimmung mit dem Landesamt, dass archäologische Maßnahmen im Bereich des Plangebiets notwendig werden, ist die UDB des Landkreises darüber zu informieren.</li> <li>8. Bei jeglichen Erdarbeiten außerhalb der bekannten Bodendenkmale können jederzeit zufällig archäologische Funde und Fundstellen (Bodendenkmale) neu entdeckt werden. Werden bei</li> </ol> <p>Der Hinweis zum Umgang mit zufällig entdeckten Bodendenkmälern wird redaktionell in der Begründung ergänzt.</p>	

lfd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellung- nahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>Erdarbeiten Funde oder auffällige, ungewöhnliche Bodenverfärbungen oder Veränderungen oder Einlagerungen in der Bodenstruktur, die von nicht selbstständig erkennbaren Bodendenkmälern hervorgerufen worden sind/ sein können, entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V.</p> <p>In diesem Fall ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V unter der o. g. Telefonnummer unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes, mindestens 5 Werktagen ab Eingang der Anzeige, für die fachgerechte Untersuchung in unverändertem Zustand zu erhalten.</p> <p>9. Auch wenn das Vorhaben mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 62 Abs. 2 Landesbauordnung M-V genehmigungsfreigestellt ist, sind die Bauvorlagen für die Ausführung der Neubauten (Ausführungsplanung), insbesondere die Gestaltung der äußeren Hülle (Farben, Materialien, Techniken etc.) gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) genehmigungspflichtig.</p> <p>Anmerkung zum Umweltbericht (S. 22)</p> <p>Im Plangebiet sind folgende Bodendenkmale in die Denkmalliste des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte eingetragen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- „Fundplatz-Nr. 4 (Kessin): Fund, Bronzezeit“,</li> <li>- „Fundplatz-Nr. 14 (Kessin): Kirche, jüngere frühe Neuzeit“,</li> <li>- „Fundplatz-Nr. 23 (Kessin): Fundstreuung, Neuzeit“,</li> </ul> <p>Die Baudenkmale „Kirche mit Grabstätte Frentz, Friedhof, Feldsteinmauer und Hecke“ mit der Denkmallisten-Nr. DM_580 (Dorfstraße, Kessin) befinden sich in unmittelbarer Umgebung des v. g. Plangebiets.</p> <p>Erläuterungen:</p> <p>Denkmale sind nach § 2 Abs. 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 Abs. 1 DSchG M-V).</p> <p>Bodenkmale sind nach § 2 Abs. 1 DSchG M-V Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen</p>	<p><i>Zum Umweltbericht</i> Der Umweltbericht wird redaktionell klarstellend zu den Denkmälern ergänzt.</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellung- nahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>bedeutend sind. Sie zeugen u.a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V).</p> <p>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 gemäß § 7 DSchG M-V einer Genehmigung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständigen Behörde, die die-se wiederum nur nach Anhörung gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der 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 Abs. 5 DSchG M-V).</p> <p><b>6. Brandschutz</b></p> <p>Im Hinblick auf den abwehrenden Brandschutz wird Folgendes angemerkt.</p> <p>Erfolgen Arbeiten in Tiefenlagen von bereits bestehenden Medienträgern oder innerhalb vorhandener Trassen (z.B. Straßen, Wege, Plätze), die nach 1945 entstanden sind oder nach 1945 grundhaft ausgebaut und saniert wurden, geht der Munitionsbergungsdienst grundsätzlich davon aus, dass bei den hier durchzuführenden Tätigkeiten nicht auf Kampfmittel getroffen wird. Es besteht in diesen Fällen aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes kein Auskunfts- und Handlungsbedarf.</p> <p>Aus den mir vorliegenden Daten des Kampfmittelkatasters des Landes sind für Kessin, Gemarkung Grapzow derzeit keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren zu entnehmen. Für den Bereich bestehen aus der Sicht des Munitionsbergungsdienstes M-V (MBD M-V) keine weiteren Erkundungs- und Handlungserfordernisse.</p> <p>Nach bisherigen Erfahrungen ist es jedoch nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen.</p>	<p><b>Zu 6. Brandschutz</b></p> <p><i>Zu Kampfmittel</i></p> <p>Die Hinweise zu Kampfmitteln werden redaktionell in der Begründung unter 6.4 Abfallrecht ergänzt.</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes wird darauf hinweisen, dass die Gemeinde als Aufgabe des eigenen Wirkungskreises die Löschwasserversorgung in Form des Grundschutzes 96 m<sup>3</sup>/h (48 m<sup>3</sup>/h über 2 h im Umkreis von 300 m) sicherzustellen hat. Das wird durch das Konzept und die Nutzung des Löschwasserteiches sichergestellt. Dieser muss entsprechend DIN 14210, Fassung Juni 2019 hergestellt und gekennzeichnet sein. In unmittelbarer Nähe des Löschwasserteiches ist eine Feuerwehr-Bewegungsfläche gemäß Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Fassung August 2006 vorzusehen. Sofern der Löschwasserteich gleichermaßen für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung der angrenzenden Grundstücke dient, so muss die Zufahrt zur Löschwasserentnahmestelle öffentlich-rechtlich gesichert sein. Eine Eignung des Teiches ist der Brandschutzdienststelle vorzulegen.</p> <p><b>7. Bauordnung</b> Aus bauordnungsrechtlicher Sicht werden folgende Anmerkungen und Hinweisen gegeben. Der Abstand der Baugrenze im östlichen Bereich zum Nachbargrundstück 30/2 ist mit 1,50 m zu gering. Gemäß VE-Plan ist ein Carport (Gebäude Nr. 2) geplant, der offensichtlich die zulässige Länge von 9,00 m gemäß § 6 Abs. 8 Nr. 1 LBauO M-V überschreitet. Es würden die Abstandsflächen des Carports auf das Nachbargrundstück fallen. Das kann durch Baulast gesichert werden, wenn der Nachbar zustimmt. Wird allerdings die Baugrenze auf 3,00 m von der Grundstücksgrenze geändert, würde der Carport die Sichtachse des Wohnhauses zur Straße beeinträchtigen.</p> <p><b>8. Verkehrsamt</b> Von Seiten der unteren Verkehrsfläche wird darauf hingewiesen, dass ein Markierungs- / Beschilderungsplan der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Verkehrsangelegenheiten / Straßenverkehrsbehörde, PF 11 02 64, 17042 Neubrandenburg zur verkehrsrechtlichen Prüfung in 2-facher Form einzureichen ist, sofern Änderungen an der bestehenden Beschilderung sowie an der Markierung erforderlich werden sollten.</p> <p><b>9. Kataster- und Vermessungsamt</b></p>	<p><b>Zum Brandschutz</b> <b>Der Hinweis wird berücksichtigt.</b> Für den Inhalt des Vorhabens entsteht daraus kein Abwägungsbedarf. Unabhängig davon wird sich die Gemeinde mit der zuständigen Brandschutzdienststelle des Landkreises zur Eignung des besagten Teiches als Löschwasserquelle in Verbindung setzen.</p> <p><b>Zu 7. Bauordnung</b> <b>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</b> Der Hinweis wird auf Ebene der Vorhabenzulassung berücksichtigt.</p> <p><b>Zu 8. Verkehrsamt</b> Der Hinweis des Verkehrsamtes wird zur Kenntnis genommen. Für den Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergibt sich kein Abwägungsbedarf.</p> <p><b>Zu 9. Kataster- und Vermessungsamt</b> <b>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</b></p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>Seitens des Kataster- und Vermessungsamtes wird angemerkt, dass die in der Planzeichnung benannten Flurstücksnummern nicht mit der aktuellen Liegenschaftskarte übereinstimmen (siehe Anlage 2).</p> <p><b>10. Gesundheitsamt</b> Von Seiten des Gesundheitsamtes gibt es keine weiteren Anmerkungen oder Hinweise zu o. g. Bebauungsplan der Gemeinde Grapzow.</p> <p><b>III. Sonstiges</b> Verfahrensvermerke dienen der Dokumentation des durchgeföhrten Verfahrens. Sie tragen Urkundencharakter und sind daher dem tatsächlich durchgeföhrten Verfahren anzupassen.</p> <p>Auf die Genehmigungsbedürftigkeit des o. g. Bebauungsplanes mache ich aufmerksam. Insofern wird abschließend die „Genehmigung der Satzung über den ...“ bekannt gemacht.</p>	<p>Die Flurstücksnummern werden redaktionell klarstellend korrigiert.</p> <p><b>Zu 10. Gesundheitsamt</b> <b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Es besteht kein Abwägungsbedarf.</p> <p><b>III. Sonstiges</b> <b>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</b> Dem Hinweis des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte folgend, werden die Verfahrensvermerke redaktionell klarstellend ergänzt.</p>
2.	<b>Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte</b> Neustrelitzer Str. 120 17033 Neubrandenburg		Es liegt keine Stellungnahme vor.	
3.	<b>Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte</b> Helmut-Just-Str. 2-4 17036 Neubrandenburg	12.12.2022	<p>Die angezeigten Planungsabsichten werden beurteilt nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß dem Landesplanungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LPIG M-V), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M- V) vom 27.05.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) vom 15.06.2011. Folgende Unterlagen haben vorgelegen: - Planungsanzeige der Gemeinde Grapzow über MI-KAVI Planung GmbH vom 17.11.2022 - Planentwurf bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Begründung und dem Umweltbericht inkl. Anlagen mit Stand August 2022. Zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 „Wohn- und Wirtschaftshof in Kessin“ wurde letztmalig mit Schreiben vom 04.05.2021 Stellung genommen. In deren Ergebnis wurde festgestellt, dass der Vorentwurf den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entspricht. Der nunmehr erneut angezeigte Entwurf weist gegenüber dem Vorentwurf keine</p>	<p><b>Die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung wird zur Kenntnis genommen.</b> Es besteht kein Abwägungsbedarf.</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			grundätzlich geänderten Planinhalte auf. Im Ergebnis der erneuten Prüfung wird hiermit festgestellt, dass auch der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 „Wohn- und Wirtschaftshof in Kessin“ der Gemeinde Grapzow den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.	
4.	<b>Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege</b> Domhof 4/5 19055 Schwerin		Es liegt keine Stellungnahme vor.	
5.	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b> 01059 Dresden	06.12.2022	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherungswahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung. Gegen Ihre geplante Baumaßnahme gibt es prinzipiell keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin:</p> <p>In Ihrem Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus dem beigefügten Plan zu entnehmen ist.</p> <p>Sollte vom Vorhabenträger eine telekommunikationstechnische Erschließung gewünscht werden, dann ist für den o. g. Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Eine Entscheidung, ob ein Ausbau erfolgt, können wir erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzenrechnung treffen. Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls der Anbindung des Bebauungsplanes eine Kostenbeteiligung durch den Bauträger erforderlich werden kann.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</b></p> <p>Die Anzeige zur Erweiterung der Telekommunikationslinien erfolgt mindestens 4 Monate vor Baubeginn schriftlich durch den Vorhabenträger bei der Deutschen Telekom Technik GmbH.</p>

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
6.	<b>Gemeinde Werder</b> über Amt Treptower Tollensewinkel Rathausstraße 1 17087 Altentreptow		Es liegt keine Stellungnahme vor.	
7.	<b>Gemeinde Burow</b> über Amt Treptower Tollensewinkel Rathausstraße 1 17087 Altentreptow		Es liegt keine Stellungnahme vor.	
8.	<b>Gemeinde Grischow</b> über Amt Treptower Tollensewinkel Rathausstraße 1 17087 Altentreptow		Es liegt keine Stellungnahme vor.	
9.	<b>Stadt Altentreptow</b> über Amt Treptower Tollensewinkel Rathausstraße 1 17087 Altentreptow		Es liegt keine Stellungnahme vor.	
10.	<b>Gesellschaft für Kommrale Umweltdienste mbH (GKU)</b> Teetzelbener Chaussee 5 17087 Altentreptow	17.11.2022	Es sind mehrere Trinkwasserhausanschlüsse auf den gekennzeichneten Grundstücksflächen des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Demmin/ Altentreptow vorhanden. Vorhandene Gebäude, die derzeit einen Trinkwasserhausanschluss besitzen und im späteren Verlauf abgerissen werden, müssen vom Trinkwassernetz getrennt werden. Die Trennung muss schriftlich beim Wasser- und Abwasserzweckverbandes Demmin/ Altentreptow beantragt werden.	<b>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</b> Vor den Gebäudeabbrüchen werden die Trennungen der Trinkwasserhausanschlüsse schriftlich beim Wasser- und Abwasserzweckverbandes Demmin/ Altentreptow beantragt.
11.	<b>Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt Neubrandenburg</b> Neustrelitzer Str. 121 17033 Neubrandenburg	09.01.2023	Die oben genannte Unterlage bzw. Anfrage wurde im Staatlichen Bau- und Liegenschaftsamt (SBL) Neubrandenburg geprüft. Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich im Bereich des o. q. Vorhabens kein vom SBL Neubrandenburg verwalteter Grundbesitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Vorhabengebiet forst- oder landwirtschaftliche Nutzflächen oder für Naturschutzzwecke genutzte Landesflächen befinden. Für eventuelle Hinweise und Anregungen zu diesen gemäß § 5 des Gesetzes zur Modernisierung der Staatshochbau- und Liegenschaftsverwaltung M-V vom 24.09.2019 nicht zum Landesvermögen des SBL Neubrandenburg gehörenden	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Für den Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht kein Abwägungsbedarf.

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag																																																				
			Grundstücken, sind die jeweiligen Ressortverwaltungen zuständig. Ich gehe davon aus, dass bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Einbindung dieser Fachverwaltung erfolgt ist.																																																					
12.	<b>E.DIS AG</b> Langewahler Str. 60 15517 Fürstenwalde/Spree	05.12.2022	<p>Das rot umrandete Gebiet auf den Plänen stellt den Anfragebereich dar. Folgende Planauszüge und sonstige Dokumente wurden übergeben</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Sparte</th> <th>Spartenpläne ausgegeben</th> <th>Sicherheitsrel. Einbauten</th> <th>Sperrflächen</th> <th>Leerauskunft</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gas:</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Strom-BEL:</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Strom-NS:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Strom-MS:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Strom-HS:</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Telekommunikation:</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Fernwärme:</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table> <p>Dokumente</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>Indexplan:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Vermessungsdaten:</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Gesamtmedienplan:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Skizze:</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Bitte beachten Sie hierzu die Bestätigung über erfolgte Planauskunft / Einweisung, insbesondere die Informationen zu 'Örtliche Einweisung / Ansprechpartner' auf Seite 3 die 'Besonderen Hinweise' auf Seite 4, das Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen und die beigefügten Pläne. Über den Gefährdungsbereich nachstehender Verteilungsanlagen (hierzu gehören z. B. Rohrleitungen, Stationen, elektrische Freileitungen und Kabel, Armaturen, Anlagen für den Kathodenschutz, Steuer - und Messkabel, Erdungsanlagen u. a.) im Baustellenbereich eingewiesen. Auskünfte über Verteilungsanlagen, die sich nicht im Eigentum des Netzbetreibers befinden, müssen bei den zuständigen Netzbetreibern (Übertragungsnetzbetreiber, Stadtwerke, Wasserzweckverbände, private Eigentümer, ...) eingeholt werden. Eventuell kann die Gemeinde über weitere Versorgungsträger Auskunft erteilen. Die Einweisung erfolgte mittels Aushändigung von Plänen (mit Übergabedatum). Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt! Für die Lagerichtigkeit der in den ausgegebenen Plänen eingezeichneten Anlagen, Kabel, Rohrleitungen und Neben- / Hilfseinrichtungen, insbesondere für Maßangaben, übernimmt der Netzbetreiber keine Gewähr. Bei Arbeiten im Gefährdungsbereich (Nieder- und Mittelspannung 2m, Hochspannung 6m) von Verteilungsanlagen ist der genaue Verlauf, insbesondere die Tiefe, durch Graben von Suchschlitzen in Handschachtung oder in leitungsschonender</p>	Sparte	Spartenpläne ausgegeben	Sicherheitsrel. Einbauten	Sperrflächen	Leerauskunft	Gas:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Strom-BEL:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Strom-NS:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Strom-MS:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Strom-HS:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Telekommunikation:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Fernwärme:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Indexplan:	<input checked="" type="checkbox"/>	Vermessungsdaten:	<input type="checkbox"/>	Gesamtmedienplan:	<input checked="" type="checkbox"/>	Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen:	<input checked="" type="checkbox"/>	Skizze:	<input type="checkbox"/>			<p><b>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</b> Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, wird durch den Vorhabenträger ein entsprechender Antrag bei der E.DIS AG gestellt. Für den Inhalt des Bebauungsplanes ergibt sich kein Abwägungsbedarf.</p>
Sparte	Spartenpläne ausgegeben	Sicherheitsrel. Einbauten	Sperrflächen	Leerauskunft																																																				
Gas:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																																				
Strom-BEL:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																																				
Strom-NS:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																				
Strom-MS:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																				
Strom-HS:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																																				
Telekommunikation:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																																				
Fernwärme:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																				
Indexplan:	<input checked="" type="checkbox"/>	Vermessungsdaten:	<input type="checkbox"/>																																																					
Gesamtmedienplan:	<input checked="" type="checkbox"/>	Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen:	<input checked="" type="checkbox"/>																																																					
Skizze:	<input type="checkbox"/>																																																							

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
			<p>Arbeitstechnik, wie z.B. der Einsatz eines Saugbaggers, festzustellen.</p> <p>Bei Unklarheiten ist in jedem Fall Kontakt mit dem zuständigen Kundencenter/Standort des Netzbetreibers aufzunehmen. Außerdem sind die Informationen zu "Örtliche Einweisung / Ansprechpartner" (Seite 3), die "Besonderen Hinweise" (Seite 4), das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" sowie die sparten spezifischen Verhaltensregeln besonders zu beachten.</p> <p>Die übergebenen/empfangenen Pläne sind gut lesbar und entsprechen dem nachgefragten Gebiet. Die übergebenen/empfangenen Pläne geben den Zustand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauarbeiten aktuelle Pläne vor Ort vorliegen.</p> <p>Vor dem Beginn der Arbeiten, muss eine weitere Auskunft bei der E.DIS Netz GmbH eingeholt werden, falls irgendeine Ungewissheit hinsichtlich der Leitungsführung besteht oder die Arbeiten nicht umgehend ausgeführt werden. Übergebene Bestandspläne bzw. Kopien dieser sowie diese "Bestandsplan-Auskunft" müssen bei der bauausführenden Firma vor Ort vorliegen.</p> <p>Achtung:</p> <p>Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 17. November 2022 und teilen Ihnen mit, dass gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Wohn- und Wirtschaftshof in Kessin“ der Gemeinde Grapzow keine Bedenken bestehen. Im dargestellten Baugebiet befinden sich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens (siehe beiliegende Spartenauskunft 0702466-EDIS). Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, er bitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein entsprechendes Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten. Die beigefügten Bestandsunterlagen beziehen sich nur auf das angefragte Gebiet. Bei darüber hinausgehenden Vorhaben und Planungen ist eine erneute Bestandsplanauskunft erforderlich. Wir bitten Sie, unseren Anlagenbestand bei Ihrer Vorhabenkonkreten Planung zu berücksichtigen.</p>	
13.	<b>Handwerkskammer Ostmecklenburg- Vorpommern</b>		Es liegt keine Stellungnahme vor.	

Ifd. Nr.	Behörde und Sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussantrag
	Hauptverwaltungssitz Neubrandenburg Friedrich-Engels-Ring 11 17033 Neubrandenburg			
14.	<b>Die Autobahn GmbH des Bundes</b> Niederlassung Nordost An der Autobahn 111 16540 Hohen Neuendorf OT Stolpe	29.11.2022	Nach Prüfung der von Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen möchten wir Ihnen mitteilen, dass gegen das o.g. Vorhaben in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken bestehen, da die Belange der Autobahn GmbH als Träger öffentlicher Belange nicht berührt werden.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Es besteht kein Abwägungsbedarf.
15.	<b>Bundesnetzagentur</b> Postfach 80 01 53105 Bonn		Es liegt keine Stellungnahme vor.	

# SATZUNG DER GEMEINDE GRAPZOW ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "WOHN- UND WIRTSCHAFTSHOF IN KESSIN"

## PLANZEICHNUNG TEIL A

### Planzeichnerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
SO W+W Sonstiges Sondergebiet hier: Wohn- und Wirtschaftshof

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
GRZ 0,4 Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH4/750 m u. NHN maximale Firsthöhe in Meter über NHN im Bezugssystem DHHN2016 als Höchstmaß

3. Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
Baugrenze

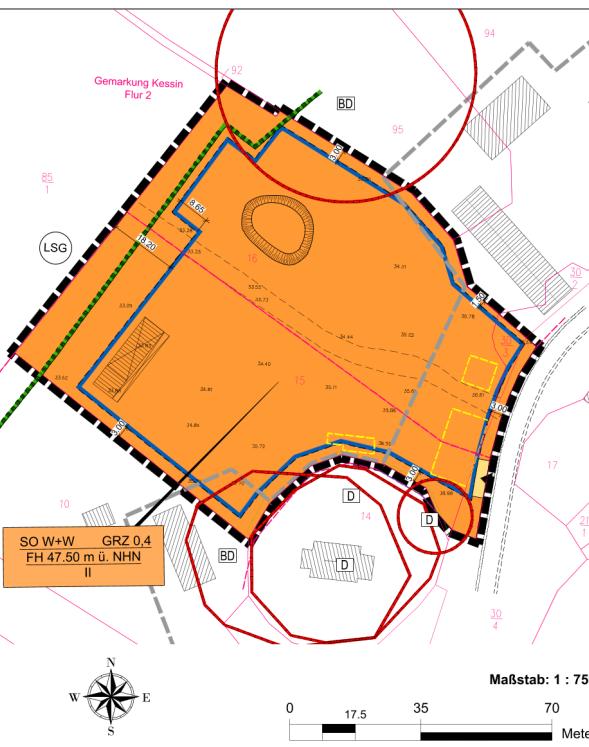
4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
private Straßenverkehrsflächen  
Ein- und Ausfahrt

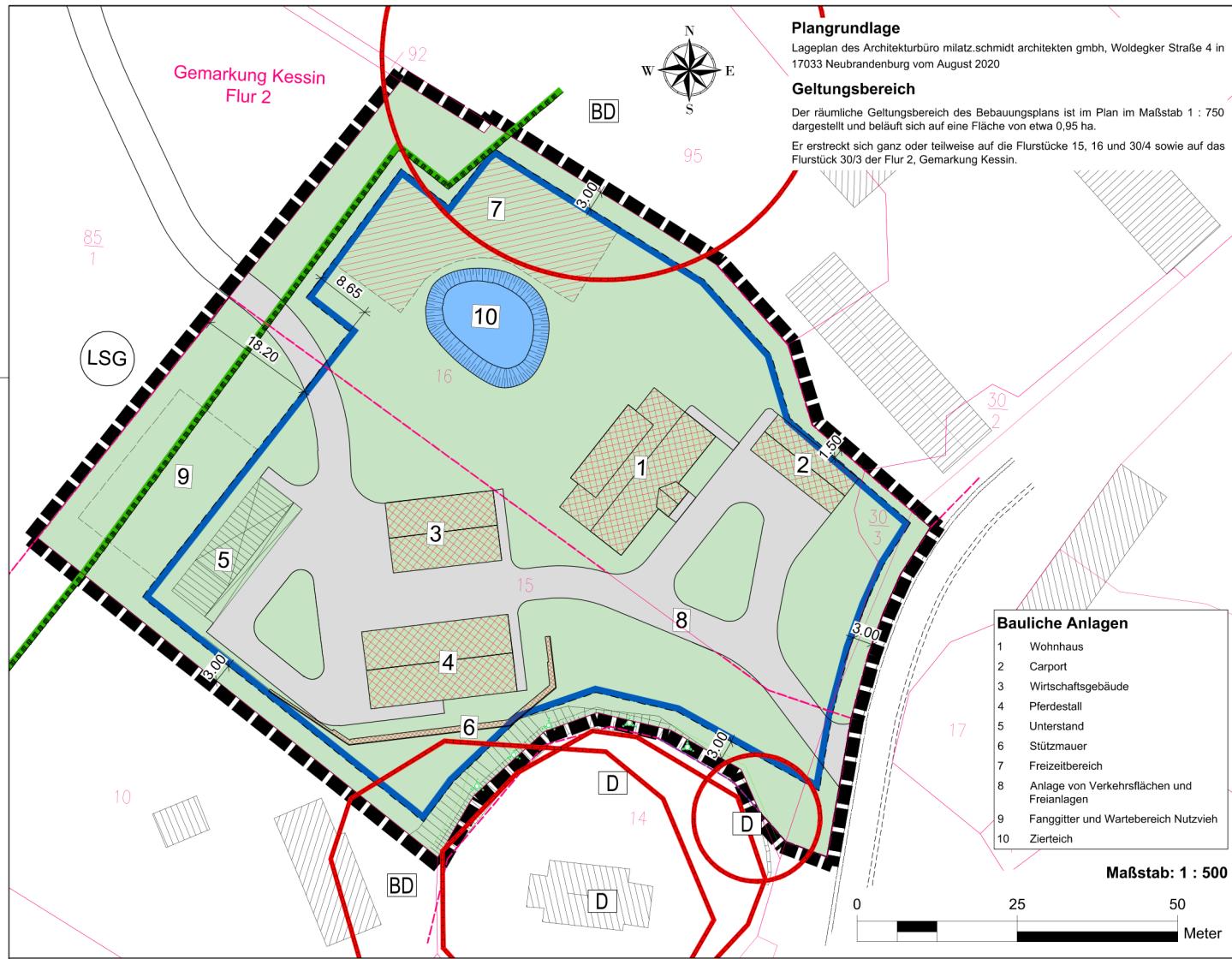
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25 u. 6 BauGB  
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzbobjekten im Sinne des Naturschutzrechts § 9 Abs. 6 BauGB  
LSG Landschafts schutzgebiet MV\_LSG\_074a Tollensetal

6. Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

II. Darstellung ohne Normcharakter § 9 Abs. 7 BauGB  
vorhandenes Gebäude  
Abbruch vorhandener Gebäudebestand  
vorhandene Böschung  
Bemaßung in Meter  
Flurstücksgrenze / Flurstücksnr.  
Flurstücksgrenze BOV (nicht amtlich)  
Nutzungsschablone

III. Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 8 BauGB  
vor. Höhe in Meter über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN 2016  
Grenze Satzung Innenbereich  
Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen § 5 Abs. 4 BauGB  
hier: BD Bodendenkmal Baudenkmal





## Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
  - **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
  - **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
  - **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
  - **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
  - **Landesplanungsgesetz (LPG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
  - **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 31 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2542)
  - **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
  - **Hauptsatzung der Gemeinde Grapzow** in der aktuellen Fassung

## Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

## Avifauna

Bestreitbare Beschränkung des Starts der bauvorbereitenden und direkten Baumaßnahmen hinsichtlich der Avifauna auf die brutfreie Periode (September bis März) zur Vermeidung von Störungen. Ein vorzeitiges Baubeginn ist nur dann möglich, wenn durch eine sachverständige Person nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung durch die Errichtung der Anlagen keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens erfolgt, ggf. sind Vergleichungsmaßnahmen vor Baubeginn umzusetzen.

## Fledermäuse

Gebäudeabbrüche haben aufgrund der potenziellen Tagesquartiereigenschaft für Fledermäuse zwischen dem 01. September und dem 01. März zu erfolgen. Sollte der Abbruch außerhalb dieses Zeitraums erfolgen, sind die Gebäude unmittelbar vor den Abbrucharbeiten durch einen Fachgutachter hinsichtlich einer Besiedlung zu kontrollieren.

## Amphibien

Wenn die Bauzeit außerhalb der Hauptwanderungszeiten der Amphibien von Oktober bis Februar stattfindet, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Sollte die Bauzeit innerhalb dieses Zeitraums stattfinden, ist ein Folienschutzaan zu aufzustellen, der das Einwandern in das Baufeld verhindern

## **Vorhabenbeschreibung**

- 1 – Wohnhaus**
    - Das geplante Wohngebäude dient ausschließlich zu Wohnzwecken.
    - Zwei Vollgeschosse
    - Firsthöhe: ca. 11,00 m; Traufhöhe ca. 6,00 m
    - Dachneigung von 9° bis 38°
    - Baukörpergröße: ca. 16,00 x 25,00 m
    - Gesamtfäche: ca. 400 m<sup>2</sup>
  - 2 – Carport**
    - Baukörpergröße: 7,00 m x 16,00 m
    - Gesamtfäche: ca. 115 m<sup>2</sup>
  - 3 – Wirtschaftsgebäude**
    - In dem geplanten Wirtschaftsgebäude ist neben einer Werkstatt, die Hausschlachtung und Verarbeitung der zum Landwirtschaftsbetrieb gehörenden Nutztiere vorgesehen. Es wird ein Hofladen integriert, in dem die regionalen Produkte vermarktet werden.
    - Ein Vollgeschoss
    - Firsthöhe: ca. 7,00 m; Traufhöhe ca. 4,50 m
    - Satteldach mit einer Dachneigung von 25°
    - Baukörpergröße: ca. 18,00 x 12,00 m
    - Gesamtfäche: ca. 216 m<sup>2</sup>
  - 4 – Pferdestall**
    - Der Pferdestall beinhaltet im Erdgeschoss fünf Pferdeboxen. Davon werden zwei als Gästeboxen vorgehalten und sind dementsprechend nicht durchgängig belegt. Im Obergeschoss werden Ferienwohnungen integriert die der zeitweiligen Unterbringung von Feriengästen dienen.
    - Zwei Vollgeschosse
    - Firsthöhe: ca. 8,00 m; Traufhöhe ca. 6,00 m
    - Dachneigung von 9° bis 25°
    - Baukörpergröße: ca. 13,50 x 24,00 m
    - Gesamtfäche: ca. 325 m<sup>2</sup>
  - 5 – Unterstand**
    - Der bereit vorhandene Unterstand mit Lagerraum dient zur Unterbringung der landwirtschaftlichen Geräte und Maschinen.
    - Firsthöhe: 5,20 m
    - Gesamtfäche: ca. 190 m<sup>2</sup>
  - 6 – Stützmauer**
    - Die Stützmauer dient zum Abfang und Sicherung der Böschung an der südlichen Plangebietsgrenze.
    - Höhe: 0,5 m bis 1,5 m
  - 7 – Freizeitbereich**
    - Nördlich des Wohnhauses schließt sich der Freizeitbereich an, in dem die Errichtung eines Pools mit Poolhaus und Grillecke vorgesehen ist.
    - Poolhaus: bis max. 80 m<sup>2</sup>
    - Pool: bis max. 100 m<sup>3</sup>
    - Höhe bis ca. 5,50 m
    - Gesamtfäche: ca. 150 m<sup>2</sup>
  - 8 – Anlage von Verkehrsflächen und Freianlagen**
    - Terrassen und Wege werden bedarfsgerecht umgesetzt und sind nicht Regelungsgegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
    - Die Wege werden in Pflasterbauweise befestigt und die Freiflächen in das Gesamtkonzept integriert.
    - Gesamtfäche: bis max. 2.457 m<sup>2</sup>
  - 9 – Fanggitter und Wartebereich Nutzvieh**
  - 10 – Zierreich**

## Hinweis

Bodendenkma

Im Planungsraum sind folgende Bodendenkmale aus der Denkmalliste des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte bekannt:

- „Fundplatz-Nr. 4 (Kessin): Fund, Bronzezeit“
  - „Fundplatz-Nr. 23 (Kessin): Fundstreuung, Neuzeit“

In unmittelbarer Umgebung befindet sich das Bodendenkmal „Fundplatz-Nr. 14 (Kessin): Kirche, jüngere frühe Neuzeit“.

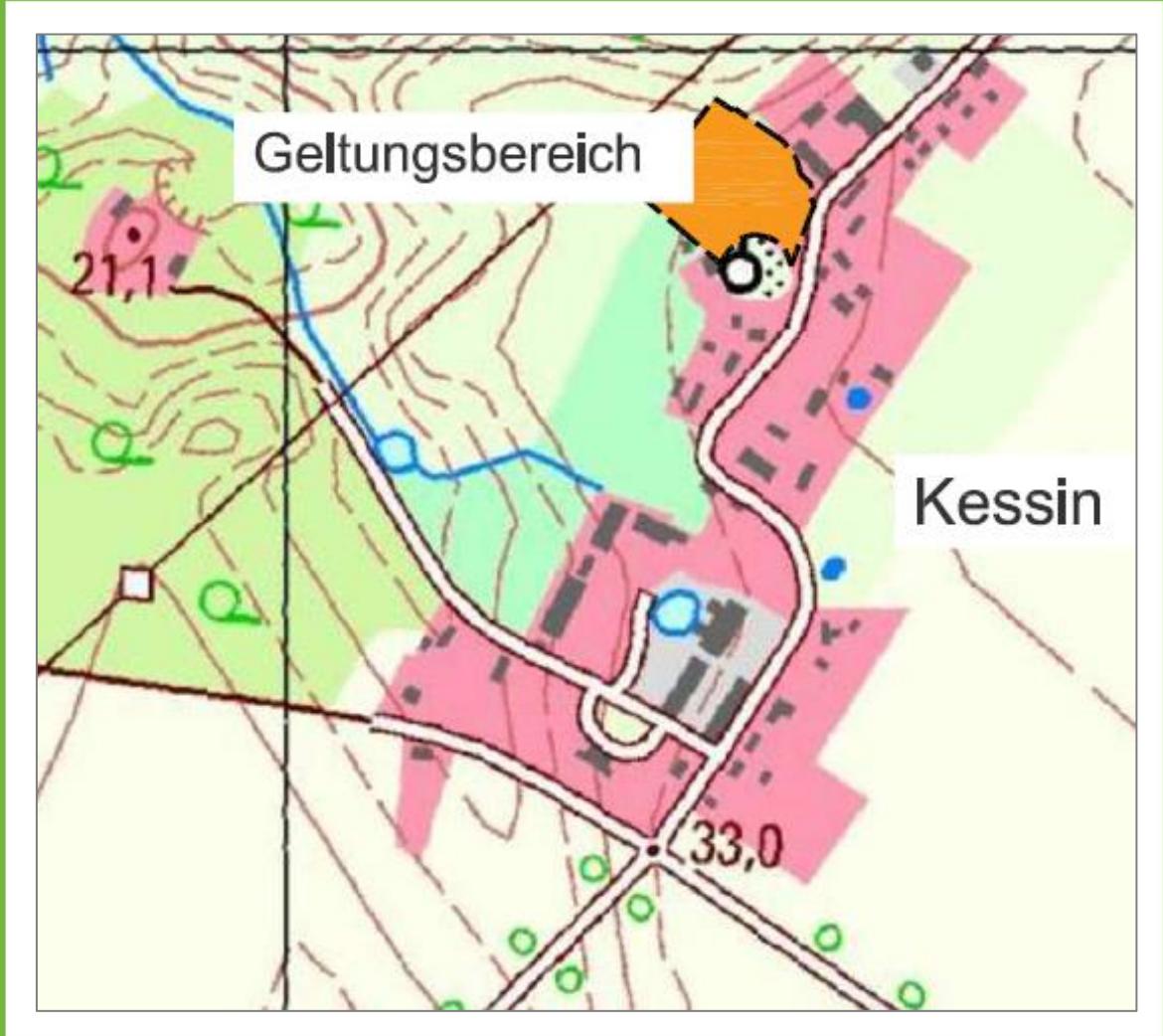
## **Vorhaben- und Erschließungsplan**

## **Vorhaben- und Ersatzstellungsplan**



Gemeinde Grapzow

**vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3**  
**„Wohn- und Wirtschaftshof Kessin“**



Begründung – Entwurf, März 2023

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG .....</b>	2
1.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.2 Planungsgrundlagen.....	3
<b>2. PLANUNGSBINDUNGEN .....</b>	4
2.1 Rechtsgrundlagen.....	4
<b>3. AUSGANGSSITUATION .....</b>	5
3.1 Charakter des Plangebietes .....	5
3.2 übergeordnete Planungen.....	7
<b>4. PLANINHALT UND PLANUNGSZIELE.....</b>	11
4.1 Städtebauliches Konzept.....	11
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	12
4.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	14
4.4 Örtliche Bauvorschriften.....	14
4.5 verkehrliche Erschließung .....	14
<b>5. AUSWIRKUNG DER PLANUNG.....</b>	15
5.1 Umweltprüfung .....	15
<b>6. WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR.....</b>	17
6.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung.....	17
6.2 Gewässer .....	18
6.3 Telekommunikation.....	18
6.4 Abfallrecht.....	19
6.5 Brandschutz .....	21
<b>7. DENKMALSCHUTZ .....</b>	22
7.1 Baudenkmale .....	22
7.2 Bodendenkmale .....	22
<b>8. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	23
<b>9. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG.....</b>	24
<b>10. UMWELTBERICHT als gesonderter Teil der Begründung</b>	

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Mit Antrag vom 01.11.2016 hat Herr Matthias Meyer (nachfolgend Vorhabenträger) bei der Gemeinde Grapzow gemäß § 12 Absatz 2 BauGB beantragt, ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans einzuleiten.

Der Geltungsbereich beschränkt sich auf ein ca. 0,95 ha großes Areal im Nordwesten der Ortslage Kessin.

Ziel des Vorhabens ist es, durch Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die Errichtung eines Wohn- und Wirtschaftshof planungsrechtlich abzusichern. Geplant ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit Nebenanlagen und Freizeitbereich sowie eines Wirtschaftshofes mit Wirtschaftsgebäude und Pferdestall mit integrierten Ferienwohnungen.

Die Gemeindevorstand der Gemeinde Grapzow hat in der Sitzung am 10.11.2016 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 „Wohn- und Wirtschaftshof in Kessin“ beschlossen.

## **1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 0,95 ha und erstreckt sich auf Teilflächen der Flurstücke 15, 16 und 30/4 sowie auf das Flurstück 30/3 der Flur 2 in der Gemarkung Kessin.

## **1.2 Planungsgrundlagen**

Lageplan des Architekturbüro milatz.schmidt GmbH, Woldegker Straße 4, 17033 Neubrandenburg vom August 2020

## 2. Planungsbindungen

### 2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung** für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Grapzow** in der aktuellen Fassung

### 3. Ausgangssituation

#### 3.1 Charakter des Plangebietes

Der Planungsraum befindet sich im Nordwesten der Ortslage Kessin. Die Erschließung erfolgt ausgehend der Dorfstraße über eine vorhandene Zufahrt.

Der östliche Bereich des Planungsraumes ist derzeit durch eine Wohnnutzung geprägt. In diesem Bereich ist ein Wohngebäude mit Nebengelass vorhanden.

Das westliche Areal wird landwirtschaftlich genutzt. Hier befindet sich Gebäude zum Unterstellen landwirtschaftlicher Geräte und Maschinen.

Durch den Planungsraum führt ein teilversiegelter Weg. Nördlich dieses Weges befinden sich ein Teich. Die Freiflächen unterliegen einer regelmäßigen Mahd. Der Kräuteranteil ist aus diesem Grund sehr gering.

Im Norden, Süden und Osten schließt der Planungsraum direkt an die gewachsene Ortslage Kessin an. Direkt südlich befindet sich die Dorfkirche des Ortes Kessin.



**Abbildung 1:** Blick auf den Planungsraum (Blickrichtung Südosten)

Der Geltungsbereich befindet sich teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Tollensetal (Mecklenburgische Seenplatte)“.

Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2245-302 „Tollensetal mit Zuflüssen“ erstreckt sich nordwestlich in ca. 200 m Entfernung. Als nächstgelegenes Vogelschutzgebiet ist das sich in ca. 4,5 km Entfernung liegende „Großes Grabental, Galenbecker und Putzarer See“ zu bezeichnen.

Trinkwasserfassungen oder Wasserschutzgebiete werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

### 3.2 übergeordnete Planungen

Bauleitpläne unterliegen den *Zielen und Grundsätzen der Raumordnung*. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Grapzow ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)
- **Landesplanungsgesetz** (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- **Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern** (LEP-M-V) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte** (RREP MS-LVO M-V) vom 15. Juni 2011

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach § 3 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen. In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Das Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz LEP 4.1 (5) fordert, dass die Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig nutzen.

Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. **LEP M-V 4.1 (6) (Z)**

Unter Zersiedlung fallen die untergeordnete oder unzusammenhängende Bebauung, eine Bebauung, die durch ihren Umfang und ihre Lage die freie Landschaft und das Ortsbild nachteilig beeinflusst und einen Ansatzpunkt für eine weitere Besiedlung im Außenbereich bildet sowie das Zusammenwachsen von Siedlungen.

Als Ziel der Raumordnung ist des Weiteren aufgeführt, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen hat. **(Ziel 4.1 [2] RREP MS)**

Dem wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen. Der Geltungsbereich grenzt direkt an die bewohnte Ortslage Kessin. Der Gemeinde Grapzow liegen bereits konkrete Investitionsabsichten vor.

Aufgrund der attraktiven naturräumlichen Lage und der guten Verkehrsanbindung an die Städte Altentreptow und Neubrandenburg, ist die Ortslage Kessin ein attraktiver Wohnstandort.

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte** (RREP MS) beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.

Laut den Festlegungskarten des RREP MS ist der Planungsraum als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen. Der Tollensetal Rundweg als regional bedeutsames Rad routennetz verläuft durch die Ortslage.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RREP MSE (Lage Planungsraum rot markiert)

In den Vorbehaltsgebieten **Landwirtschaft** soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen. **(3.1.4 (1) RREP MS)**

Mit der Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes beabsichtigt der Vorhabenträger die Hausschlachtung der zum Landwirtschaftsbetrieb gehörenden Nutztiere und der direkten Verarbeitung und Vermarktung in dem integrierten Hofladen.

Das Planungskonzept enthält im Weiteren die Errichtung von Ferienwohnungen im Obergeschoss des Pferdestalls. Mit der landschaftlichen Attraktivität der direkten Umgebung bietet der Planungsraum touristisches Potential und viele Freizeitangebote, wie Radtouren auf dem Tollensetal-Rundweg oder Wanderungen und Reitausflüge in das Tollensetal.

Mit Stellungnahme vom 04.05.2021 teilte das Amt für Raumordnung und Landesplanung mit, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 „Wohn- und Wirtschaftshof in Kessin“ der Gemeinde Grapzow den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entspricht**.

## **Flächennutzungsplan**

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Stadt oder Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Er verursacht dennoch rechtliche Wirkungen von erheblicher Reichweite. Er bildet den rechtlichen Rahmen, welcher durch das Entwicklungsgebot des § 8 Absatz 2 Nr. 1 BauGB bestimmt ist.

Die Gemeinde Grapzow ist noch nicht in der Lage, ein Flächennutzungsplankonzept für das gesamte Gemeindegebiet zu erarbeiten. Demgegenüber erfordert die geordnete städtebauliche Entwicklung, dass für das o. g. Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch einen vorzeitigen Bebauungsplan geschaffen werden.

Aufgrund der geringfügigen Plangebietsgröße im Verhältnis zur Gesamtgemeindefläche ist der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht in der Lage, den städtebaulichen bzw. planungsrechtlichen Koordinierungs- und Steuerungsbedarf der Gemeinde Grapzow abzudecken.

Der grundsätzliche Wille der Gemeinde zur Aufstellung eines Flächennutzungsplans besteht unabhängig von dem vordergründigen Ziel der Schaffung eines Wohn- und Wirtschaftshofes innerhalb der Ortslage Kessin. Die Erarbeitung eines gesamtgemeindlichen Flächennutzungsplankonzeptes kann jedoch diesen Fristen nicht untergeordnet werden.

**Die grundlegende Absicht der Gemeinde einen Flächennutzungsplan aufzustellen, ist davon unberührt.**

## 4. Planinhalt und Planungsziele

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Die geplante Nutzungsmischung aus Wohnen, dem landwirtschaftlichen Betrieb mit Eigenvermarktung, der Tierhaltung und dem Pferdesport sowie der Unterbringung von Gästen in Ferienwohnungen ist mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO nicht vereinbar.

Aus diesem Grund beabsichtigt die Gemeinde durch Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO, die Errichtung eines Wohn- und Wirtschaftshof planungsrechtlich abzusichern.

Der Planungsraum befindet sich innerhalb der Ortslage Kessin und schließt an vorhandene Wohnstrukturen an. Die Umsetzung der Planung ist aufgrund der Vielzahl der Gebäude und Nutzungsformen nicht innerhalb der Grenze des bebauten Ortes möglich. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen des Betriebes schließen sich direkt nordwestlich an den Planungsraum an, wodurch die Umsetzung des Vorhabens an diesem Standort als zielführend erscheint.

Mit der Höhenfestsetzung beabsichtigt die Gemeinde, dass sich die Baukörper in das Gesamtbild des Ortes einfügen und insbesondere keine Dominanz gegenüber der Kirche ausbilden.

Die attraktive naturräumliche Lage der Ortslage Kessin, mit direktem Blick auf die einzigartige Flusslandschaft des Tollensetals bietet touristisches Potential. Der Tollensetal-Rundweg führt unter anderem durch die Gemeinde Grapzow und lädt zu ausgedehnten Rad- und Reittouren ein.

Die Erschließung des Wohn- und Wirtschaftshofes erfolgt ausgehend der Dorfstraße. Ein Rondell vor dem Wohngebäude und im Bereich des Wirtschaftshofes ermöglicht zukünftig die Verteilung des Individualverkehrs. Die Ortschaft Kessin ist verkehrstechnisch günstig gelegen. Die Auffahrt zur Bundesautobahn A 20 liegt etwa 2,5 km entfernt. Die Kleinstadt Altentreptow ist in weniger als 10 min und die Stadt Neubrandenburg in etwa 25 min zu erreichen. Auch eine Zugverbindung zwischen beiden Städten ist vorhanden.

Aufgrund der verkehrstechnisch günstigen Lage sowie der attraktiven, naturräumlichen Ausstattung sind die im Planungsraum vorgesehenen Nutzungsformen als zukunftsfähig anzusehen. Zudem handelt bei der Vorhabenfläche um einen vorgeprägten Standort, der direkt an die Flächen des Landwirtschaftsbetriebes anschließt. Hochwertige Biotope werden nicht beeinträchtigt.

Aus städtebaulicher Sicht kann hier von einem außerordentlich guten Standort ausgegangen werden.

## 4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Zielstellung des Vorhabens ist es, durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die Errichtung eines Wohn- und Wirtschaftshof planungsrechtlich abzusichern.

Künftig soll der nördliche Bereich des Planungsraum zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Planung sieht in diesem Bereich die Errichtung eines Wohnhauses sowie einer Garage vor. Nördlich des Wohngebäudes schließt sich der geplante Freizeitbereich an, in dem die Errichtung eines Pools mit Poolhaus und Grillecke vorgesehen ist.

Im südlichen Areal beabsichtigt der Vorhabenträger die Errichtung eines Wirtschaftshofes mit einem Wirtschaftsgebäude und Pferdestall, der gleichzeitig der touristischen Unterbringung von Feriengästen dient. Der Pferdestall beinhaltet im Erdgeschoss fünf Pferdeboxen. Davon werden zwei als Gästeboxen vorgehalten und sind dementsprechend nicht durchgängig belegt. Das Obergeschoss dient der zeitweiligen Unterbringung von Feriengästen.

In dem geplanten Wirtschaftsgebäude ist neben einer Werkstatt, die Hausschlachtung und Verarbeitung der zum Landwirtschaftsbetrieb gehörenden Nutztiere vorgesehen. Es wird ein Hofladen integriert, in dem die regionalen Produkte vermarktet werden. Die Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes und der Aufbau eines Hofladens mit eigener Hausschlachterei ermöglicht aufgrund der kurzen Wege und dem damit verbundenen höheren Tierwohl, die Möglichkeit der Produktion qualitativ hoher Produkte.

### Flächenbilanz

Geltungsbereich	9.663 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet	9.633 m <sup>2</sup>
Maximale Vollversiegelung GRZ 0,4	3.853 m <sup>2</sup>

Für den Planungsraum wird die Zahl der Vollgeschosse auf Z= II begrenzt und die Höhe baulicher Anlagen auf 47,50 m über NHN. Die Grundflächenzahl wird für das sonstige Sondergebiet auf 0,4 beschränkt.

*Folgende Festsetzungen wurden getroffen:*

1. Das festgesetzte sonstige Sondergebiet „Wohn- und Wirtschaftshof“ (SO W+W) dient der Zulässigkeit des Wohnens, des landwirtschaftlichen Betriebes mit Wirtschaftshof und der Eigenvermarktung, der Tierhaltung sowie der Errichtung von Ferienwohnungen.
2. Stellplätze, Garagen, Carports sowie sonstige Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck dienen, sind zulässig.
3. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB im Vernehmen mit § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
4. Die maximale Grundflächenzahl wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,4 begrenzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO ist ausgeschlossen.

### **4.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Über den Ausgleichsbezug des § 1a Abs. 3 BauGB hinaus hat die Gemeinde Grapzow über § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB die Möglichkeit, landschaftspflegerische Maßnahmen bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 sind keine Maßnahmen bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erforderlich.

### **4.4 Örtliche Bauvorschriften**

Die Gemeinden und Städte haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden.

Für den in Rede stehenden Bebauungsplan sind keine örtlichen Bauvorschriften erforderlich.

### **4.5 verkehrliche Erschließung**

Für den Geltungsbereich und die hier zulässigen Nutzungen erfolgt die verkehrliche Erschließung ausgehend der direkt östlich verlaufenden Dorfstraße.

## 5. Auswirkung der Planung

### 5.1 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, darzustellen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und den entsprechenden Abstimmungen des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden. Die Planung wird deshalb eingehend auf seine Wirkungen auf die Schutzgüter nach § 2a BauGB untersucht.

Die Prüfung der Wirkung des geplanten allgemeinen Wohngebietes auf die Schutzgüter des Untersuchungsraums ergab insgesamt, dass die Schutzgüter aufgrund der beschriebenen vorhabenbedingten Auswirkungen nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Die beschriebenen Ziele und Maßnahmen des Vorhabens lassen keine erheblichen nachteiligen und nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter vermuten.

Unter Einhaltung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen. Eine Beeinträchtigung weiterer besonders oder streng geschützter Arten ist nicht ableitbar.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach der Prüfung als nicht erheblich zu bewerten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der beschriebenen und bewerteten Schutzgüter konnte für dieses Vorhaben im Rahmen der Umweltprüfung nicht festgestellt werden.

### 5.2 Immissionsschutz

Die Aufgabe beim Immissionsschutz ist es zu prüfen, ob die Planung Auswirkungen auf immissionsschutzrechtliche Belange nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) hat. Mitwirkend tätig ist sie auch bei der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Gewährleistung der Sicherheit für die Wohn- und Arbeitsbevölkerung.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt teilte in ihrer Stellungnahme vom 08.06.2021 mit, dass der Planungsraum sich in einer Entfernung von nur 1.000 m westlich zum Windeignungsgebiet Altentreptow-Ost befindet (aktueller Entwurf des Regionalen Raumentwicklungsprogramms - RREP MS).

Nordöstlich in einer Entfernung von etwa 850 m zum Vorhabenstandort befindet sich außerdem das Umspannwerk Kessin, eine bestandsgeschützte immissionsschutzrechtlich genehmigte Anlage, die im Rahmen ihres Betriebs ebenfalls Lärmemissionen verursacht.

Mit Stellungnahme vom 18.05.2021 wurde durch die 50 Hz Transmission GmbH mitgeteilt, dass in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet eine 380-kV-Leitung Lubmin - Altentreptow/Süd - Altentreptow/Nord 476/477 im Mastbereich 128 - 129 verläuft. Von der Freileitung können Lärmemissionen ausgehen.

#### *Geruchs-Immissionsprognose*

Für die in Rede stehende Planung erfolgte eine Immissionsprognose, ob durch das geplante Vorhaben nachteilige Auswirkungen durch Geruch auf die nächste Wohnbebauung zu erwarten sind.

„Dabei wurde die Pferdehaltung mit 5 Großpferden sowie die Hausschlachtung mit der vorgesehenen Schlachtkapazität einschließlich einer Weiterverarbeitung unter anderem durch Räuchern und Kochen berücksichtigt. Es zeigte sich, dass das geplante Vorhaben zu irrelevanten Geruchs- Immissionen im Sinne der Geruchsimmissionsrichtlinie führt.

Selbst bei Abweichungen von den beispielhaft berücksichtigten Verarbeitungsvorgängen für Fleisch und Wurst (die Begrenzung ist durch die minimale Schlachtkapazität der Hausschlachtung gegeben) werden die Immissionswerte für ein Wohngebiet jederzeit deutlich unterschritten.“<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Geruchs-Immissionsprognose (Eco-Cert vom 02.11.2021)

## 6. Wirtschaftliche Infrastruktur

### 6.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Anpassung des im Planungsraum bestehenden Ver- und Entsorgungsnetzes erforderlich.

#### *Energieversorgung*

Im Geltungsbereich befinden sich Versorgungsanlagen der E.DIS Netz GmbH. Eine Umverlegung von Leitung ist mit dem Leitungsträger abzustimmen.

#### *Trinkwasser*

Neu geplante Gebäude innerhalb des ausgewiesenen sonstigen Sondergebietes sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang).

Mit Stellungnahme vom 27.04.2021 wies die Gesellschaft für kommunale Umweltdienste mbH (GKU) daraufhin, dass sich im Bereich des oben genannten Bauvorhabens eine Trinkwasserleitung zur Versorgung der geplanten Gebäude befindet.

#### *Häusliches Abwasser*

Die Ortslage Kessin ist hinsichtlich der Entsorgung des anfallenden häuslichen Abwassers öffentlich zentral erschlossen. Das Bauvorhaben ist an die zentrale Abwasserentsorgung anzuschließen und das anfallende häusliche Abwasser der entsorgungspflichtigen Körperschaft – hier der GKU GmbH- auf diesem Wege anzudienen.

Die erforderlichen Maßnahmen zum Anschluss an das öffentliche Netz sind mit dem Zweckverband abzustimmen.

#### *Niederschlagswasser*

Die Niederschlagsentwässerung soll durch die Einleitung des Regenwassers über das Kleingewässer auf dem Flurstück 85/2, Flur 2, Gemarkung Kessin mit bestehendem Notüberlauf in die Vorflut erfolgen. Gemäß des Beratungstermins mit dem Verbandsingenieur Herrn Stübe des Wasser- und Bodenverbandes „Untere Tollense/ Mittlere Peene“ vom 18.08.2022 bestehen zur grundsätzlichen Umsetzbarkeit keine Bedenken.

Alternativ erfolgt die Sammlung des Niederschlagswassers in einem Regenrückhalt und die Ableitung in die öffentliche Regenentwässerung.

#### *Allgemeine Vorgaben*

Vor Baubeginn ist das bauausführende Unternehmen verpflichtet, sich beim Versorger nach dem aktuellen Leitungsbestand zu erkundigen.

## Hinweise

### Beheizung

Bei Beheizung des Gebäudes mit den Medien Holz, Kohle, Gas, Flüssiggas, Fernwärme sind keine wasserrechtlichen und –wirtschaftlichen Auflagen zu beachten.

Bei Einbau einer Wärmepumpe: Gemäß § 33 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) sind Erdaufschlüsse dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde zwingend vor Baubeginn anzuzeigen. Mit der Anzeige ist das Medium (Wasser, Erdwärme) zu benennen (Anzeigenformular auf der Internetseite des Landkreises erhältlich).

Für Bohrungen, für das Errichten und den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen (Grundwasseranschnitt), Erdwärmesonden und -kollektoren ist ein separates wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Entsprechende Anträge sind auf der Internetseite des Landkreises erhältlich und zwingend vor Baubeginn einzureichen.

Sollte eine Ölheizung vorgesehen sein, so ist die Anlage zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (Heizöl) entsprechend § 40 AwSV der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zwingend vor Baubeginn förmlich anzuzeigen. Dies gilt auch für andere Lagerungen wassergefährdender Stoffe (z. B. Hoftankstelle). Anzeigevordrucke sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte erhältlich.

### 6.2 Gewässer

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Im Planungsraum befindet sich ein Teich.

Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern oder des Grundwassers ist nicht zu befürchten, da mit dem Vorhaben keine Stoffe freigesetzt werden, die die Qualität von Grund- und Oberflächenwasser beeinträchtigen können.

### 6.3 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG.

Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes 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 Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, PTI 23, Am Rowauer Forst 1, 17094 Burg Stargard, Mail: TI-NL-NO-PTI-23 PM L@telekom.de angezeigt werden.

## 6.4 Abfallrecht

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend der Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes für Mecklenburg-Vorpommern (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.

Der anfallende Pferdedung ist, soweit eine land- bzw. gärtnerische Ausbringung aus Witterungsbedingungen nicht möglich ist, ordnungsgemäß auf einer abgedichteten Bodenplatte zwischenzulagern. Sollte eine Erhöhung der Anzahl unterzubringender Pferde erfolgen, so wird auf die gemäß als allgemein anerkannte Regeln der Technik nach DIN 1045 verwiesen, nach denen Anlagen zur Lagerung von Festmist und Jauche zu errichten sind.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird. Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen aufgefundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.

### Kampfmittel

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte teilte mit Stellungnahme vom 24.02.2023 mit, dass wenn Arbeiten in Tiefenlagen von bereits bestehenden Medienträgern oder innerhalb vorhandener Trassen (z.B. Straßen, Wege, Plätze), die nach 1945 entstanden sind oder nach 1945 grundhaft ausgebaut und saniert wurden, erfolgen, geht der Munitionsbergungsdienst grundsätzlich davon aus, dass bei den hier durchzuführenden Tätigkeiten nicht auf Kampfmittel getroffen wird. Es besteht in diesen Fällen aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes kein Auskunfts- und Handlungsbedarf.

Aus den vorliegenden Daten des Kampfmittelkatasters des Landes sind für Kessin, Gemarkung Grapzow derzeit keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren zu entnehmen.

Für den Bereich bestehen aus der Sicht des Munitionsbergungsdienstes M-V (MBD M-V) keine weiteren Erkundungs- und Handlungserfordernisse.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es jedoch nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbaurbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.

Sollten bei Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen.

## 6.5 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen.

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (02/2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

Der Löschwasserbedarf wird über den Löschteich in der Ortslage Kessin (Flurstück 24, Flur 2) abgesichert.

## 7. Denkmalschutz

Alle Veränderungen an Denkmalen und in ihrer Umgebung, sind nach dem Denkmalschutzgesetz M-V genehmigungspflichtig.

### 7.1 Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmale vorhanden, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

Die Baudenkmale „Kirche mit der Grabstätte Frentz, Friedhof, Feldsteinmauer und Hecke“ mit der Denkmallisten-Nr. DM\_580 (Dorfstraße, Kessin) befinden sich in unmittelbarer Umgebung des Planungsraumes.

### 7.2 Bodendenkmale

Im Planungsraum befinden sich folgende Bodendenkmale:

- „Fundplatz-Nr. 4 (Kessin): Fund, Bronzezeit“,
- „Fundplatz-Nr. 23 (Kessin): Fundstreuung, Neuzeit“

In unmittelbarer Umgebung ist das (blaue) Bodendenkmal „Fundplatz-Nr. 14 (Kessin): Kirche, jüngere frühe Neuzeit“ bekannt.

#### *Hinweise*

Bei jeglichen Erdarbeiten außerhalb der bekannten Bodendenkmale können jederzeit zufällig archäologische Funde und Fundstellen (Bodendenkmale) neu entdeckt werden. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige, ungewöhnliche Bodenverfärbungen oder Veränderungen oder Einlagerungen in der Bodenstruktur, die von nicht selbstständig erkennbaren Bodendenkmälern hervorgerufen worden sind/ sein können, entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V.

In diesem Fall ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V unter der o. g. Telefonnummer unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes, mindestens 5 Werkstage ab Eingang der Anzeige, für die fachgerechte Untersuchung in unverändertem Zustand zu erhalten.

## 8. Umsetzung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB an bestimmte Voraussetzungen gebunden:

Der Vorhabenträger muss sich zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag verpflichten.

Der Vorhabenträger muss zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung bereit und in der Lage sein. Hieraus folgt die Nachweispflicht der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers im Hinblick auf das Gesamtvorhaben zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. Ein bloßes Glaubhaftmachen der Leistungsfähigkeit des Trägers reicht nicht aus.

Die finanzielle Bonität des Vorhabenträgers ist durch geeignete Mittel nachzuweisen.

Zusätzlich muss der Vorhabenträger Eigentümer der Flächen sein, auf die sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan erstreckt.

Ist der Vorhabenträger nicht Eigentümer, so ist ggf. eine qualifizierte Anwartschaft auf den Eigentumserwerb oder eine anderweitige privatrechtliche Verfügungsberechtigung nachzuweisen. Dieser Nachweis muss spätestens zum Satzungsbeschluss vorliegen.

Für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die Möglichkeit gemäß § 12 Abs. 3a BauGB genutzt werden, eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festzusetzen. Unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB gilt in diesem Zusammenhang, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig. Entsprechend umfangreich und detailliert fällt die Vorhabenbeschreibung des Vorhaben- und Erschließungsplans aus. Dieser wird mit dem Satzungsbeschluss der Gemeinde zu einem untrennbar Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

## 9. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind 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 oder nachhaltig beeinträchtigen können. (§ 14 Abs. 1 BNatSchG)

Der Verursacher eines Eingriffes ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Die folgende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung in der Neufassung vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (gültig seit 01.06.2018; redaktionell überarbeitet am 01.10.2019).

### ❖ Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes

Zur Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes sind zunächst die im Einwirkbereich des Eingriffes liegenden Biotoptypen zu erfassen.

Die Erfassung und Bewertung der vorhandenen Biotope erfolgte auf der Grundlage der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (LUNG MV 2013) in Verbindung mit den Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE).

<b>Flächenbilanz:</b>	
Geltungsbereich	9.663 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet	9.633 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	30 m <sup>2</sup>
Maximale Vollversiegelung bei einer GRZ von 0,4:	3.853 m <sup>2</sup>
davon entfallen auf:	
(1) Wohnhaus	ca. 400 m <sup>2</sup>
(2) Carport	ca. 115 m <sup>2</sup>
(3) Wirtschaftsgebäude	ca. 216 m <sup>2</sup>
(4) Pferdestall	ca. 325 m <sup>2</sup>
(5) Unterstand	ca. 190 m <sup>2</sup>
(7) Freizeitbereich	ca. 150 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen, Freianlagen und weitere mögliche Versiegelungen	max. 2.457 m <sup>2</sup>

Folgende Biotoptypen befinden sich im Planungsraum:

<b>Biotoptyp</b>	<b>Flächengröße in m<sup>2</sup></b>
Artenarmer Zierrasen	7.498
Ländlich geprägtes Dorfgebiet	475
Wirtschaftsweg	1.128
Siedlungsgehölz	261
Aus heimischen Baumarten	
Zierteich	271

### ❖ Ermittlung des Biotopwertes

Zur Ermittlung des Biotopwertes wird aus der Anlage 3 die naturschutzfachliche Wertstufe entnommen. Der durchschnittliche Biotopwert ergibt sich aus der jeweiligen Wertstufe.

<b>Biototyp</b>	<b>Regenerations-fähigkeit</b>	<b>Gefährdung</b>	<b>Wertstufe</b>	<b>Biotopwert</b>
Artenarmer Zierrasen	0	0	0	1
Wirtschaftsweg	0	0	0	1
Ländlich geprägtes Dorfgebiet	0	0	0	1
Siedlungsgehölz Aus heimischen Baumarten	1-2	1	2	3
Zierteich	0	0	0	1

### ❖ Ermittlung des Lagefaktors

Über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes wird die Lage der vom Eingriff betroffenen Biototypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen berücksichtigt (Lagefaktor).

Der Abstand zu vorhandenen Störquellen, in diesem Fall der östlich verlaufenden Dorfstraße sowie dem Siedlungsbereich der Ortslage Kessin, beträgt weniger als 100 m. Der Lagefaktor ist in diesem Fall 0,75.

❖ **Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigung)**

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Biotoptyp	Fläche des beeinträchtigten Biotops [in m <sup>2</sup> ]	x	Biotopwert	x	Lagefaktor	=	Eingriffsflächen-äquivalent [in m <sup>2</sup> EFÄ]
Artenarmer Zierrasen	7.498		1		0,75		5.624
Wirtschaftsweg	1.128		1		0,75		846
Ländlich geprägtes Dorfgebiet	475		1		0,75		357
Siedlungsgehölz	261		3		0,75		587
Zierteich	271		1		0,75		203
<b>Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:</b>							7.617

❖ **Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)**

Zu berücksichtigen ist, ob neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen in der Nähe des Eingriffes gelegene gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, d.h. dass sie nur eingeschränkt funktionsfähig sind. (Funktionsbeeinträchtigung).

Vorliegend werden keine Biotope durch die genannten Eingriffe in ihrer Funktion beeinträchtigt.

❖ **Ermittlung der Versiegelung und Überbauung**

Zur Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalentes für Versiegelungen und Überbauungen, ist biotopunabhängig die teilversiegelte bzw. versiegelte Fläche in m<sup>2</sup> zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2 bzw. 0,5 zu multiplizieren.

Vorliegend umfasst die maximal vollversiegelte Fläche 3.853 m<sup>2</sup>.

Teil-/Vollversiegelte bzw- überbaute Fläche [in m <sup>2</sup> ]	x	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung 0,2/0,5	=	Eingriffsflächenäq uivalente [m <sup>2</sup> EFÄ]
3.853		0,5		1.927
<b>Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:</b>				1.927

### ❖ Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung [m <sup>2</sup> EFÄ]	+	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m <sup>2</sup> EFÄ]	+	EFÄ für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m <sup>2</sup> EFÄ]
7.617		0		1.927		9.544
<b>Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs [m<sup>2</sup> EFÄ]:</b>						9.544

Der multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt **9.544 m<sup>2</sup> EFÄ**. Zur Kompensation erfolgt die Sicherung einer Ökokontomaßnahme in der Landschaftszone 3 – Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte. Die vertragliche Sicherung erfolgt vor dem Satzungsbeschluss und wird der unteren Naturschutzbehörde nachgewiesen.

### Gehölzschutz

Grundlage für die landesweit einheitliche Kompensationspraxis bei der Beseitigung geschützter Bäume bildet die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz über den Baumschutzkompensationserlass vom 15. Oktober 2007.

Einzelbäume im Sinne des Erlasses sind Bäume mit einem Stammumfang von 50 cm, gemessen in einer Höhe 130 cm über dem Erdboden. Der Kompensationsbedarf ist nach Maßgabe der nachstehenden Tabelle zu berechnen:

Stammumfang	Kompensation im Verhältnis
50 cm bis 150 cm	1: 1
> 150 cm bis 250 cm	1: 2
> 250 cm	1: 3

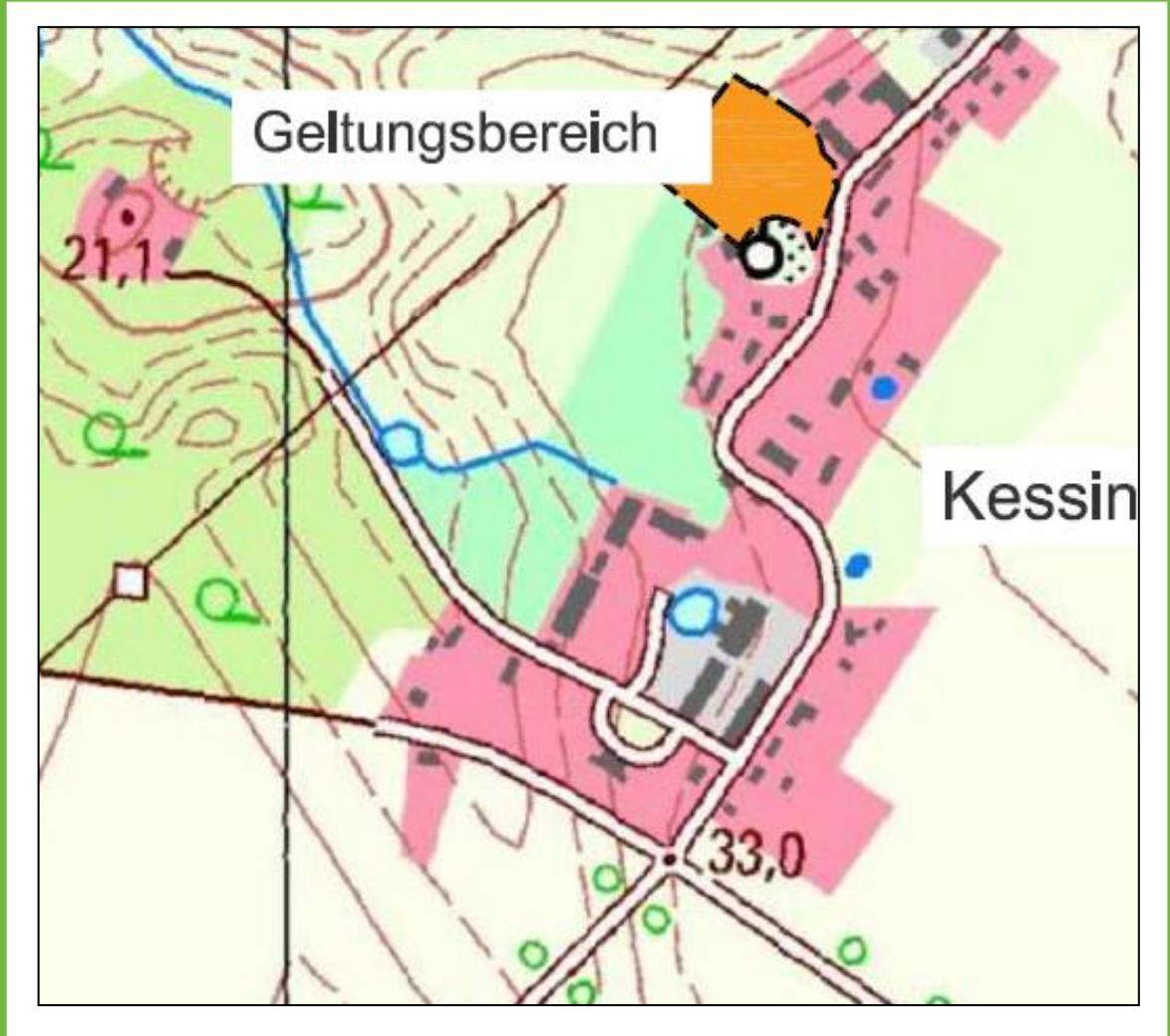
Nachstehend erfolgt die Auflistung der im Geltungsbereich betroffenen Bäume mit dem jeweiligen Kronendurchmesser, Stammdurchmesser und Stammumfang sowie daraus resultierend die Anzahl der zu kompensierenden Bäume:

Baumart	Kronen-durchmesser (in m)	Stamm-durchmesser (in m)	Stammumfan g (in cm)	Anzahl der zu kompensierenden Bäume
Esche	12	0,6	188	2
Esche	9	0,4	125	1
Esche	14	0,6	188	2
Esche	10	0,5	157	2
Birke	4	0,3	0,94	1
Birke	7	0,4	125	1
Weide	10	0,5	157	2
Weide	10	0,5	157	2
Esche	14	0,7	219	2
Birke	7	0,3	0,94	1
Birke	6	0,3	0,94	1
Esche	10	0,5	157	2
Esche	9	0,4	125	1
Esche	12	0,6	188	2
Apfelbaum	8	0,45	141	1
<b>Gesamtzahl der zu pflanzenden Bäume</b>				<b>23</b>

Es sind 23 Bäume zu kompensieren. Die Ausgleichspflanzungen erfolgen mit heimischen und standortgerechten Baumarten nach Möglichkeit auf dem von der Baumabnahme betroffenen Grundstück oder in unmittelbarer Umgebung. Die Lage der Ausgleichspflanzungen wird im Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geregelt.

Gemeinde Grapzow

**vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3  
„Wohn- und Wirtschaftshof Kessin“**



Umweltbericht – Entwurf, März 2023

MIKAVI PLANUNG GmbH · Mühlenstraße 28 · 17349 Schönbeck  
info@mikavi-planung.de · Telefon 0170 236 4906

[www.mikavi-planung.de](http://www.mikavi-planung.de)



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und des Inhalts des Vorhabens	4
1.2 Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne	5
<b>2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>8</b>
2.1 Beschreibung des Vorhabensstandortes einschließlich des Untersuchungsraumes	8
2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands	10
2.2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung	11
2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt	12
2.2.3 Schutzgut Fläche	19
2.2.4 Schutzgut Boden	19
2.2.5 Schutzgut Wasser	21
2.2.6 Schutzgut Landschaft	22
2.2.7 Schutzgut Klima und Luft	22
2.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	23
2.2.9 Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	25
2.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustands	26
2.3.1 Entwicklungsprognosen bei der Durchführung der Planung	26
2.3.1.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung	26
2.3.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt	27
2.3.1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	30
2.3.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	30
2.3.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	32
2.3.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft	33
2.3.1.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	33
2.3.1.8 Auswirkungen auf Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	34
2.3.1.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	36
2.3.2 Anfälligkeit des Projekts für schwere Unfälle und/oder Katastrophen	37
2.3.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	37
2.3.4 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	37
2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	38
<b>3. WEITERE ANGABEN ZUR UMWELTPRÜFUNG</b>	<b>39</b>
3.1 Beschreibung von methodischen Ansätzen und Schwierigkeiten bzw. Kenntnislücken	39
3.2 Hinweise zur Überwachung (Monitoring)	39
3.3 Erforderliche Sondergutachten	39
<b>4. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>40</b>
<b>5. ANHANG</b>	<b>41</b>

## **1. Einleitung**

Mit Antrag vom 01.11.2016 hat Herr Matthias Meyer (nachfolgend Vorhabenträger) bei der Gemeinde Grapzow gemäß § 12 Absatz 2 BauGB beantragt, ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans einzuleiten.

Der Geltungsbereich beschränkt sich auf ein ca. 0,94 ha großes Areal im Nordwesten der Ortslage Kessin.

Ziel des Vorhabens ist es, durch Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die Errichtung eines Wohn- und Wirtschaftshof planungsrechtlich abzusichern. Geplant ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit Nebenanlagen und Freizeitbereich sowie eines Wirtschaftshofes mit einem Wirtschaftsgebäude und Pferdestall mit integrierten Ferienwohnungen.

Die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Grapzow hat in der Sitzung am 10.11.2016 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 „Wohn- und Wirtschaftshof in Kessin“ beschlossen.

Der Umweltbericht ist gemäß § 2 a Satz 3 BauGB ein eigenständiger Teil der Begründung des Bebauungsplans. Er stellt insbesondere die ermittelten Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Im Rahmen der Umweltprüfung werden somit die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit unterschiedlichen Schutzgütern geprüft und die zu erwartenden erheblichen oder nachhaltigen Umweltauswirkungen bewertet.

## 1.1 Kurzdarstellung der Ziele und des Inhalts des Vorhabens

Zielstellung des Vorhabens ist es, durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die Errichtung eines Wohn- und Wirtschaftshof planungsrechtlich abzusichern.

Künftig soll der nördliche Bereich des Planungsraum zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Planung sieht in diesem Bereich die Errichtung eines Wohnhauses sowie einer Garage vor. Nördlich des Wohngebäudes schließt sich der geplante Freizeitbereich an, in dem die Errichtung eines Pools mit Poolhaus und Grillecke vorgesehen ist.

Im südlichen Areal beabsichtigt der Vorhabenträger die Errichtung eines Wirtschaftshofes mit einem Wirtschaftsgebäude und Pferdestall, der gleichzeitig der touristischen Unterbringung von Feriengästen dient. Der Pferdestall beinhaltet im Erdgeschoss fünf Pferdeboxen. Davon werden zwei als Gästeboxen vorgehalten und sind dementsprechend nicht durchgängig belegt. Das Obergeschoss dient der zeitweiligen Unterbringung von Feriengästen.

In dem geplanten Wirtschaftsgebäude ist neben einer Werkstatt, die Hausschlachtung und Verarbeitung der zum Landwirtschaftsbetrieb gehörenden Nutztiere vorgesehen. Es wird ein Hofladen integriert, in dem die regionalen Produkte vermarktet werden.

Die Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes und der Aufbau eines Hofladens mit eigener Hausschlachterei ermöglicht aufgrund der kurzen Wege und dem damit verbundenen höheren Tierwohl, die Möglichkeit der Produktion qualitativ hoher Produkte.

### Flächenbilanz

Geltungsbereich	9.663 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet	9.633 m <sup>2</sup>
Maximale Vollversiegelung GRZ 0,4	3.853 m <sup>2</sup>

Für den Planungsraum wird die Zahl der Vollgeschosse auf Z= II begrenzt und die Höhe baulicher Anlagen auf 47,50 m über NHN. Die Grundflächenzahl wird für das sonstige Sondergebiet auf 0,4 beschränkt.

## 1.2 Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne

Maßgeblich für die Beurteilung der Belange des Umweltschutzes im Rahmen dieses Vorhabens sind folgende gesetzliche Grundlagen:

**Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erörtern und zu bilanzieren (vergl. dazu § 18 BNatSchG).

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022

Zur Vermeidung unnötiger Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes sind die in §§ 1 und 2 verankerten Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege maßgeblich und bindend.

Demnach ist zu prüfen, ob das Bauleitplanverfahren einen Eingriff im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG erwarten lässt (Prognose des Eingriffs).

Zudem ist die Gemeinde verpflichtet, alle über die Inanspruchnahme von Natur und Landschaft am Ort des Eingriffs hinausgehenden Beeinträchtigungen der Umwelt auf ihre Vermeidbarkeit zu prüfen (Vermeidungspflicht).

Im Weiteren ist durch die Gemeinde zu prüfen, ob die Auswirkungen des Vorhabens beispielsweise durch umweltschonende Varianten gemindert werden können (Minderungspflicht). In einem nächsten Schritt sind die zu erwartenden nicht vermeidbaren Eingriffe durch planerische Maßnahmen des Ausgleichs zu kompensieren. Unter normativer Wertung des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft mit den übrigen berührten öffentlichen und privaten Belangen abzuwegen (Integritätsinteresse).

**Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

**Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873)

Die Vorgaben des BImSchG dienen nach § 1 Absatz 2 der integrierten Vermeidung und Minde-  
rung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden unter  
Einbeziehung der Abfallwirtschaft zur Absicherung eines hohen Schutzniveaus für die Umwelt  
insgesamt.

Durch Schutz- und Vorsorgemaßnahmen gegen Gefahren sollen erhebliche Nachteile und  
Belästigungen vermieden werden.

#### **Weitere überörtliche Planungen:**

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dabei sind die einzel-  
nen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme  
aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von  
räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschlie-  
ßend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur  
Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht  
eine Anpassungspflicht. Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen  
gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes  
als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.

Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht. Für Planungen  
und Maßnahmen der Gemeinde Grapzow ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen  
Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- Raumordnungsgesetz (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008, zu-  
letzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353))
- Landesplanungsgesetz (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V  
S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S.  
166, 181)
- Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-  
Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische  
Seenplatte (RREP MS-LVO M-V) vom 15. Juni 2011

Mit Stellungnahme vom 04.05.2021 teilte das Amt für Raumordnung und Landesplanung mit, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 „Wohn- und Wirtschaftshof in Kessin“ der Gemeinde Grapzow **den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.**

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** dient als behördlichenverbindliches Handlungsprogramm einer Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Dennoch bildet er die Grundlage des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Die Gemeinde Grapzow ist noch nicht in der Lage, ein Flächennutzungsplankonzept für das gesamte Gemeindegebiet zu erarbeiten. Demgegenüber erfordert die geordnete städtebauliche Entwicklung, dass für das o. g. Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch einen vorzeitigen Bebauungsplan geschaffen werden.

Aufgrund der geringfügigen Plangebietsgröße im Verhältnis zur Gesamtgemeindefläche ist der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht in der Lage, den städtebaulichen bzw. planungsrechtlichen Koordinierungs- und Steuerungsbedarf der Gemeinde Grapzow abzudecken.

Der grundsätzliche Wille der Gemeinde zur Aufstellung eines Flächennutzungsplans besteht unabhängig von dem vordergründigen Ziel der Schaffung eines Wohn- und Wirtschaftshofes innerhalb der Ortslage Kessin. Die Erarbeitung eines gesamtgemeindlichen Flächennutzungsplankonzeptes kann jedoch diesen Fristen nicht untergeordnet werden.

**Die grundlegende Absicht der Gemeinde einen Flächennutzungsplan aufzustellen, ist davon unberührt.**

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Beschreibung des Vorhabenstandortes einschließlich des Untersuchungsraumes

Der Planungsraum befindet sich im Nordwesten der Ortslage Kessin. Die Erschließung erfolgt ausgehend der Dorfstraße über eine vorhandene Zufahrt.

Der östliche Bereich des Planungsraumes ist derzeit durch eine Wohnnutzung geprägt. In diesem Bereich ist ein Wohngebäude mit Nebengelass vorhanden.

Das westliche Areal wird landwirtschaftlich genutzt. Hier befindet sich Gebäude zum Unterstellen landwirtschaftlicher Geräte und Maschinen.

Durch den Planungsraum führt ein teilversiegelter Weg. Nördlich dieses Weges befinden sich ein Teich. Die Freiflächen unterliegen einer regelmäßigen Mahd. Der Kräuteranteil ist aus diesem Grund sehr gering.

Im Norden, Süden und Osten schließt der Planungsraum direkt an die gewachsene Ortslage Kessin an. Direkt südlich befindet sich die Dorfkirche des Ortes Kessin.



**Abbildung 1:** Blick auf den Planungsraum (Blickrichtung Südosten)

Der Geltungsbereich befindet sich teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Tollense-tal (Mecklenburgische Seenplatte)“.

Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2245-302 „Tollensetal mit Zuflüssen“ erstreckt sich nordwestlich in ca. 200 m Entfernung. Als nächstgelegenes Vogel-schutzgebiet ist das sich in ca. 4,5 km Entfernung liegende „Großes Grabental, Galenbecker und Putzarer See“ zu bezeichnen.

Trinkwasserfassungen oder Wasserschutzgebiete werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

## 2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltmerkmale

Das Vorhaben ist sowohl maßnahmen- als auch schutzgutbezogen darzustellen und zu bewerten. Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des geplanten sonstigen Sondergebiets sind die Bauphase der vorbereitenden Erschließung und der Wohn- und Nebengebäude selbst, die damit in Verbindung stehende Flächeninanspruchnahme sowie das mit der Gebietsausweisung zu erwartende Verkehrsaufkommen.

Die Planung ist sowohl maßnahme- als auch schutzgutbezogen darzustellen und zu bewerten. Im Falle des vorliegenden Bebauungsplans sind folgende Einzelkonflikte zu berücksichtigen:

### Baubedingte Auswirkungen

- Lärm- und Schadstoffbelastungen, Beunruhigung durch baubedingten Verkehr, nicht quantifizierbare Störwirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Mensch und Siedlung

### Anlagebedingte Auswirkungen

- Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden sowie Landschaft durch Flächenverlust aufgrund von Neuversiegelungen

### Betriebsbedingte Auswirkungen

- Wirkungen aufgrund von Anliegerverkehr auf die Schutzgüter Mensch und Siedlung und Tiere und Pflanzen

Weitere Konfliktschwerpunkte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist die Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich. Aufgrund der derzeitigen Nutzung im Bereich der geplanten Baufelder erfolgt diese Prüfung als worst-case-Analyse.

Von einer Kartierung des im Planungsraum vorkommenden Artenbestandes wird unter Beachtung der anthropogenen Vorprägung abgesehen.

Von ihr wären keine neuen Erkenntnisse zu erwarten, da bereits allgemeine Erkenntnisse zu artspezifischen Verhaltensweisen und Habitatansprüchen vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sichere Rückschlüsse auf das Vorhandensein bzw. Fehlen bestimmter Arten zulassen.

Das Vorkommen einer Art wird angenommen, wenn die Art im Raum verbreitet ist und sich dort geeignete Habitatstrukturen befinden (worst-case-Betrachtung). Die Diskussion der Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen erfolgt in einem gesonderten Fachbeitrag.

## 2.2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

Unter dem Schutzgut ist insbesondere auf die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen, die Gesundheit und das Wohlbefinden sowie die Erholungs- und Freizeitfunktionen abzustellen. Diese können durch physikalische, chemische oder biologische Einwirkungen beeinträchtigt werden.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt teilte in ihrer Stellungnahme vom 08.06.2021 mit, dass der Planungsraum sich in einer Entfernung von nur 1.000 m westlich zum Windeignungsgebiet Altentreptow-Ost befindet (aktueller Entwurf des Regionalen Raumentwicklungsprogramms - RREP MS). Nordöstlich in einer Entfernung von etwa 850 m zum Vorhabenstandort befindet sich außerdem das Umspannwerk Kessin, eine bestandsgeschützte immissionsschutzrechtlich genehmigte Anlage, die im Rahmen ihres Betriebs ebenfalls Lärmemissionen verursacht.

Mit Stellungnahme vom 18.05.2021 wurde durch die 50 Hz Transmission GmbH mitgeteilt, dass in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet eine 380-kV-Leitung Lubmin - Altentreptow/Süd - Altentreptow/Nord 476/477 im Mastbereich 128 - 129 verläuft. Von der Freileitung können Lärmemissionen ausgehen.

Für die in Rede stehende Planung zur Errichtung eines Wohn- und Wirtschaftshofes wurde eine **Geruchs-Immissionsprognose** durchgeführt, um zu prüfen, ob mit dem Vorhaben nachteilige Auswirkungen durch Geruch auf die nächste Wohnbebauung zu erwarten sind.

Dabei wurde die Pferdehaltung mit 5 Großpferden sowie die Hausschlachtung mit der vorgesehenen Schlachtkapazität einschließlich einer möglichen Weiterverarbeitung unter anderem durch Räuchern und Kochen berücksichtigt.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Geruchs-Immissionsprognose (Eco-Cert vom 02.11.2021)

## 2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologischen Vielfalt

### **Biotope**

#### *Methodik*

Für die Bestandsaufnahme der Biotoptypen im Untersuchungsraum wurden als Datengrundlage die veröffentlichten Geoinformationsdaten des Geoportals Mecklenburg-Vorpommern herangezogen.

Auf dieser Grundlage und mit Hilfe der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern mit Stand 2013 erfolgte die Darstellung der Biotop- und Nutzungstypen des Untersuchungsraumes (siehe Anlage 1).

Differenziert nach zusammengefassten Hauptgruppen erfolgt im Weiteren eine kurze Beschreibung der im untersuchten Natur- und Landschaftsraum relevanten Biotoptypen:

#### *Ergebnisse*

Der Geltungsbereich ist anthropogen geprägt. Die Freiflächen werden regelmäßig gemäht und sind daher als artenarmer Zierrasen (PER) zu bezeichnen. Bauliche Vorprägungen, in Form von Wohn- und Nebengebäuden befinden sich im Osten und Westen (ODF). Durch den Planungsraum verläuft ein teilversiegelter Wirtschaftsweg (OVU). Der südliche Randbereich charakterisiert sich durch Siedlungsgehölze (PWX). Im Norden ist ein Zierteich (SYZ) vorhanden.



**Abbildung 2:** Planungsraum (Blickrichtung Süden)

### *Flora*

Auf der Grundlage der charakteristischen Pflanzen- bzw. Gehölzarten sowie der Standortbedingungen erfolgt eine Zuordnung der Vegetationseinheiten zu den Biotoptypen nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern.

Streng geschützte Farn- und Blütenpflanzen in Mecklenburg-Vorpommern sind der Sumpf-Engelwurz (*Angelica palustris*), Kriechender Sellerie (*Apium repens*), Vierteiliger Rautenfarn (*Botrychium multifidum*), Einfacher Rautenfarn (*Botrychium simplex*), Herzlöffel (*Caldesia parnassifolia*), Echter Frauenschuh (*Cypripedium calceolus*), Sand-Silberscharte (*Jurinea cyanoides*), Sumpf-Glanzkraut (*Liparis loeselii*), Schwimmendes Froschkraut (*Luronium natans*), Zwerg-Mummel, Zwerg-Teichrose (*Nuphar pumila*), Karlszepter (*Pedicularis sceptrum-carolinum*), Finger-Küchenschelle (*Pulsatilla patens*), Frühlings-Küchenschelle (*Pulsatilla vernalis*), Moor-Steinbrech (*Saxifraga hirculus*), Violette Schwarzwurzel (*Scorzonera purpurea*) und Vorblattloses Leinblatt (*Thesium ebracteatum*).

Das Vorkommen von **Pflanzenarten** des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kann aufgrund der Vornutzung des Planungsraumes ausgeschlossen werden.

---

## Fauna

### Methodik

Die Ausstattung des Planungsraumes wurde hinsichtlich der Habitat-Qualität und Eignung als Lebensraum eingeschätzt (Potenzialabschätzung). Das Vorkommen einer Art wird angenommen, wenn die Art im Raum verbreitet ist und sich dort geeignete Habitatstrukturen befinden (worst-case-Betrachtung). Das daraus abgeleitete Vorkommen kann jedoch größer sein als der reelle Bestand, da nicht alle geeigneten Habitatstrukturen tatsächlich besiedelt sind.

Von einer Kartierung des potenziell im Planungsraum vorkommenden Artenbestandes konnte demnach unter Beachtung der anthropogenen Vorprägung sowie Berücksichtigung einer am Maßstab der praktischen Vernunft ausgerichteten Untersuchungstiefe abgesehen werden.

### Ergebnisse

#### **Säugetiere**

Lebensräume von Kleinsäugern, wie der Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) und des Europäischen Feldhamsters (*Cricetus cricetus*), befinden sich nicht innerhalb des Untersuchungsraums. Für Biber (*Castor fiber*) und Eurasischer Fischotter (*Lutra lutra*) ergibt sich wirkbedingt kein erhöhter Untersuchungsbedarf. Gewässer sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen. Lebensräume der beiden Arten überlagern sich im Regelfall nicht mit anthropogen überprägten und weitestgehend eingezäunten Siedlungsflächen.

Winterquartiere von Fledermäusen (*Microchiroptera*), wie Keller, Höhlen, Gewölbe mit einer hohen Luftfeuchtigkeit sowie einer konstant niedrigen Temperatur von 2 bis 5 Grad befinden sich nicht innerhalb des Baufeldes.

Natürliche Sommerquartiere der europäischen Fledermäuse sind enge Ritzen sowie Hohlräume. Dabei bevorzugen einige Arten Spalten hinter abplatzender Borke, Baumhöhlen oder Stammrisse. Andere Arten siedeln vorrangig in Spalten von Felsen und Höhlen. Teilweise werden auch aufgelassene Gebäude besiedelt. Die Tagesquartiere werden von April bis August genutzt.

**Eine Nutzung der Gehölze und Gebäude durch Fledermäuse als Sommerquartiere kann nicht ausgeschlossen werden. Eine Betroffenheit ist näher zu untersuchen.**

## Reptilien

In Mecklenburg-Vorpommern sind Zauneidechse (*Lacerta agilis*), Glatt-/ Schlingnatter (*Coronella austriaca*) sowie Europäische Sumpfschildkröte (*Emys orbicularis*) streng geschützt.

Lebensräume der europäischen Sumpfschildkröte befinden sich nicht innerhalb des Untersuchungsraumes. Diese Art bevorzugt Gewässer mit gutem Wasserpflanzenbestand und schlammigen Grund.

Auch für die Schlingnatter ist ein Vorkommen unwahrscheinlich. Vorzugslebensräume der Glatt-/Schlingnatter (*Coronella austriaca*) sind gekennzeichnet durch einen Wechsel von vegetationslosen Flächen mit unterschiedlich dichter und hoher Vegetation und insgesamt einer gut ausgebildeten Krautschicht. Typische Lebensräume sind somit strukturreiche Heiden, Moore, Magerstandorte und lichte Wälder.

Der Geltungsbereich unterliegt einer regelmäßigen Mahd und bietet somit kaum Potential als Lebensraum dieser Art.

Die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) reguliert ihre Körpertemperatur, wie alle Reptilien, über das Aufsuchen unterschiedlich temperierter Orte. Sie sind somit auf strukturreiche Habitate, mit Bereichen unterschiedlicher Sonneneinstrahlung, Vegetation, Relief sowie Feuchtigkeit etc. angewiesen.

Sie besiedelt Dünengebiete, Heiden, Halbtrocken- und Trockenrasen, Waldränder, Feldraine, sonnenexponierte Böschungen aller Art (Eisenbahndämme, Wegränder), Ruderalfuren, Abgrabungsflächen sowie verschiedenste Aufschlüsse und Brachen.

Die besiedelten Flächen weisen eine sonnenexponierte Lage, ein lockeres, gut drainiertes Substrat, unbewachsene Teilflächen mit geeigneten Eiablageflächen, spärlich bis mittelstarke Vegetation sowie das Vorhandensein von Kleinstrukturen wie Steine, Totholz als Sonnenplätze auf.

Die Freiflächen im Planungsraum unterliegen einer regelmäßigen Mahd sowie Frequentierung durch Menschen und Maschinen und stellen aus diesem Grund keine Vorzugslebensräume der Tiere dar. Potenzielle Winterquartiere der Zauneidechse befinden sich ebenfalls nicht im Planungsraum. **Eine Betroffenheit innerhalb des Eingriffsbereichs kann auf Grund fehlender Versteck- und Überwinterungsmöglichkeiten ausgeschlossen werden.**

## **Amphibien**

Amphibien sind auf feuchte, schattige Lebensräume und Rückzugsmöglichkeiten angewiesen.

Die Kreuzkröte (*Bufo calamita*) lebt in Sand- und Kiesgruben, Industriebrachen und Bergbaufolgelandschaften. Die Knoblauchkröte präferiert lockere, lose Böden wie z.B. Sandheiden, Magerrasen, Trockenrasen, Spargelböden und Binnendünen. Da sich diese Biotopstrukturen nicht im Planungsraum befinden, ist das Vorkommen dieser Arten somit unwahrscheinlich.

Lebensräume und potentielle Laichgewässer von Rotbauchunke (*Bombina bombina*), Kammolch (*Triturus cristatus*), Springfrosch (*Rana dalmatina*), Wechselkröte (*Bufo viridis*), Europäischer Laubfrosch (*Hyla arborea*), Moorfrosch (*Rana arvalis*) und des Kleinen Wasserfrosches (*Rana lessonae*) sind sonnenexponierte Stillgewässer mit einer offenen Wasserfläche und einem reich strukturierter Gewässerboden.

Vorzugslebensräume der Amphibien befinden sich außerhalb des geplanten Baufeldes. **Eine Betroffenheit von Amphibien durch das Einwandern in den Planungsraum kann nicht vollständig ausgeschlossen werden und ist näher zu untersuchen.**

## **Sonstige Artengruppen**

Berücksichtigt man, dass die Eingriffsfläche keine natürlichen aquatischen und semiaquatischen Lebensräume beansprucht, so sind Wirkungen auf Fische (Percidae), **Meeressäuger, Libellen** (Odonata) und **Weichtiere** (Mollusca) auszuschließen.

Vorkommen streng geschützter Käfer (Coleoptera) sind im Untersuchungsraum nicht bekannt. Vorzugslebensräume der Arten Breitrand (*Dytiscus latissimus*) und Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer (*Graphoderus bilineatus*) sind nährstoffarme bis – mäßige Stehgewässer. Diese werden durch die Planung nicht berührt.

Eremit (*Osmoderma eremita*), Heldbock (*Cerambyx cerdo*) und Hirschkäfer (*Lucanus cervus*) besiedeln alte Höhlenbäume und Wälder. Diese sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Nachweise des Mentreie's Laufkäfer (*Carabus menetriesi* ssp. *Pacholei*) sind im Mecklenburg-Vorpommern ausschließlich im unteren Peenetal bekannt. Diese Art präferiert nährstoffärmere, konstant grundwassergeprägte, schlenken- und torfmoosreiche Standorte.

Die Vorzugslebensräume der genannten streng geschützten Käferarten werden durch die Planung nicht berührt. Eine Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben kann somit ausgeschlossen werden.

**Schmetterlinge** (Lepidoptera) wie der Große Feuerfalter (*Lycaena dispar*), der Blauschillernde Feuerfalter (*Lycaena helle*) und der Nachtkerzenschwärmer (*Pro-serpinus proserpina*) leben in Mooren, Feuchtwiesen und an Bachläufen. Diese Lebensräume sind im Bereich des Planungsraumes nicht vorhanden.

Die Fläche unterliegt einer regelmäßigen Mahd. Das Vorkommen geeigneter Futterpflanzen der Arten konnte nicht festgestellt werden. Somit ist eine Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

## Avifauna

Der Schutz der Avifauna ergibt sich aus den Vorgaben der EU-Vogelschutzrichtlinie 2009/147/EG. Nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG erhalten alle wildlebenden europäischen Vogelarten den Schutzstatus der besonders geschützten Arten.

Aufgrund der Habitatausstattung und der vorhandenen Nutzung kann unter Berücksichtigung der relevanten Wirkfaktoren der zu bewertende Bestand europäischer Brutvogelarten auf störungsunempfindliche Offenland-, Gehölz- und Gebäudebrüter beschränkt werden.

Das Vorkommen von Offenlandbrütern wie beispielsweise Grauammer (*Emberiza calandra*), Schafstelze (*Motacilla flava*), Feldlerche (*Alauda arvensis*) und Braunkehlchen (*Saxicola rubetra*) ist im Untersuchungsraum möglich. Auf Grund der regelmäßigen Mahd der Flächen sowie der Nutzungseinflüsse des Landwirtschaftsbetriebes und der Wohnnutzungen ist der Vorhabenstandort nur suboptimal als Brutplatz geeignet.

Potenziell vorkommende Gehölzbrüter sind Buchfink (*Fringilla coelebs*), Heckenbraunelle (*Prunella modularis*), Gartengrasmücke (*Sylvia borin*), Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*), Stieglitz (*Carduelis carduelis*), Ringeltaube (*Columba palumbus*) und Amsel (*Turdus merula*). Eine Brutaktivität dieser Arten in den Gehölzen kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Für diese Brutvogelarten erlischt der Schutz der Brutstätte nach Beendigung der Brut. Planungsrelevant sind also ausschließlich variable Niststätten.

Gebäudebrüter wie z. B. Mauersegler (*Apus apus*), Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*), Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*), Bachstelze (*Motacilla alba*), Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) oder Haussperling (*Passer domesticus*) gelten als Kulturfolger. Sie besitzen teilweise eine ausschließliche Orientierung auf Gebäude. Ihre Bruthabitate liegen u. a. in Dachspalten, an senkrechten Wänden unter Überhängen, in Mauernischen oder in Mauerlöchern. Ein Vorkommen dieser Arten ist möglich, eine Betroffenheit zu untersuchen.

### **Zusammenfassung**

Weitere Artengruppen, die aufgrund der Ausstattung des Planungsraumes im Untersuchungsraum nicht vorkommen können, sind nicht weiter zu beachten.

Ein erhöhter Untersuchungsbedarf ergab sich zusammengefasst für **Fledermäuse, einwandernde Amphibien sowie Brutvögel der Gehölz-, Gebäude- und Offenlandbiotope**.

## 2.2.3 Schutzgut Fläche

Der Planungsraum befindet sich im Nordwesten der Ortslage Kessin und ist bereits anthropogen durch Wohnnutzungen und einen landwirtschaftlichen Betriebsstandort geprägt.

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

## 2.2.4 Schutzgut Boden

Die **Bewertung des Bodens** erfolgt anhand der Bodenfunktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als Nährstoff- und Wasserspeicher, als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie als Nutzfläche.

Bei den Bodenarten des Oberbodens handelt es sich gemäß den Karten der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (BGR) um Sandlehm (sl).

Die vorkommenden Bodentypen sind verbreitet Pseudogleye und Pseudogley-Parabraunerden. Selten Parabraunerden aus periglaziärem Lehm über Geschiebelehm und tiefem Geschiebemergel oder aus Geschiebelehm über Geschiebemergel.

### Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum

Als Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna sind solche zu nennen, die das Vorkommen spezieller Arten ermöglichen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna vorhanden.

### Böden mit hoher Bedeutung als Regler für den Stoff- und Wasserhaushalt

Diese anstehenden Böden unterliegen keiner hervorgehobene Bedeutung für den Stoff- und Wasserhaushalt.

### Böden mit hoher Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Im Planungsraum sind folgende Bodendenkmale aus der Denkmalliste des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte bekannt:

- „Fundplatz-Nr. 4 (Kessin): Fund, Bronzezeit“,
- „Fundplatz-Nr. 23 (Kessin): Fundstreuung, Neuzeit“

In unmittelbarer Umgebung befindet sich das Bodendenkmal „Fundplatz-Nr. 14 (Kessin): Kirche, jüngere frühe Neuzeit“.

Die Baudenkmale „Kirche mit Grabstätte Frentz, Friedhof, Feldsteinmauer und Hecke“ mit der Denkmallisten-Nr. DM\_580 (Dorfstraße, Kessin) befinden sich in unmittelbarer Umgebung des Planungsraumes.

Böden mit hoher Bedeutung als Nutzfläche

Gemäß den Karten des Geoportal M-V werden vorliegend keine Feldblöcke überplant. Der Planungsraum wird derzeit zur Wohnzwecken sowie durch den Landwirtschaftsbetrieb genutzt.

## 2.2.5 Schutzgut Wasser

### Oberflächenwasser

Natürliche Oberflächengewässer oder Gewässer II. Ordnung werden durch die Planung nicht berührt. Die Tollense befindet sich nördlich in ca. 280 m Entfernung. Innerhalb des Gewässerschutzstreifens erfolgen keine Eingriffe.

### Grundwasser

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Der Grundwasserflurabstand beträgt > 10 m. Der Grundwasserleiter gilt somit als bedeckt und der Schutz ist als hoch zu bewerten. Die Grundwasserhöhengleichen betragen 13 – 14 m.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Geoportal M-V mit Darstellung der Grundwasserhöhengleichen und -überdeckung

Zeitlich begrenzte Grundwasserabsenkungen sind für das Vorhaben nicht erforderlich.

## 2.2.6 Schutzgut Landschaft

Die Bewertung der Erlebnisqualität und des Landschaftsbildes erfolgt verbal-argumentativ anhand der standortbezogenen Kriterien zur Vielfalt, Eigenart, Naturnähe (Kulturgrad) und Schönheit (Erleben).

Der Untersuchungsraum befindet sich in der Landschaftszone 3 – *Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte*.

Vorliegend sind keine unzerschnittenen, störungsarmen und hochwertigen Landschaftsbildräume von der Planung betroffen. Der Planungsraum ist bereits durch eine anthropogene Nutzung gekennzeichnet.

Bewertet man den Zustand der untersuchten Landschaft mittels der Erlebnisfaktoren Vielfalt, Eigenart und Schönheit, so hat der Vorhabenstandort durch seine anthropogene Vorprägung eine deutlich verminderte Bedeutung für den Landschaftsraum. Insbesondere die direkt nördlich verlaufende 380-kV-Freileitung prägt das Landschaftsbild.

Die Erlebbarkeit und Wahrnehmbarkeit der Landschaft als Natur- und Lebensraum ist dennoch durch das angrenzende Tollensetal von Bedeutung.

Die Eigenart bezeichnet die historisch gewachsene Charakteristik und Unverwechselbarkeit einer Landschaft zu einem bestimmten Zeitpunkt. Dabei kann die Eigenart sowohl natürlich als auch menschlich geprägt sein.

Als naturnah und vielfältig wird eine Landschaft empfunden, in der erkennbare menschliche Einflüsse und Nutzungsspuren nahezu fehlen. Für den in Rede stehenden Planungsraum kann kein naturnaher Charakter festgestellt werden.

Die Naturnähe und Vielfalt als Ausdruck für die erlebbare Eigenentwicklung, Selbststeuerung, Eigenproduktion und Spontanentwicklung in Bezug auf Flora und Fauna beschränkt sich auf das nördlich gelegene Tollensetal außerhalb des Geltungsbereichs.

## 2.2.7 Schutzgut Klima und Luft

Das Klima der Region ist warm und gemäßigt.

Nach der Klassifikation von Köppen und Geiger ist der Klimatyp im Planungsraum Cfb. Das Cfb-Klima ist einer der am häufigsten anzutreffenden Klimatypen in Mittel- und Westeuropa. Die Niederschläge sind relativ gleichmäßig verteilt und die Temperaturen der vier wärmsten Monate liegt über dem 10°C-Mittel.<sup>2</sup>

Gemäß des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Mecklenburgische Seenplatte befindet sich die Gemeinde Grapzow in einer niederschlagsbenachteiligten Region.

---

<sup>2</sup> <http://klima-der-erde.de/koeppen.html>

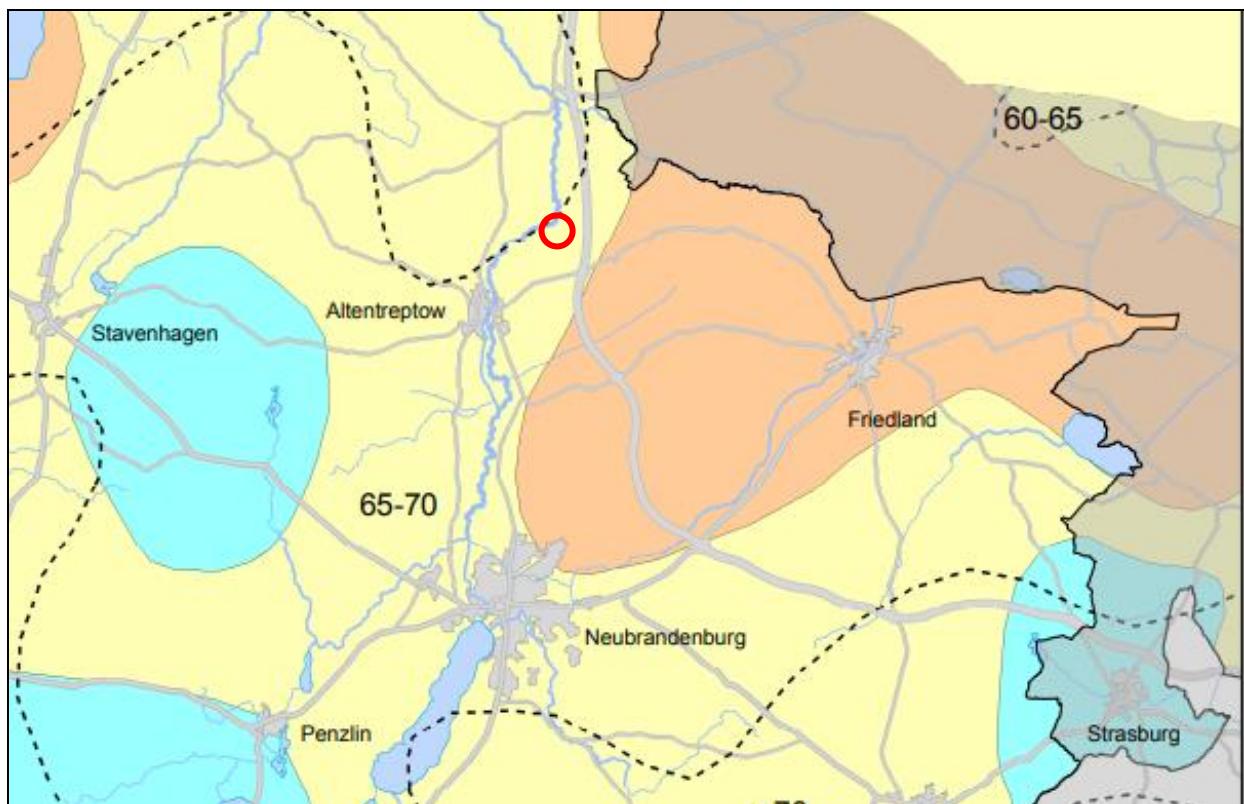


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan MS (Planungsraum rot)

## 2.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Denkmale sind nach § 2 Abs. 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 Abs. 1 DSchG M-V).

Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 1 DSchG M-V Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u.a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V).

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 gemäß § 7 DSchG M-V einer Genehmigung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständigen Behörde, die diese wiederum nur nach Anhörung gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen darf.

Das Landesamt kann der 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 Abs. 5 DSchG M-V).

#### Bodendenkmale

Im Planungsraum sind folgende Bodendenkmale aus der Denkmalliste des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte bekannt:

- „Fundplatz-Nr. 4 (Kessin): Fund, Bronzezeit“,
- „Fundplatz-Nr. 23 (Kessin): Fundstreuung, Neuzeit“

In unmittelbarer Umgebung befindet sich das Bodendenkmal „Fundplatz-Nr. 14 (Kessin): Kirche, jüngere frühe Neuzeit“.

#### Baudenkmale

Die Baudenkmale „Kirche mit Grabstätte Frentz, Friedhof, Feldsteinmauer und Hecke“ mit der Denkmallisten-Nr. DM\_580 (Dorfstraße, Kessin) befinden sich in unmittelbarer Umgebung des Planungsraumes.

## **2.2.9 Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung**

Der Geltungsbereich selbst unterliegt keinen Schutzgebietsausweisungen. Das Landschaftsschutzgebiet „Tollensetal (Mecklenburgische Seenplatte)“ erstreckt sich nordwestlich des Planungsraumes.

Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2245-302 „Tollensetal mit Zuflüssen“ erstreckt sich nordwestlich in ca. 200 m Entfernung. Als nächstgelegenes Vogelschutzgebiet ist das sich in ca. 4,5 km Entfernung liegende „Großes Grabental, Galenbecker und Putzarer See“ zu bezeichnen.

## 2.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustands

### 2.3.1 Entwicklungsprognosen bei der Durchführung der Planung

#### 2.3.1.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll durch Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die Errichtung eines Wohn- und Wirtschaftshof planungsrechtlich abgesichert werden.

Um nachteilige Wirkungen auf die nächste Wohnbebauung durch das Vorhaben sicher ausschließen zu können, erfolgte für die in Rede stehende Planung eine **Geruchs-Immissionsprognose**.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das geplante Vorhaben zu irrelevanten Geruchs- Immissionen im Sinne der Geruchsimmissionsrichtlinie führt.

Selbst bei Abweichungen von den beispielhaft berücksichtigten Verarbeitungsvorgängen für Fleisch und Wurst (die Begrenzung ist durch die minimale Schlachtkapazität der Hausschlachtung gegeben) werden die Immissionswerte für ein Wohngebiet jederzeit deutlich unterschritten.<sup>3</sup>

*Folgender Hinweis ist zu beachten:*

Seitens des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte wurde mit Stellungnahme vom 08.06.2021 darauf hingewiesen, dass sich das geplante Vorhabensgebiet in einer Entfernung von nur -1.000 m westlich zum Windeignungsgebiet Altentreptow-Ost (aktueller Entwurf des Regionalen Raumentwicklungsprogramms - RREP MS) befindet. Nordöstlich in einer Entfernung von etwa 850 m zum Vorhabensstandort befindet sich außerdem das Umspannwerk Kessin, eine bestandsgeschützte immissionsschutzrechtlich genehmigte Anlage, die im Rahmen ihres Betriebs ebenfalls Lärmemissionen verursacht.

Mit der Beibehaltung der Immissionsrichtwerte in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) können immissionsrechtliche Konflikte ausgeschlossen werden.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind mit der Planung generell nicht zu erwarten.

<sup>3</sup>Geruchs-Immissionsprognose (Eco-Cert vom 02.11.2021)

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3  
„Wohn- und Wirtschaftshof in Kessin“  
der Gemeinde Grapzow

Umweltbericht Stand März 2023

### 2.3.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Im § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Eingriffe in Natur und Landschaft definiert als „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.“

Innerhalb dieser Unterlage ist zu prüfen, welche Auswirkungen das Vorhaben auf Tiere und Pflanzen des Untersuchungsraumes haben kann.

#### Auswirkungen in der Bauphase

##### *Biotope*

Hochwertige Biotopstrukturen werden mit der vorliegenden Planung nicht in Anspruch genommen.

##### *Avifauna*

Die Errichtung von Gebäuden erzeugt innerhalb des Untersuchungsraumes baubedingte Wirkungen, die für den vorliegenden Fall ausschließlich temporäre Einflüsse nach sich ziehen. Zu untersuchen ist, ob diese im Einzelfall zu erheblichen Beeinträchtigungen führen könnten.

##### *Vermeidung und Minimierung*

Überplant werden lediglich die für den Artenschutz unkritische Biotope, welcher einer regelmäßigen Mahd unterliegen. Insbesondere die Baufeldfreimachung sollte vollständig außerhalb der Brutzeit stattfinden (**Bauzeitenregelung**).

Das Baufeld besitzt aufgrund der regelmäßig durchgeführten Mahd als Lebensraum keine hervorgehobene Rolle. Bedingt durch den direkten und indirekten Flächenverlust in der Bauphase steht die Vorhabenfläche nur begrenzt als Lebensraum zur Verfügung. Diese Wirkung kann in Folge der Anwesenheit von Menschen sowie durch Fahrzeugbewegungen bzw. ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auch für Brutvögel angrenzender Bereiche hervorgerufen werden.

Die Quantifizierung eines solchen Flächenverlustes ist nur bedingt möglich. Hier sind artspezifische Verhaltensweisen heranzuziehen. So sind für jede Art unterschiedliche Fluchtdistanzen anzusetzen.

Die Faktoren Störung und Verdrängung werden mit dem Baubetrieb durch temporäre Lärmimissionen und Erschütterungen relevant.

Es ist zu erwarten, dass sich das Vorkommen europäischer Vogelarten temporär auf angrenzende unbeeinflusste Bereiche verschieben wird. Vorhabenbedingte Störungen während der Aufzuchtzeiten sind vollständig auszuschließen.

Für Nahrung suchende, überfliegende und rastende Vogelarten lässt sich im Zusammenhang mit dem o. g. Vorhaben kein erhöhtes Gefährdungspotenzial ableiten.

**Erhebliche Beeinträchtigungen und Störungen von europäischen Vogelarten während der Bauphase, die zur Aufgabe von Lebensräumen, Brutplätzen und/oder zur Tötung von Entwicklungsformen geschützter Vogelarten führen könnten, sind somit durch die o.g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auszuschließen.**

### **Amphibien**

Vorzugslebensräume von Amphibien werden für das Vorhaben nicht in Anspruch genommen. Ein Einwandern von Individuen in das Baufeld ist jedoch potenziell möglich.

Wenn die Bauzeit außerhalb Hauptwanderungszeiten der Amphibien von September bis März stattfindet, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Sollte die Bauzeit innerhalb dieses Zeitraums stattfinden, ist ein Folienschutzaun aufzustellen, der das Einwandern in das Baufeld verhindert. Nach Beendigung der Bauarbeiten ist der Schutzaun vollständig zu entfernen.

### **Fledermäuse**

Abbrucharbeiten haben im Zeitraum vom 01. September bis 01. März aufgrund potenziell vorhandener Tagesquartiereigenschaften zu erfolgen. Sollte der Abbruch außerhalb dieses Zeitraums erfolgen, sind die Gebäude unmittelbar vor den Abbrucharbeiten durch einen Fachgutachter hinsichtlich einer Besiedlung zu kontrollieren.

Im Planungsraum befinden sich weiterhin genügend Ausweichhabitare, sodass der Erhaltungszustand der Population im Gebiet nicht gefährdet ist.

## **Auswirkungen in der Betriebsphase**

Nach Fertigstellung der Gebäude kann der Planungsraum vollständig besiedelt werden.

Mögliche Störungen durch Nutzung des Wohn- und Wirtschaftshofes in der Betriebsphase sind jedoch nur bedingt abschätzbar. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist eine Erheblichkeit etwaiger Störreize nicht abzuleiten.

Auswirkungen auf die untersuchten Artengruppen der Amphibien, Fledermäuse und Brutvögel sind nicht zu erwarten. Tierarten, die diese Flächen nach der Bauphase besiedeln, finden den aufgrund der Eingriffe strukturierten Lebensraum bereits so vor.

Ein erheblicher und nachhaltiger Funktionsverlust als Lebensraum für Amphibien, Fledermäuse und Brutvögel ist nicht zu erwarten.

### 2.3.1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Die mit der Planung verbundenen Versiegelungen werden im Rahmen des Eingriffs-Ausgleichskonzepts kompensiert. Es wird für das geplante Vorhaben ein vorgeprägtes Siedlungsareal genutzt. Land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen werden nicht beansprucht.

### 2.3.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Sollten während der Bauarbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

Durch den Einsatz der bautechnischen Geräte sowie durch den Fahrzeugverkehr besteht die potenzielle Gefährdung der Freisetzung von Schadstoffen (Treibstoffe, Schmieröle). Vor Beginn der Bauarbeiten sind deshalb die Baufahrzeuge auf ihren technisch einwandfreien Zustand zu prüfen. Mängel an Fahrzeugen sind umgehend zu beheben. Mangelhafte Fahrzeuge und Geräte sind von der Baustelle zu entfernen.

Gleichzeitig werden die Fahrzeugführer der Baufahrzeuge auf diese potenzielle Gefährdung hingewiesen und hinsichtlich einer ordnungsgemäßen und umsichtigen Bauausführung belehrt. Lagerplätze sind in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten, der ein Freisetzen von Schadstoffen unterbindet.

Ereignet sich trotz umsichtiger Arbeitsweise eine Havarie und kommt es dabei zur Freisetzung von Schadstoffen, so ist der verunreinigte Boden umgehend ordnungsgemäß zu entsorgen und gegen unbelasteten Boden auszutauschen. Die Bauleitung hat u. a. die Einhaltung der umweltschutzrelevanten Bestimmungen zu kontrollieren und ggf. durchzusetzen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Unter Einhaltung dieser Maßnahmen lassen sich negative Auswirkungen oder Verunreinigungen des Schutzgutes Bodens vollständig ausschließen. Bei allen geplanten Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

#### Hinweise

*Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere 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.*

Sollten bei Bodenaufbrüchen kontaminiert Bauschutt oder Bodenaushub wie beispielsweise asbesthaltige Materialien, Teerpappen bzw. mit Teerpappen behaftete Baustoffe oder verkohlte Holzreste zutage treten, sind diese als gefährlicher Abfall einzustufen.

Gefährlicher Abfall darf nur in dafür zugelassene Anlagen durch entsprechende Unternehmen entsorgt oder behandelt werden.

Bei Abbruch, Transport und bei der Ablagerung von Zementasbestbestandteilen (Abfallschlüsselnummer 170105) sind die Forderungen der Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS 519) strikt einzuhalten.

Die zu deponierenden Bestandteile sind getrennt von anderen Bauabfällen auf die Deponie Rosenow zu entsorgen. Eine Vermischung mit anderen Abfällen ist untersagt.

Im Rahmen der Überlassungspflicht nach §§ 4 und 6 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte hat nach § 25 Abfallwirtschaftssatzung die Anlieferung von Baustellen- bzw. anderen Abfällen zur Beseitigung, die nicht nach § 10 Abs. 1 Abfallsatzung unter die Ausschlussliste fallen, grundsätzlich durch zugelassene Unternehmen zu den Umlade Stationen Neustrelitz oder Demmin der Ostmecklenburgischen-Vorpommerschen Verwertungs- und Deponie GmbH (OVVD GmbH), auf die Abfallentsorgungsanlage Rosenow (AEA Rosenow) oder zu den Wertstoffhöfen des Landkreises (soweit die Abfälle an diesen angenommen werden) zu erfolgen.

Bei den Bauarbeiten anfallender unbelasteter Bauschutt ist einer zugelassenen Bauschuttaufbereitungsanlage zuzuführen. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Abfälle zugelassene Deponie ist untersagt (§ 18 AbfWG M-V).

### **2.3.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Grundwasserabsenkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Anfallendes Niederschlagswasser kann bedenkenlos auf den unversiegelten Flächen einer Versickerung oder Verdunstung zugeführt werden. Der Teich im Planungsraum fungiert als Regenrückhalt.

Sollte eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer (Biotopt auf dem Flurstück) erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung der Merkblätter M 153 oder A 102 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zwingend vor Baubeginn zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.).

Durch den zu erwartenden Fahrzeugverkehr besteht während der Bauphase die potenzielle Gefährdung der Freisetzung von Schadstoffen (Treibstoffe, Schmieröle) insbesondere in Senken, in denen sich das Niederschlagswasser ansammeln kann.

Vor Beginn von erforderlichen Bauarbeiten sind die Baufahrzeuge auf ihren technisch einwandfreien Zustand zu prüfen. Mängel an Fahrzeugen sind umgehend zu beheben. Mangelhafte Fahrzeuge und Geräte sind von der Baustelle zu entfernen.

Vor Beginn der Bauarbeiten werden die Fahrzeugführer der Baufahrzeuge auf diese potenzielle Gefährdung hingewiesen und hinsichtlich einer ordnungsgemäßen und umsichtigen Bauausführung belehrt.

Ereignet sich trotz umsichtiger Arbeitsweise eine Havarie und kommt es dabei zur Freisetzung von Schadstoffen, so ist der verunreinigte Boden umgehend ordnungsgemäß zu entsorgen und gegen unbelasteten Boden auszutauschen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.

Die Bauleitung hat u. a. die Einhaltung der umweltschutzrelevanten Bestimmungen zu kontrollieren und durchzusetzen. Eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser durch das bau-, anlage- und betriebsbedingte Gefährdungspotenzial des Schadstoffeintrags in Boden-, Grund und Oberflächenwasser ist bei ordnungsgemäßer Bauausführung nicht zu erwarten.

### **2.3.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft**

Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft und allgemeiner Klimaschutz sind mit dem Vorhaben jedoch nicht ableitbar.

### **2.3.1.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft**

Die Zahl der Vollgeschosse der geplanten Gebäude wurde auf Z=II begrenzt. Aus der weiteren Festsetzungssystematik zum Maß der baulichen Nutzung und den örtlichen Bauvorschriften ergibt sich eine in Bezug auf das Landschaftsbild verträgliche Höhe und Dichte der bestehenden baulichen Anlagen.

Der Planungsraum ist anthropogen erheblich vorgeprägt. Aufgrund der derzeitigen Nutzung ist vorliegend kein hochwertiger Landschaftsraumraum betroffen.

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild lassen sich unter Berücksichtigung der anthropogenen Vorprägung, der geringen Eingriffsintensität, der Begrenzung der zulässigen Firsthöhe sowie der Gestaltung der baulichen Anlagen nicht ableiten.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind deshalb für das Schutzgut Landschaft nicht zu erwarten.

### 2.3.1.8 Auswirkungen auf Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Der Geltungsbereich befindet sich in einem kleinen Teilbereich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Tollensetal (Mecklenburgische Seenplatte)“.

In diesem Bereich befindet sich das Fanggatter und Wartebereich für das Nutzvieh, welcher zur zeitweisen Unterbringung der Rinder genutzt wird.

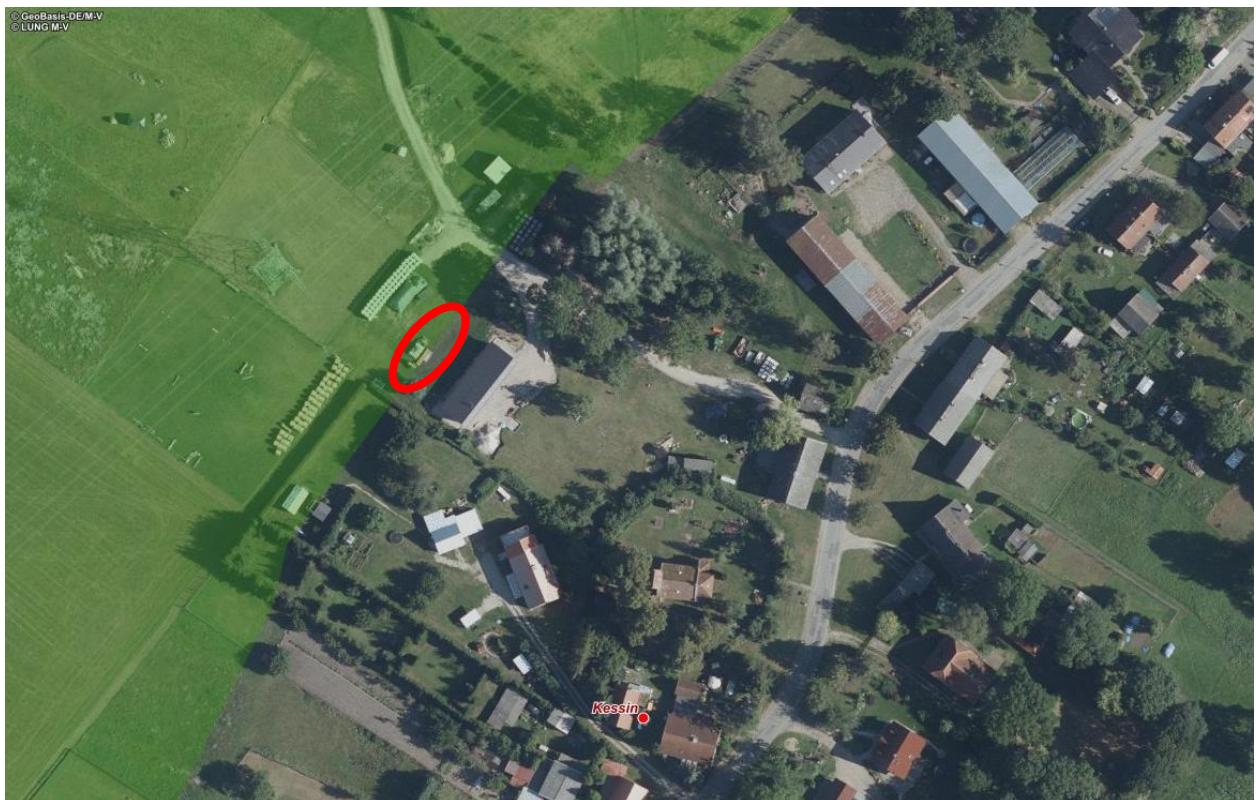


Abbildung 5: Landschaftsschutzgebiet „Tollensetal (Mecklenburgische Seenplatte)“ – Lage Fanggatter rot markiert



Abbildung 6: Fanggatter für Rinder

Die Inanspruchnahme von Flächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Tollensetal (Mecklenburgische Seenplatte)“ lässt sich nur begründen, wenn sich das Planungsziel des Bebauungsplans nicht an einem nach dem Schutzgebiet der LSG-Verordnung geeigneteren Standort mit geringerer Eingriffsintensität verwirklichen lässt.

Bei der Suche nach Alternativen ist der Maßstab der Verhältnismäßigkeit zu Grunde zu legen. Unzumutbar erscheint ein alternativer Planungsansatz, wenn der damit in Verbindung stehende technische und finanzielle Aufwand die Wirtschaftlichkeit der Umsetzung der Planungsziele in Frage stellen.

Die Null-Variante, also die Verfehlung des eigentlichen Planungsziels bietet ebenfalls keine zumutbare Alternative.

Das Fehlen zumutbarer Alternativen muss durch den Planungsträger hinreichend detailliert nachgewiesen werden und gilt als zwingende Voraussetzung für eine Änderungsverordnung des Verordnungsgebers.

Die Weideflächen des landwirtschaftlichen Betriebes schließen unmittelbar nördlich an den Planungsraum an. Das Fanggatter dient zur zeitweisen Unterbringung der Rinder vor der Schlachtung. Aus diesem Grund befindet sich das Gatter in unmittelbarer Nähe zum geplanten Wirtschaftsgebäude.

Unbeeinträchtigte Flächen werden mit den Planungen nicht in Anspruch genommen. Eine erhebliche Vorbelastung ist durch die angrenzende Hochspannungsleitung (380-kV-Leitung) sowie den Mast gegeben.

Durch die Inanspruchnahme eines anthropogen vorgeprägten Bereiches mit einer untergeordneten Bedeutung für das Landschaftsbild konnte kein Standort mit geringerer Eingriffsintensität innerhalb der Ortslage Kessin ermittelt werden.

Im Bereich der Ortslage Kessin befinden sich ebenfalls keine Standorte, die außerhalb einer Landschaftsschutzgebietsverordnung als geeigneter Standorte für die Erreichbarkeit der formulierten Planungsziele erscheinen.

Die Gemeinde Grapzow kommt in ihrer abwägenden Entscheidung zu dem Ergebnis, dass keine ausdrücklich geeigneteren Standorte festgestellt werden konnten.

### **2.3.1.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Planungsraum sind Bodendenkmale bekannt. Baudenkmale befinden sich angrenzend des Planungsraumes. Alle Veränderungen an Denkmalen und in ihrer Umgebung, sind nach dem Denkmalschutzgesetz M-V genehmigungspflichtig.

Bei jeglichen Erdarbeiten außerhalb der bekannten Bodendenkmale können jederzeit zufällig archäologische Funde und Fundstellen (Bodendenkmale) neu entdeckt werden. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige, ungewöhnliche Bodenverfärbungen oder Veränderungen oder Einlagerungen in der Bodenstruktur, die von nicht selbstständig erkennbaren Bodendenkmälern hervorgerufen worden sind/ sein können, entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V.

In diesem Fall ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V unter der o. g. Telefonnummer unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes, mindestens 5 Werktagen ab Eingang der Anzeige, für die fachgerechte Untersuchung in unverändertem Zustand zu erhalten.

### **2.3.2 Anfälligkeit des Projekts für schwere Unfälle und/oder Katastrophen**

Gefährliche Stoffe im Sinne der Zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung – 12. BImSchV), die die in Anhang I genannten Mengenschwellen überschreiten, werden vorliegend nicht gelagert oder verwendet. Das Vorhaben ist nicht in der Lage schwere Unfälle oder Katastrophen zu verursachen.

### **2.3.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens**

Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung die gegenwärtigen Flächenausprägungen und Nutzungsstrukturen weiterhin vorhanden sein würden. Dies hätte keine wesentlich positiven Auswirkungen auf den Planungsraum.

### **2.3.4 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Schutzgutbezogen erfolgt hier eine zusammenfassende Darstellung der Wirkungen des geplanten Vorhabens unter Berücksichtigung der zu erwartenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

#### **Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung**

Unter Punkt 2.3.1 dieser Unterlage konnten keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes ermittelt werden. Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

#### **Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt**

Unter Einhaltung der beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen konnten keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut ermittelt werden. Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

#### **Schutzgut Fläche**

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

#### **Schutzgut Boden**

Allgemein besteht die Möglichkeit des Auftretens von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Pflanzen und Tiere und Wasser, denn eine wesentliche Veränderung des Bodens führt zu Verschiebungen im Pflanzenbestand, was nachfolgend zu einer Änderung des Lebensraums von Tieren führt. Allerdings ist aufgrund der untergeordneten Bedeutung der Fläche für den Arten und Biotopschutz eine Beeinträchtigung auszuschließen.

#### **Schutzgut Wasser**

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Luft und allgemeiner Klimaschutz**

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Landschaft**

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht erkennbar.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

## **2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Der Planungsraum befindet sich innerhalb der Ortslage Kessin und schließt an vorhandene Wohnstrukturen an. Die Umsetzung der Planung ist aufgrund der Vielzahl der Gebäude und Nutzungsformen nicht innerhalb der Grenze des bebauten Ortes möglich.

Wesentliche Zielstellung des Vorhabens ist neben der Errichtung eines Wohnhauses auch der Bau eines Wirtschaftsgebäudes und Pferdestalls.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen des Betriebes schließen sich direkt nordwestlich an den Planungsraum an, wodurch die Umsetzung des Vorhabens an diesem Standort als zielführend erscheint.

### **3. Weitere Angaben zur Umweltprüfung**

#### **3.1 Beschreibung von methodischen Ansätzen und Schwierigkeiten bzw. Kenntnislücken**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgte verbal argumentativ. Hinweise zum Detaillierungsgrad und zu den Anforderungen an die Umweltprüfung wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung der zuständigen Fachbehörden ermittelt.

#### **3.2 Hinweise zur Überwachung (Monitoring)**

Über ein Monitoring überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

Das **Monitoring-Konzept** sieht vor, diese Auswirkungen durch geeignete Überwachungsmaßnahmen und Informationen unter Berücksichtigung der Bringschuld der Fachbehörden nach § 4 Absatz 3 BauGB in regelmäßigen Intervallen nach Realisierung des Vorhabens zu prüfen und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Gemeinde plant, in einem Zeitraum von einem Jahr nach Realisierung des Vorhabens zu prüfen, ob die notwendigerweise mit mehr oder weniger deutlichen Unsicherheiten verbundenen Untersuchungen im Nachhinein zutreffen bzw. erhebliche unvorhersehbare Umweltauswirkungen aufgetreten sind. Die Prüfung erfolgt durch Abfrage der entsprechenden Fachbehörden. Alle mit dem Monitoring-Konzept in Verbindung stehenden Aufwendungen sind durch den Investor zu tragen.

#### **3.3 Erforderliche Sondergutachten**

Innerhalb der Umweltprüfung wurde eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für den Untersuchungsraum durchgeführt. Gegenstand dieser naturschutzfachlichen Bewertung war es zu prüfen, ob sich die vorhersehbaren Wirkungen mit entsprechenden Empfindlichkeiten überlagern. Auf Grund der unterentwickelten Ausstattung der in Rede stehenden Eingriffsbaufelder sowie der vorgesehenen Maßnahmen ist es auszuschließen, dass die ökologische Funktion des vom geplanten Vorhaben betroffenen Gebietes als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte in ihrem räumlichen Zusammenhang zerstört wird.

Für das oben beschriebene Plangebiet sind zudem keine Wirkungen auf bekannte Empfindlichkeiten streng geschützter Arten erkennbar, die die gesetzlich geregelten Verbotstatbestände des erheblichen Störens wild lebender Tiere oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten erfüllen. Die ökologische Funktion bleibt im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt, sofern die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen eingehalten werden. Der Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes am geplanten Standort stehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine naturschutzrechtlichen Belange entgegen.

Um nachteilige Wirkungen auf die nächste Wohnbebauung durch das Vorhaben sicher ausschließen zu können, erfolgte für die in Rede stehende Planung eine Geruchs-Immissionsprognose. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das geplante Vorhaben zu irrelevanten Geruchs- Immissionen im Sinne der Geruchsimmissionsrichtlinie führt.

#### **4. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Prüfung der Wirkung des geplanten allgemeinen Wohngebietes auf die Schutzgüter des Untersuchungsraums ergab insgesamt, dass die Schutzgüter aufgrund der beschriebenen vorhabenbedingten Auswirkungen **nicht erheblich** oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Die beschriebenen Ziele und Maßnahmen des Vorhabens lassen keine erheblichen nachteiligen und nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter vermuten.

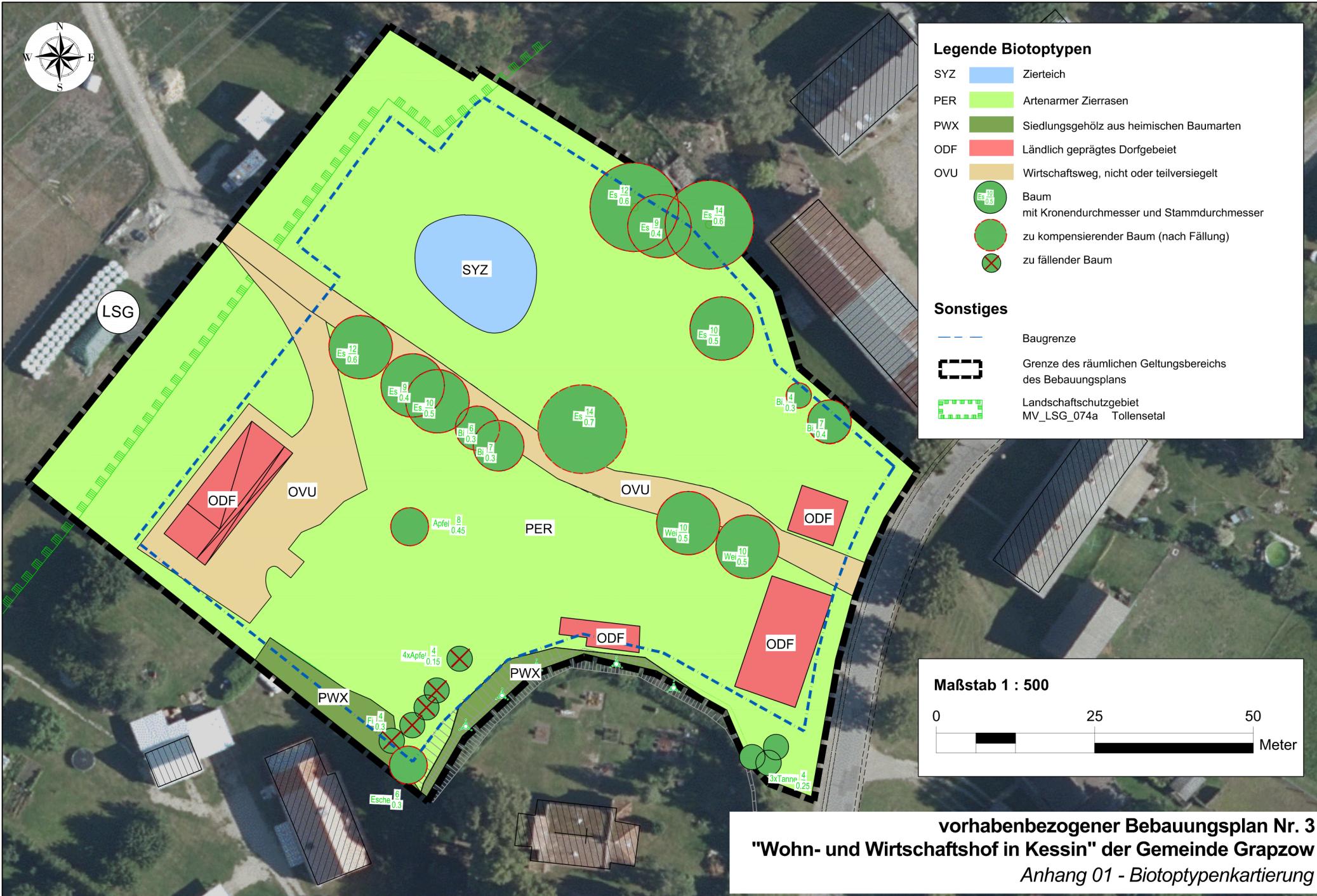
Unter Einhaltung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen. Eine Beeinträchtigung weiterer besonders oder streng geschützter Arten ist nicht ableitbar.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach der Prüfung als nicht erheblich zu bewerten.

**Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der beschriebenen und bewerteten Schutzgüter konnte für dieses Vorhaben im Rahmen der Umweltprüfung nicht festgestellt werden.**

## 5. Anhang

- |           |   |
|-----------|---|
| Anhang 01 | Biototypenkartierung                    |
| Anhang 02 | Geruchs-Immissionsprognose              |
| Anhang 03 | Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung |



# Geruchs-Immissionsprognose

*vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 „Wohn- und Wirtschaftshof in Kessin“*

Auftraggeber: **Baukonzept Neubrandenburg GmbH**

Gerstenstraße 9  
17034 Neubrandenburg

Bearbeiter:

**ECO-CERT**

Dipl. Ing. Christiane Zimmermann

Von der IHK zu Schwerin öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige  
für das Sachgebiet Emissionen und Immissionen

Werderstr. 31  
19055 Schwerin

Tel: 0385-5572054

Datum: 02.11.2021

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 15 Seiten und 5 Anlagen

- Umweltgutachten •
- Umwelt- und Qualitätsmanagement •
- Prognosen zu Emissionen und Immissionen •
- Umweltverträglichkeitsuntersuchungen •

- Biotopkartierung und Landschaftsplanung •
- Anlagenplanung und -überwachung •
- Gutachten zur Anlagensicherheit •
- Genehmigungsverfahren nach BImSchG und WHG •

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung und Aufgabenstellung .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Untersuchungsgebiets .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Anlage.....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Ermittlung der Emissionen .....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Geruchs-Immissionsprognose.....</b>	<b>7</b>
5.1	Beurteilungsgrundlagen.....	7
5.2	Geruchsausbreitungsmodell.....	10
5.3	Ergebnisse der Berechnungen .....	13
<b>6</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>15</b>

## 1 Einleitung und Aufgabenstellung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist mit Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die Errichtung eines Wohn- und Wirtschaftshof planungsrechtlich abzusichern. Geplant ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit Nebenanlagen und Freizeitbereich sowie eines Wirtschaftshofes mit Wirtschaftsgebäude und Pferdestall mit integrierten Ferienwohnungen.

Die nachfolgende Immissionsprognose dient der Prüfung, ob durch das geplante Vorhaben nachteilige Auswirkungen durch Geruch auf die nächste Wohnbebauung zu erwarten sind.

## 2 Beschreibung des Untersuchungsgebiets

Der Planungsraum befindet sich im Nordwesten der Ortslage Kessin. Die Erschließung erfolgt ausgehend der Dorfstraße über eine vorhandene Zufahrt.

Der östliche Bereich des Planungsraumes ist derzeit durch eine Wohnnutzung geprägt. In diesem Bereich ist ein Wohngebäude mit Nebengelass vorhanden.

Das westliche Areal wird landwirtschaftlich genutzt. Hier befindet sich Gebäude zum Unterstellen landwirtschaftlicher Geräte und Maschinen.

Im Norden, Süden und Osten schließt der Planungsraum direkt an die gewachsene Ortslage Kessin an. Direkt südlich befindet sich die Dorfkirche.

Die nächste Wohnbebauung liegt südwestlich und nordöstlich des Plangebietes. Die vorhandenen Wohnhäuser (Dorfstraße 22, 23) innerhalb des Plangebietes werden mit Verwirklichung des Vorhabens zurückgebaut.

Für die Einschätzung der Ortsüblichkeit bzw. Prägung sowie Schutzwürdigkeit der nächsten Wohnbebauung werden die folgenden **Hinweise** gegeben.

*Die objektiven Gegebenheiten des Standortes sind durch folgende Faktoren gekennzeichnet:*

- Die nächstgelegene Wohnbebauung in Kessin ist in ein landwirtschaftlich genutztes Umfeld mit dörflicher Struktur eingebunden. Vorbelastungen durch Tierhaltung, über den privaten Bereich hinaus, sind nicht gegeben.
- Haltung von Kleinvieh
- Wohnbebauung mit Nutzgärten

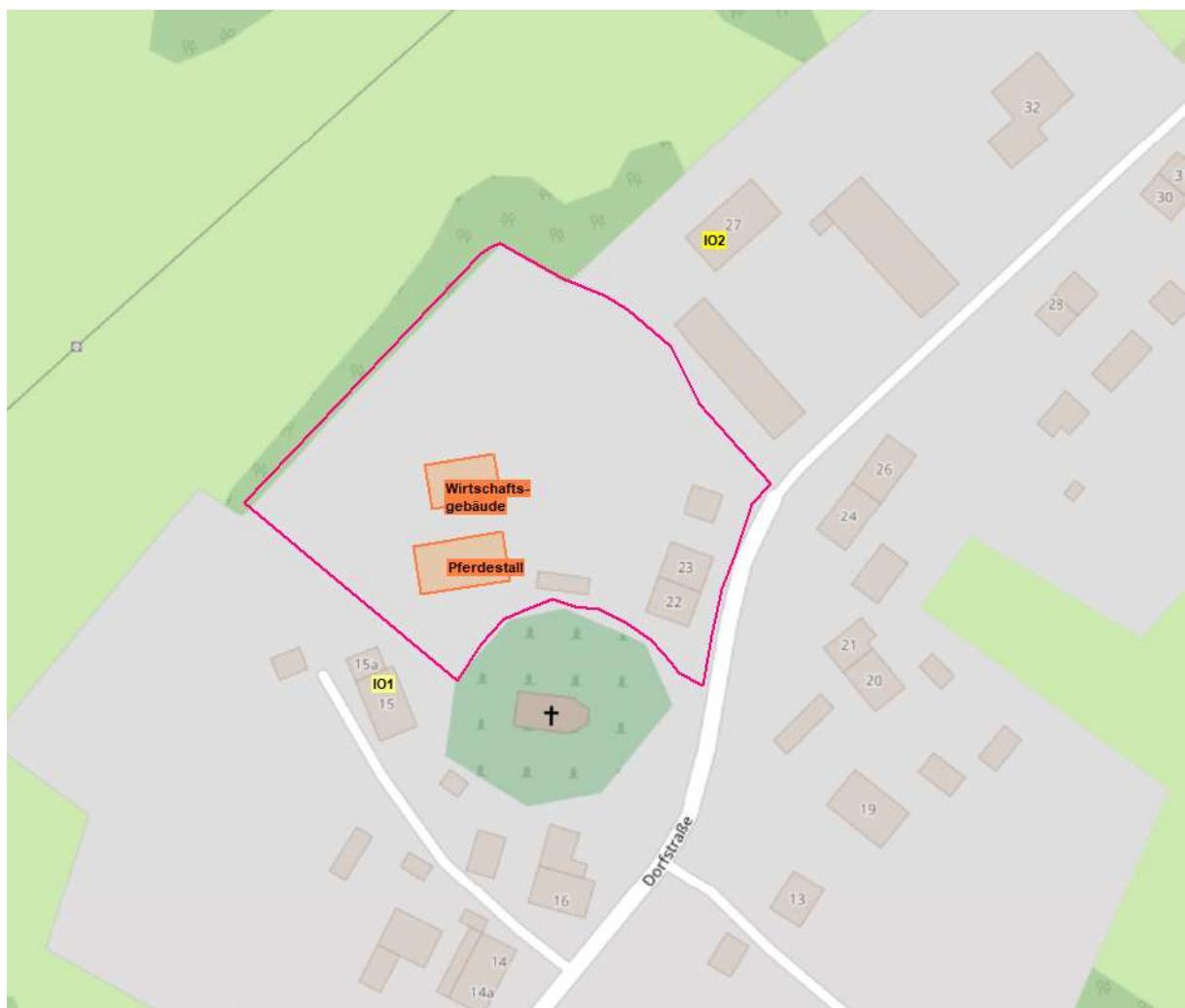


Abb. 1: Plangeltungsbereich mit geplantem Pferdestall, Wirtschaftsgebäude und nächste Immissionssorte (IO)

IO1 Wohnhaus, Dorfstraße 15/15a

IO2 Wohnhaus, Dorfstraße 27

### 3 Beschreibung der Anlage

Es ist eine Nutzungsmischung aus Wohnen, dem landwirtschaftlichen Betrieb mit Eigenvermarktung, der Tierhaltung und dem Pferdesport sowie der Unterbringung von Gästen in Ferienwohnungen.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen des Betriebes schließen sich direkt nordwestlich an den Planungsraum an.

Künftig soll der nördliche Bereich des Planungsraum zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Planung sieht in diesem Bereich die Errichtung eines Wohnhauses sowie einer Garage vor. Nördlich des Wohngebäudes schließt sich der geplante Freizeitbereich an, in dem die Errichtung eines Pools mit Poolhaus und Grillecke vorgesehen ist.

Im südlichen Areal beabsichtigt der Vorhabenträger die Errichtung eines Wirtschaftshofes mit einem Wirtschaftsgebäude und Pferdestall, der gleichzeitig der touristischen Unterbringung von Feriengästen dient. Der Pferdestall beinhaltet im Erdgeschoss **fünf Pferdeboxen**. Davon werden zwei als Gästeboxen vorgehalten und sind dementsprechend nicht durchgängig belegt. Das Obergeschoss dient der zeitweiligen Unterbringung von Feriengästen.

In dem geplanten Wirtschaftsgebäude ist neben einer Werkstatt, die Hausschlachtung und Verarbeitung der zum Landwirtschaftsbetrieb gehörenden Nutztiere vorgesehen. Es wird ein Hofladen integriert, in dem die regionalen Produkte vermarktet werden. Die Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes und der Aufbau eines Hofladens mit eigener Hausschlachterei ermöglicht aufgrund der kurzen Wege und dem damit verbundenen höheren Tierwohl, die Möglichkeit der Produktion qualitativ hoher Produkte.

Die fünf Pferde werden in dem Stall auf Stroh gehalten. Es erfolgt eine regelmäßige Entmistung. Der Mist wird unmittelbar auf einen Hänger geladen und im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen ordnungsgemäß zwischengelagert bzw. verwertet. Eine offene Mistlagerung innerhalb des Planbereiches findet nicht statt. Innerhalb des Planbereiches werden auch keine weiteren Tiere aus dem o. g. Landwirtschaftsbetrieb gehalten. Diese werden auf der Weide gehalten.

Die Hausschlachtung von Rindern, Schweinen, gelegentlich Wild ist etwa 1-2 Tage pro Woche vorgesehen und findet in dem geschlossenen Wirtschaftsgebäude statt. Zudem soll eine Verarbeitung des Fleisches zur Herstellung regionaler Produkte erfolgen. Somit finden neben der Schlachtung ggf. auch das Kochen und Räuchern des Fleisches/ Wurst statt. Bei dieser geplanten Schlachtkapazität kann man von folgenden Vorgängen ausgehen:

#### Schlachtraum:

Beispielsweise wird an einem Tag geschlachtet, die Zerlegung findet am Folgetag statt.

Dabei werden die Tiere im Schlachtraum geschlachtet und ausgeblutet. Die Schweine werden in der Entborstungsmaschine mit Heißwasser entborstet und dann weiter zerlegt und im Kühlraum bis zur Abholung oder Weiterverarbeitung gelagert.

Den Rindern und Wild werden nach dem Schlachten und Ausbluten das Fell abgezogen. Die Reinigung mit Heißwasser findet ebenfalls in der Entborstungsmaschine statt. Nach dem Zerlegen werden die Schlachttiere entweder im Kühlraum bis zur Abholung oder Weiterverarbeitung aufgehängt oder in Teilen vakuumiert und in der Tiefkühlzelle eingefroren und im Hofladen verkauft.

Die Entborstungsmaschine befindet sich ebenfalls in dem Schlachtraum. Der Raum wird über einen Lüfter entlüftet. Die Abwässer und das Blut werden über einen Einlauf im Schlachtraum über einen Fettabscheider (geschlossen) einer geschlossenen Grube (ca. 5 m<sup>3</sup>) zugeführt. Die Grube wird bei Bedarf, in der Regel alle 14 Tage, von einem autorisierten Unternehmen geleert.

Die Schlachtabfälle werden in geschlossenen Tonnen zwischengelagert und von SecAmin nach der Schlachtung abgeholt. Die Felle werden ebenfalls geschlossen gelagert und zur Weiterverarbeitung abgeholt.

#### Räuchern:

In einer Räucherkammer wird im Zeitraum von Oktober-März, etwa 2x wöchentlich, Wurst- und Fleischwaren geräuchert. Dazu wird beispielsweise unter dem aufgehängten Räuchergut in einer Metallschale (ca. 1m x 0,5m) abends gegen 18 Uhr Holzspäne angezündet, die dann langsam abbrennen. Der dadurch erzeugte Rauch reicht bis zum nächsten Morgen etwa 4 Uhr. Die Räucherkammer wird über einen Abzugskamin über First entlüftet.

#### Fleischkochen

Beispielsweise wird an drei Tagen im Jahr (November/Dezember) Fleisch zur Veredlung gekocht. Das findet im Raum zur Fleischverarbeitung statt. Dieser wird durch einen Lüfter über First entlüftet. (

## 4 Ermittlung der Emissionen

Die spezifischen Emissionsfaktoren der geplanten Pferdehaltung werden der VDI-Richtlinie 3894 „Emissionen und Immissionen von Tierhaltungsanlagen“ Blatt 1 „Haltungsverfahren und Emissionen“ (2011) entnommen.

Damit ergeben sich folgende Emissionsmassenströme:

Quelle	TP	GV/TP	GV	GE/(GV*s)	GE/s
Stall/ Großpferde	5	1,1	5,5	10	55
<b>Summe</b>	<b>5</b>		<b>5,5</b>		<b>55</b>

Tab. 1: Geruchsemissionen der Pferdehaltung

Die Emissionsfaktoren für die Schlachtung und Räucherei wurden einer Geruchs-Immissionsprognose zur Änderung einer Geflügelschlachtanlage am Standort Severin/ LK Ludwigslust-Parchim, Ingenieurbüro Berger & Colosser GmbH & Co. KG, 2018 entnommen bzw. daran angelehnt ermittelt.

Quelle	Haltungsstufe	Volumenstrom	$\varnothing$ GE/m <sup>3</sup>	GE/s	Emissionszeit
Schlachten	Schlachtraum (Schlachtung, Zerlegung) 2 Tage/Woche a 4h	ca. 1.000 m <sup>3</sup> /h	125 GE/m <sup>3</sup>	35	416 h/a
Räuchern	Räucherkammer Okt.-März, (2 Tage/Woche a 10 h)	8 m <sup>3</sup> /h	65.000 GE/m <sup>3</sup>	144	520 h/a (Okt.-März)
Kochen	Fleischverarbeitung (3 Tage/Jahr a 8 h)	ca. 1.000 m <sup>3</sup> /h	100 GE/m <sup>3</sup>	28	24 h/a (Nov./ Dez.)

**Tab. 2:** Geruchs-Emissionen der Hausschlachtung und Verarbeitung

## 5 Geruchsimmissionsprognose

### 5.1 Beurteilungsgrundlagen

In der Umwelt können Geruchsbelästigungen vor allem durch Luftverunreinigungen aus Chemieanlagen, Abfallbehandlungsanlagen oder aus der Landwirtschaft verursacht werden. Die Beurteilung dieser Belästigungen bereitet insofern Schwierigkeiten, als das diese nicht wie die Massenkonzentrationen luftverunreinigender Stoffe mit Hilfe physikalisch - chemischer Messverfahren objektiv nachgewiesen werden können. Da Geruchsbelästigungen meist schon bei sehr niedrigen Stoffkonzentrationen und im Übrigen durch das Zusammenwirken verschiedener Substanzen hervorgerufen werden, ist ein Nachweis mittels physikalisch - chemischer Messverfahren äußerst aufwendig oder überhaupt nicht möglich. Hinzu kommt, dass die belästigende Wirkung von Geruchsimmissionen sehr stark von der Sensibilität und der subjektiven Einstellung der Betroffenen abhängt.

Zur Beurteilung der Erheblichkeit der Geruchseinwirkung ist Anhang 7 der TA Luft (TA Luft, 2021) anzuwenden. Darin werden in Abhängigkeit von der Nutzung der Grundstücke Immissionswerte als Maßstab für die höchstzulässige Geruchsimmission festgelegt.

Mit diesen Immissionswerten sind Kenngrößen zu vergleichen, die unter Umständen auch die durch andere Anlagen verursachten, bereits vorhandenen Immissionen, berücksichtigen. Eine Geruchsimmission ist nach dieser Richtlinie zu beurteilen, wenn sie nach ihrer Herkunft aus Anlagen erkennbar, d.h. abgrenzbar ist gegenüber Gerüchen aus dem Kraftfahrzeugverkehr, dem Hausbrandbereich, der Vegetation, landwirtschaftlichen Düngemaßnahmen oder ähnlichem. Sie ist in der Regel als erhebliche Belästigung im Sinne der GIRL zu werten, wenn die Gesamtbelastung IG die in Tab. 3 angegebenen Immissionswerte IW überschreitet. Der relativen Wahrnehmungshäufigkeit ist dabei ein immissionszeitbewertetes Modell zu Grunde zu legen. Gemäß GIRL bedeutet dies, dass bei einer Geruchswahrnehmung von mindestens 6 Minuten innerhalb einer Stunde diese als Geruchsstunde bewertet wird.

Wohn- /Mischgebiet	Gewerbe- /Industriegebiet	Dorfgebiet
0,10	0,15	0,15

Tab. 3: Immissionswerte Gemäß Anhang 7 Nr. 3.1 TA Luft

Der Immissionswert von 0,15 für Gewerbe- und Industriegebiete bezieht sich auf Wohnnutzung im Gewerbe- bzw. Industriegebiet (beispielsweise Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber, die auf dem Firmengelände wohnen). Aber auch Beschäftigte eines anderen Betriebes sind Nachbarinnen und Nachbarn mit einem Schutzzanspruch vor erheblichen Belästigungen durch Geruchsimmissionen. Aufgrund der grundsätzlich kürzeren Aufenthaltsdauer (ggf. auch der Tätigkeitsart) benachbarter Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer können in der Regel höhere Immissionen zumutbar sein. Die Höhe der zumutbaren Immissionen ist im Einzelfall zu beurteilen. Ein Immissionswert von 0,25 soll nicht überschritten werden.

Sonstige Gebiete, in denen sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten, sind entsprechend den Grundsätzen des Planungsrechtes den einzelnen Spalten der Tab. 3 zuzuordnen. Bei der Geruchsbeurteilung im Außenbereich ist es unter Prüfung der speziellen Randbedingungen des Einzelfalles möglich, Werte von 0,20 (Regelfall) bis 0,25 (begründete Ausnahme) für Tierhaltungsgerüche heranzuziehen.

Der Immissionswert der Spalte „Dorfgebiete“ gilt nur für Geruchsimmissionen verursacht durch Tierhaltungsanlagen in Verbindung mit der belästigungsrelevanten Kenngröße der Gesamtbelastung (siehe unten). Er kann im Einzelfall auch auf Siedlungsbereiche angewendet werden, die durch die unmittelbare Nachbarschaft einer vorhandenen Tierhaltungsanlage historisch geprägt, aber nicht als Dorfgebiete ausgewiesen sind.

Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geruchsauswirkungen vergleichbar genutzte Gebiete und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionswerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Es ist vorauszusetzen, dass der Stand der Emissionsminderungstechnik eingehalten wird. Für die Höhe des Zwischenwertes ist die konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebiets maßgeblich. Wesentliche Kriterien sind die Prägung des Einwirkungsbereichs durch den Umfang der Wohnbebauung einerseits und durch Gewerbe- und Industriebetriebe andererseits, die Ortsüblichkeit der Geruchsauswirkung und die Frage, welche der unverträglichen Nutzungen zuerst verwirklicht wurde.

Gemäß Anhang 7 Nr. 4.6 TA Luft 2021 ist bei der Beurteilung von Geruchsimmissionen, verursacht durch Tierhaltungsanlagen, eine belästigungsrelevante Kenngröße der Gesamtbelastung zu berechnen und diese anschließend mit den Immissionswerten nach Tab. 3 zu vergleichen.

Die belästigungsrelevante Gesamtbelastung ergibt sich nach der Formel:

$$IG_b = IG \times f_{gesamt}$$

Dabei gilt:

$$f_{\text{gesamt}} = (1 / (H_1 + H_2 + \dots + H_n)) \times (H_1 \times f_1 + H_2 \times f_2 + \dots + H_n \times f_n)$$

mit:  $n = 1 \text{ bis } 4$

$$H_1 = r_1,$$

$$H_2 = \min(r_2, r - H_1),$$

$$H_3 = \min(r_3, r - H_1 - H_2),$$

$$H_4 = \min(r_4, r - H_1 - H_2 - H_3)$$

$r$  die Geruchshäufigkeit aus der Summe aller Emissionen (unbewertete Geruchshäufigkeit),

$r_1$  die Geruchshäufigkeit für die Tierart Mastgeflügel,

$r_2$  die Geruchshäufigkeit für sonstige Tierarten,

$r_3$  die Geruchshäufigkeit für die Tierart Mastschweine, Sauen,

$r_4$  die Geruchshäufigkeit für die Tierart Milchkühe mit Jungtieren, Mastbullen, Pferde, Milch-/Mutterschafe, Milchziegen

und

$f_1$  der Gewichtungsfaktor für die Tierart Mastgeflügel,

$f_2$  der Gewichtungsfaktor 1 (sonstige Tierarten),

$f_3$  der Gewichtungsfaktor für die Tierart Mastschweine, Sauen,

$f_4$  der Gewichtungsfaktor für die Tierart Milchkühe mit Jungtieren, Mastbullen, Pferde, Milch-/Mutterschafe, Milchziegen.

Tierartspezifische Geruchsqualität	Gewichtungsfaktor f
Mastgeflügel (Puten, Masthähnchen)	1,50
Mastschweine (bis zu einer Tierplazzahl 500 in qualitätsgesicherten Haltungsverfahren mit Auslauf und Einstreu, die nachweislich dem Tierwohl dienen)	0,65
Mastschweine, Sauen (bis zu einer Tierplazzahl 5.000 Mastschweinen bzw. unter Berücksichtigung der jeweiligen Umrechnungsfaktoren für eine entsprechende Anzahl von Zuchtsauen)	0,75
Milchkühe mit Jungtieren, Mastbullen (einschließlich Kälbermast, soweit diese zur Geruchsbelastung nur unwesentlich beiträgt)	0,50
Pferde	0,5
Milch-/ Mutterschafe mit Jungtieren (bis zu einer Tierplazzahl* von 1.000 und Heu/Stroh als Einstreu)	0,5
Milchziegen mit Jungtieren (bis zu einer Tierplazzahl* von 750 und Heu/Stroh als Einstreu)	0,5
Sonstige Tierarten	1,0

Tab. 4: Tierartspezifische Belästigungsfaktoren

\* Jungtiere bleiben bei der Bestimmung der Tierplazzahl unberücksichtigt

### Erheblichkeit der Immissionsbeiträge

Die Genehmigung für eine Anlage soll auch bei Überschreitung der Immissionswerte gemäß Tab. 3 auf einer Beurteilungsfläche nicht wegen der Geruchsimmissionen versagt werden, wenn der von dem zu beurteilenden Vorhaben zu erwartende Immissionsbeitrag (Kenngröße der Zusatzbelastung nach Nummer 4.5 des Anhangs 7 der TA Luft 2021) auf keiner Beurteilungsfläche, auf der sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten, den Wert 0,02 überschreitet. Bei Einhaltung dieses Wertes ist davon auszugehen, dass das Vorhaben die belästigende Wirkung der Vorbelastung nicht relevant erhöht (Irrelevanzkriterium)<sup>1</sup>.

In Fällen, in denen übermäßige Kumulationen durch bereits vorhandene Anlagen befürchtet werden, ist zusätzlich zu den erforderlichen Berechnungen auch die Gesamtbelastung im Istzustand in die Beurteilung einzubeziehen. D. h. es ist zu prüfen, ob bei der Vorbelastung noch ein zusätzlicher Beitrag von 0,02 toleriert werden kann. Eine Gesamtzusatzbelastung von 0,02 ist auch bei übermäßiger Kumulation als irrelevant anzusehen.

Für nicht immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen ist auch eine negative Zusatzbelastung bei übermäßiger Kumulation irrelevant, sofern die Anforderungen des § 22 Absatz 1 BImSchG eingehalten werden.

## **5.2 Geruchsausbreitungsmodell**

Im vorliegenden Gutachten wurde eine auf der Basis von AUSTAL2000G entwickelte Software der Firma Argusoft – das Programm Austal View G+ – eingesetzt.

### ***Meteorologische Daten***

Ziel der Ausbreitungsrechnungen ist es nachzuweisen, welchen spezifischen Ausbreitungsbedingungen die Emissionsströme unter Berücksichtigung der meteorologischen Daten am Standort der Anlage unterliegen.

Die sich daraus abbildende meteorologische Situation ist durch Windgeschwindigkeit, Windrichtungssektor und Ausbreitungsklasse gekennzeichnet. Der Ausbreitungsrechnung wird eine Häufigkeitsverteilung der stündlichen Ausbreitungssituation zu Grunde gelegt, die für den Standort der Anlage charakteristisch ist. Sie unterliegt damit prinzipiell den Gesetzen der Wahrscheinlichkeit, da die verfügbaren Ausbreitungsklassenstatistiken statistisch aufbereitete Werte aus Langzeitmessungen sind und somit sowohl jahreszeitlichen als auch jährlichen Schwankungen unterliegen.

Am Standort selbst liegt keine eigene Messstation vor, es können jedoch mit hinreichender Näherung die meteorologischen Daten der Station **Greifswald** als repräsentativ für den hier zu beurteilenden Standort angesehen werden (Darstellung der Windrose in Anlage 1).

---

<sup>1</sup> Bei der Prüfung auf Einhaltung des Irrelevanzkriteriums bei angenehmen Gerüchen findet der Faktor nach Nr. 5 des Anhang 7 der TA Luft 2021 keine Anwendung. Gleches gilt für die Berücksichtigung der Faktoren gemäß Tab. 4 dieses Gutachtens.

### ***Berücksichtigung des Geländeprofils***

Die TA Luft führt hierzu aus:

*Unebenheiten des Geländes sind in der Regel nur zu berücksichtigen, falls innerhalb des Rechengebietes Höhendifferenzen zum Emissionsort von mehr als dem 0,7-fachen der Schornsteinbauhöhe und Steigungen von mehr als 1:20 auftreten. Die Steigung ist dabei aus der Höhendifferenz über eine Strecke zu bestimmen, die dem 2fachen der Schornsteinbauhöhe entspricht.*

Im vorliegenden Fall treten nach Kartenlage im Rechengebiet keine Geländesteigungen von 1:20 und mehr auf. Auch Geländesteigungen von 1:5 und mehr sind im Rechengebiet nicht zu finden.

### ***Rauigkeitslänge***

Ein wichtiger Parameter bei der Modellierung der Ausbreitung von Gasen und Stäuben ist die Bodenrauigkeit, die gemäß TA Luft durch eine mittlere Rauigkeitslänge  $z_0$  beschrieben wird. Die Rauigkeitslänge ist anhand der Landnutzungsklassen des Landbedeckungsmodells Deutschland (LBM-DE) gemäß folgender Tabelle zu bestimmen.

$z_0$ in m	Klasse (LBM-DE)
0,01	Strände, Dünen und Sandflächen (331); Wasserflächen (512)
0,02	Flächen mit spärlicher Vegetation (333); Salzwiesen (421); in der Gezeitenzone liegende Flächen (423); Gewässerläufe (511); Mündungsgebiete (522)
0,05	Abbauflächen (131); Deponien und Abraumhalden (132); Sport- und Freizeitanlagen (142); Gletscher und Dauerschneegebiete (335); Lagunen (521)
0,10	Flughäfen (124); nicht bewässertes Ackerland (211); Wiesen und Weiden (231); Brandflächen (334); Sümpfe (411); Torfmoore (412); Meere und Ozeane (523)
0,20	Straßen, Eisenbahn (122); städtische Grünflächen (141); Weinbauflächen (221); natürliches Grünland (321); Heiden und Moorheiden (322); Felsflächen ohne Vegetation (332)
0,50	Hafengebiete (123); Obst- und Beerenobstbestände (222); Wald-Strauch-Übergangsstadien (324)
1,00	Nicht durchgängig städtische Prägung (112); Industrie- und Gewerbegebäuden (121); Baustellen (133)
1,50	Nadelwälder (312); Mischwälder (313)
2,00	Durchgängig städtische Prägung (111); Laubwälder (311);

Tab. 5: Mittlere Rauigkeitslänge in Abhängigkeit von den Landnutzungsklassen des LBM-DE

Hierzu führt die TA Luft aus:

*Die Rauigkeitslänge ist für ein kreisförmiges Gebiet um den Schornstein zu bestimmen, dessen Radius das 15fache der Freisetzungshöhe (tatsächlichen Bauhöhe des Schornsteins), mindestens aber 150 m beträgt. Setzt sich dieses Gebiet aus Flächenstücken mit unterschiedlicher Bodenrauigkeit zusammen, so ist eine mittlere Rauigkeitslänge durch arithmetische Mittelung mit Wichtung entsprechend dem jeweiligen Flächenanteil zu bestimmen und anschließend auf den nächstgelegenen Tabellenwert zu runden.*

Im vorliegenden Fall wird ein Mindestradius von 150 m um die Quellen angesetzt. Innerhalb dieses Gebietes befinden sich die Gebäude (nicht durchgängig städtische Prägung), landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Gehölze.

Es wird eine mittlere Rauigkeitslänge von **Z<sub>0</sub> = 0,50** angesetzt.

### **Rechengitter / Beurteilungsgebiet**

*Zitat TA Luft:*

*Das Rechengebiet für eine einzelne Emissionsquelle ist das Innere eines Kreises um den Ort der Quelle, dessen Radius das 50fache der Schornsteinbauhöhe ist. Tragen mehrere Quellen zur Zusatzbelastung bei, dann besteht das Rechengebiet aus der Vereinigung der Rechengebiete der einzelnen Quellen. Bei besonderen Geländebedingungen kann es erforderlich sein, das Rechengebiet größer zu wählen.*

*Das Raster zur Berechnung von Konzentration und Deposition ist so zu wählen, dass Ort und Betrag der Immissionsmaxima mit hinreichender Sicherheit bestimmt werden können. Dies ist in der Regel der Fall, wenn die horizontale Maschenweite die Schornsteinbauhöhe nicht überschreitet. In Quellentfernungen größer als das 10fache der Schornsteinbauhöhe kann die horizontale Maschenweite proportional größer gewählt werden.*

Im vorliegenden Fall wurde ein ungeschachteltes Gitter mit einer Maschenweite von 4m und einer Ausdehnung von 320 m x 320 m gewählt.

*Zitat GIRL:*

#### **4.4.2 Beurteilungsgebiet**

*Das Beurteilungsgebiet ist die Summe der Beurteilungsflächen (Nummer 4.4.3), die sich vollständig innerhalb eines Kreises um den Emissionsschwerpunkt mit einem Radius befinden, der dem 30-fachen der nach Nummer 2 dieser Richtlinie ermittelten Schornsteinhöhe entspricht. Als kleinster Radius ist 600 Meter zu wählen.*

*Bei Anlagen mit diffusen Quellen von Geruchsemissionen mit Austrittshöhen von weniger als 10 Meter über der Flur ist der Radius so festzulegen, dass der kleinste Abstand vom Rande der emittierenden Fläche 600 Meter beträgt.*

#### 4.4.3 Beurteilungsfläche

*Die Beurteilungsflächen sind quadratische Teilflächen des Beurteilungsgebietes, deren Seitenlänge bei weitgehend homogener Geruchsbelastung in der Regel 250 Meter beträgt. Eine Verkleinerung der Beurteilungsfläche soll gewählt werden, wenn außergewöhnlich ungleichmäßig verteilte Geruchsimmissionen auf Teilen von Beurteilungsflächen zu erwarten sind, so dass sie mit den Vorgaben nach Satz 1 auch nicht annähernd zutreffend erfasst werden können. Entsprechend ist auch eine Vergrößerung der Beurteilungsfläche zulässig, wenn innerhalb dieser Fläche eine weitgehend homogene Geruchsstoffverteilung gewährleistet ist. Die in dieser Richtlinie festgelegten Immissionswerte (Nummer 3.1) bleiben hiervon unberührt, da deren Ableitung von der Flächengröße unabhängig ist. Das quadratische Gitternetz ist so festzulegen, dass der Emissionsschwerpunkt in der Mitte einer Beurteilungsfläche liegt.*

Für das Gitter für die Geruchsstoffauswertung (Überführung von Punkt- in Flächenwerte) wurde eine Maschenweite von 12 m gewählt.

### 5.3 Ergebnisse der Berechnungen

Eine grafische Darstellung der Ergebnisse enthält Anlage 2.

Immissionsort	Geruchswahrnehmungshäufigkeit
IO1: Kessin, Dorfstraße 15/15a	0,006 (0,6 % der Jahresstunden)
IO2: Kessin, Dorfstraße 27	0,008 (0,8 % der Jahresstunden)

Tab. 6: Geruchswahrnehmungshäufigkeit im Umfeld des geplanten Vorhabens

Aus den in Tab. 6 zusammengefassten Immissionswerten wird deutlich, dass die ermittelten Immissionskenngrößen im Sinne der Geruchsimmissionsrichtlinie irrelevant sind.

### 6 Zusammenfassung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit Nebenanlagen und Freizeitbereich sowie eines Wirtschaftshofes mit Wirtschaftsgebäude und Pferdestall mit integrierten Ferienwohnungen geplant.

Die vorliegende Prognose dient der Prüfung, ob durch das geplante Vorhaben nachteilige Auswirkungen auf die Geruchsimmissionssituation zu erwarten sind.

Dabei wurde die Pferdehaltung mit 5 Großpferden sowie die Hausschlachtung mit der vorgesehenen Schlachtkapazität einschließlich einer möglichen Weiterverarbeitung unter anderem durch Räuchern und Kochen berücksichtigt. Es zeigt sich, dass das geplante Vorhaben zu irrelevanten Geruchs-Immissionen im Sinne der Geruchsimmissionsrichtlinie führt. Selbst bei Abweichungen von den beispielhaft berücksichtigten Verarbeitungsvorgängen für Fleisch und Wurst (die Begrenzung ist durch die minimale Schlachtkapazität der Hausschlachtung gegeben) werden die Immissionswerte für ein Wohngebiet jederzeit deutlich unterschritten.

Vorliegendes Gutachten wurde eigenständig, unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Schwerin, 03.11.2021



Dipl. Ing. Christiane Zimmermann

Von der IHK zu Schwerin öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige  
für das Sachgebiet Emissionen und Immissionen

## 7 Literaturverzeichnis

4. BImSchV. (2017). *Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2017.*

GIRL MV. (2011). *Richtlinie zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmisionen in Mecklenburg-Vorpommern (Geruchsimmisions-Richtlinie – GIRL M-V).* AmtsBl. M-V S. 534.

GIRL-Expertengremium. (kein Datum). *Zweifelsfragen zur GeruchsimmisionsRichtlinie (GIRL) Stand 08/2017.*

Janicke. (2003). *UFOPLAN-Vorhaben 200 43 256 „Entwicklung eines modellgestützten Beurteilungssystems für den anlagenbezogenen Immissionsschutz”, Ing.-Büro Janicke im Auftrag des Umweltbundesamtes.*

Sucker, K. (2006). *Beurteilung der Intensität und Hedonik von Geruchen aus der Tierhaltung.*

TA Luft. (2021). *Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz - Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft vom 24.07.2002.*

VDI 3783-13. (2010). *Umweltmeteorologie - Qualitätssicherung in der Immissionsprognose, Anlagenbezogener Immissionsschutz - Ausbreitungsrechnung gemäß TA Luft.*

VDI 3845-3. (2000). *Umweltmeteorologie - Atmosphärische Ausbreitungsmodelle - Partikelmodell.*

VDI 3894-1. (2011). *Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungsanlagen - Haltungsverfahren und Emissionen - Schweine, Rinder, Geflügel, Pferde.*

## 8 Anlagen:

Anlage 1: Windrose der Station Greifswald

Anlage 2: Geruchsstundenhäufigkeit (%/a) (Pferdehaltung, Hausschlachtung)

Anlage 3: Quellenparameter

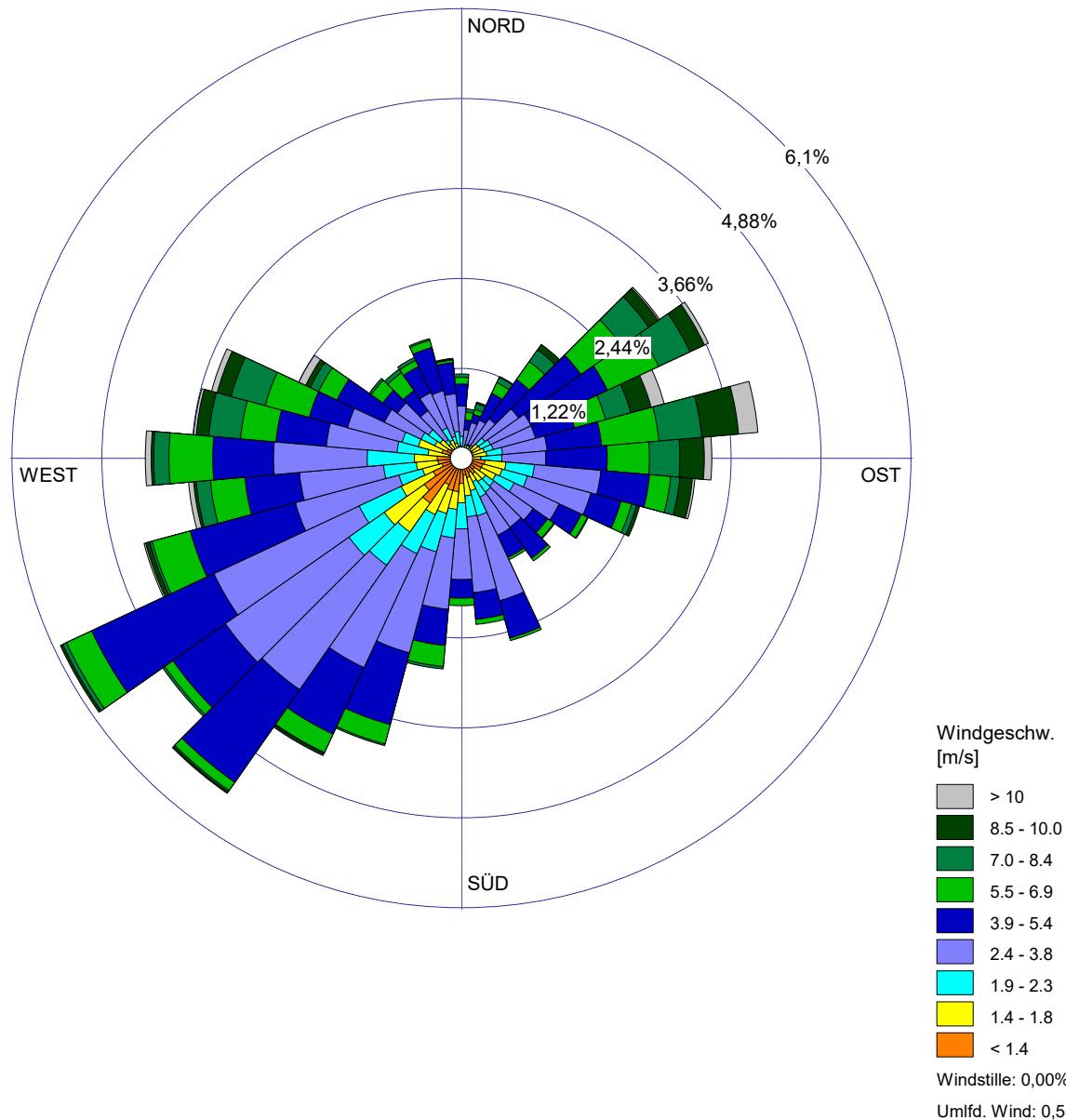
Anlage 4: variable Emissionen

Anlage 5: Protokoll der Ausbreitungsrechnung

WINDROSEN-PLOT:

**Anlage 1: Geruchs-Immissionsprognose**  
**Windrose Greifswald**

ANZEIGE:

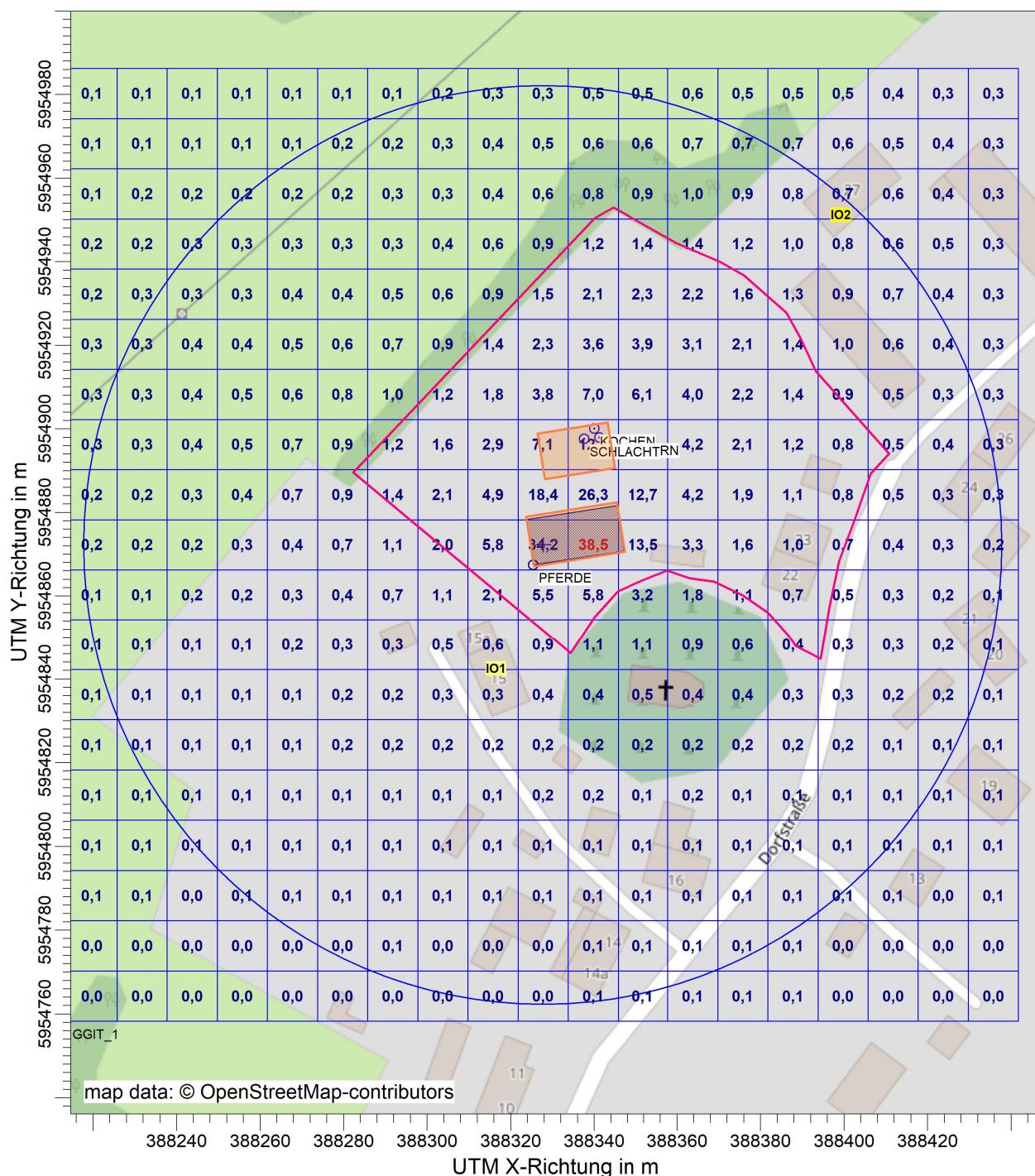
**Windgeschwindigkeit**  
**Windrichtung (aus Richtung)**


BEMERKUNGEN:	DATEN-ZEITRAUM:  Start-Datum: 01.01.2013 - 00:00 End-Datum: 31.12.2013 - 23:00	FIRMENNAME:  <b>Eco-Cert</b>  BEARBEITER:  <b>Christiane Zimmermann</b>
	WINDSTILLE:  <b>0,00%</b>	GESAMTANZAHL:  <b>8760 Std.</b>
	MITTLERE WINDGESCHWINDIGKEIT:  <b>3,79 m/s</b>	DATUM:  <b>03.11.2021</b>

## PROJEKT-TITEL:

## Anlage 2: Geruchs-Immissionsprognose

## prognostizierte Geruchsstundenhäufigkeiten (%/a) (Perdehaltung, Hausschlachtung)



BEMERKUNGEN:	STOFF:	FIRMENNAME:		
	<b>ODOR_MOD</b>	<b>ECO-CERT</b>		
	MAX: <b>38,5</b>	EINHEITEN:	BEARBEITER:	C. Zimmermann
	QUELLEN: <b>4</b>		MAßSTAB: 1:1.500	
AUSGABE-TYP: <b>ODOR_MOD ASW</b>		DATUM:	<b>03.11.2021</b>	

# Quellen-Parameter

Projekt: zus

## Volumen-Quellen

Quelle ID	X-Koord. [m]	Y-Koord. [m]	Laenge X-Richtung [m]	Laenge Y-Richtung [m]	Laenge Z-Richtung [m]	Drehwinkel [Grad]	Emissions-hoehe [m]	Austritts-geschw. [m/s]	Zeitskala [s]
PFERDE	388325,33	5954867,46	22,00	11,00	3,00	8,6	0,00	0,00	0,00

## Linien-Quellen

Quelle ID	X-Koord. [m]	Y-Koord. [m]	Laenge X-Richtung [m]	Laenge Z-Richtung [m]	Drehwinkel [Grad]	Emissions-hoehe [m]	Schornstein-durchmesser [m]	Austritts-geschw. [m/s]	Zeitskala [s]
SCHLACHT	388337,51	5954897,68		6,00	180,0	0,00	0,00	0,00	0,00
RÄUCHERN	388341,18	5954897,99		6,00	269,9	0,00	0,00	0,00	0,00
KOCHEN	388339,95	5954900,13		6,00	299,9	0,00	0,00	0,00	0,00

# Variable Emissionen

Projekt: zus

**Quellen:** SCHLACHT ()

Szenario	Stoff	Emission Dauer [h]	Emissionsrate [kg/h oder MGE/h]	Quellen-Emission [kg oder MGE]
schlachten/Zerlegen	odor_100	416	1,260E-1	5,242E+1

**Quellen:** RÄUCHERN ()

Szenario	Stoff	Emission Dauer [h]	Emissionsrate [kg/h oder MGE/h]	Quellen-Emission [kg oder MGE]
Räuchern	odor_100	520	5,184E-1	2,696E+2

**Quellen:** KOCHEN ()

Szenario	Stoff	Emission Dauer [h]	Emissionsrate [kg/h oder MGE/h]	Quellen-Emission [kg oder MGE]
Kochen	odor_100	24	1,008E-1	2,419E+0

2021-11-03 14:46:19 AUSTAL gestartet

Ausbreitungsmodell AUSTAL, Version 3.1.2-WI-x  
Copyright (c) Umweltbundesamt, Dessau-Roßlau, 2002-2021  
Copyright (c) Ing.-Büro Janicke, Überlingen, 1989-2021

=====  
Modified by Petersen+Kade Software , 2021-08-10  
=====

Arbeitsverzeichnis: E:/Daten/CZ-Arbeit/AUSTAL/Projekte\_2020/Kessin/zus/erg0004

Erstellungsdatum des Programms: 2021-08-10 15:36:12  
Das Programm läuft auf dem Rechner "HP".

===== Beginn der Eingabe =====  
> settingspath "C:\Program Files (x86)\Lakes\AUSTAL\_View\Models\ austal.settings"  
> ti "zus" 'Projekt-Titel  
> ux 33388360 'x-Koordinate  
des Bezugspunktes  
> uy 5954840 'y-Koordinate  
des Bezugspunktes  
> z0 0.50 'Rauigkeitslänge  
> qs 2 'Qualitätsstufe  
> az akterm\_greifswald\_13.akt  
> dd 4 'Zellengröße (m)  
> x0 -168 'x-Koordinate  
der l.u. Ecke des Gitters  
> nx 80 'Anzahl  
Gitterzellen in X-Richtung  
> y0 -91 'y-Koordinate  
der l.u. Ecke des Gitters  
> ny 80 'Anzahl  
Gitterzellen in Y-Richtung  
> xq -34.67 -22.49 -18.82 -20.05  
> yq 27.46 57.68 57.99 60.13  
> hq 0.00 0.00 0.00 0.00  
> aq 22.00 0.00 0.00 0.00  
> bq 11.00 0.00 0.00 0.00  
> cq 3.00 6.00 6.00 6.00  
> wq 8.62 0.00 0.00 0.00  
> dq 0.00 0.00 0.00 0.00  
> vq 0.00 0.00 0.00 0.00  
> tq 0.00 0.00 0.00 0.00  
> lq 0.0000 0.0000 0.0000 0.0000  
> rq 0.00 0.00 0.00 0.00  
> zq 0.0000 0.0000 0.0000 0.0000  
> sq 0.00 0.00 0.00 0.00  
> odor\_050 55 0 0 0  
> odor\_100 0 ? ? ?  
===== Ende der Eingabe =====

Anzahl CPUs: 4

Die Höhe hq der Quelle 1 beträgt weniger als 10 m.

Die Höhe hq der Quelle 2 beträgt weniger als 10 m.

Die Höhe hq der Quelle 3 beträgt weniger als 10 m.  
Die Höhe hq der Quelle 4 beträgt weniger als 10 m.  
Die Zeitreihen-Datei "E:/Daten/CZ-Arbeit/AUSTAL/Projekte\_2020/Kessin/zus/erg0004/zeitreihe.dmna" wird verwendet.  
Es wird die Anemometerhöhe ha=12.5 m verwendet.  
Die Angabe "az akterm\_greifswald\_13.akt" wird ignoriert.

Prüfsumme AUSTAL 5a45c4ae  
Prüfsumme TALDIA abbd92e1  
Prüfsumme SETTINGS d0929e1c  
Prüfsumme SERIES f15de5e6

=====

TMT: Auswertung der Ausbreitungsrechnung für "odor"  
TMT: 365 Mittel (davon ungültig: 0)  
TMT: Datei "E:/Daten/CZ-Arbeit/AUSTAL/Projekte\_2020/Kessin/zus/erg0004/odor-j00z" ausgeschrieben.  
TMT: Datei "E:/Daten/CZ-Arbeit/AUSTAL/Projekte\_2020/Kessin/zus/erg0004/odor-j00s" ausgeschrieben.  
TMT: Auswertung der Ausbreitungsrechnung für "odor\_050"  
TMT: 365 Mittel (davon ungültig: 0)  
TMT: Datei "E:/Daten/CZ-Arbeit/AUSTAL/Projekte\_2020/Kessin/zus/erg0004/odor\_050-j00z" ausgeschrieben.  
TMT: Datei "E:/Daten/CZ-Arbeit/AUSTAL/Projekte\_2020/Kessin/zus/erg0004/odor\_050-j00s" ausgeschrieben.  
TMT: Auswertung der Ausbreitungsrechnung für "odor\_100"  
TMT: 365 Mittel (davon ungültig: 0)  
TMT: Datei "E:/Daten/CZ-Arbeit/AUSTAL/Projekte\_2020/Kessin/zus/erg0004/odor\_100-j00z" ausgeschrieben.  
TMT: Datei "E:/Daten/CZ-Arbeit/AUSTAL/Projekte\_2020/Kessin/zus/erg0004/odor\_100-j00s" ausgeschrieben.  
TMT: Dateien erstellt von AUSTAL\_3.1.2-WI-x.

=====

Auswertung der Ergebnisse:

=====

DEP: Jahresmittel der Deposition  
J00: Jahresmittel der Konzentration/Geruchsstundenhäufigkeit  
Tnn: Höchstes Tagesmittel der Konzentration mit nn Überschreitungen  
Snn: Höchstes Stundenmittel der Konzentration mit nn Überschreitungen

WARNUNG: Eine oder mehrere Quellen sind niedriger als 10 m.  
Die im folgenden ausgewiesenen Maximalwerte sind daher möglicherweise nicht relevant für eine Beurteilung!

Maximalwert der Geruchsstundenhäufigkeit bei z=1.5 m

=====

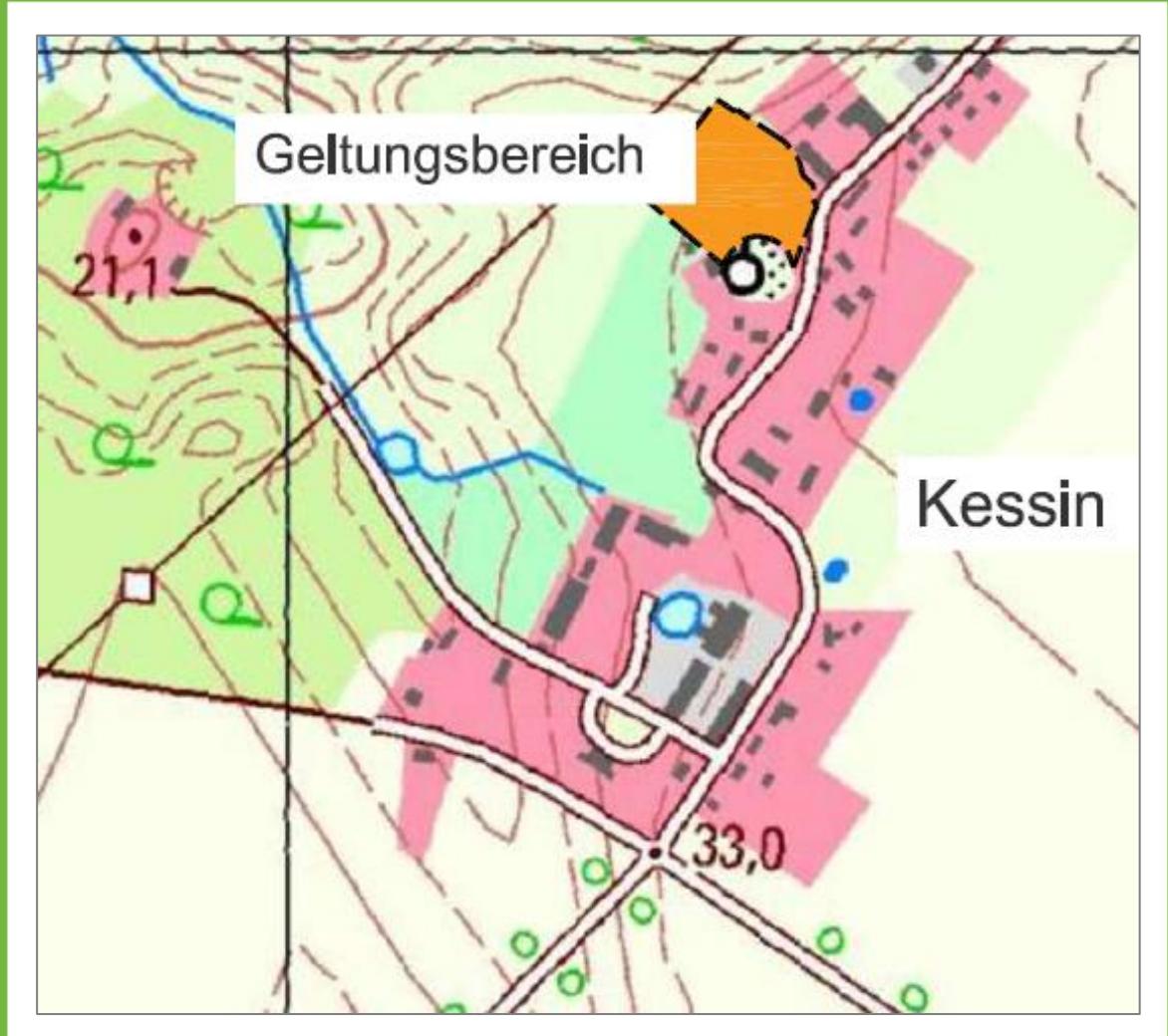
ODOR J00 : 96.9 % (+/- 0.0 ) bei x= -26 m, y= 35 m ( 36, 32)  
ODOR\_050 J00 : 96.7 % (+/- 0.0 ) bei x= -26 m, y= 35

m ( 36, 32)  
ODOR\_100 J00 : 10.7 % (+/- 0.0 ) bei x= -22 m, y= 59  
m ( 37, 38)  
ODOR\_MOD J00 : 48.6 % (+/- ? ) bei x= -26 m, y= 35  
m ( 36, 32)  
=====

2021-11-03 16:10:03 AUSTAL beendet.

Gemeinde Grapzow

**vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3  
„Wohn- und Wirtschaftshof Kessin“**



Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Satzung,  
März 2023

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. EINLEITUNG</b>	<b>2</b>
1.1 Anlass und Aufgabenstellung	2
1.2 Untersuchungsraum und Datengrundlagen	3
1.3 Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen	4
1.4 Relevanzprüfung	5
<b>2. WIRKUNGEN DES VORHABENS</b>	<b>11</b>
2.1 Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse	11
2.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse	12
<b>3 BESTAND SOWIE DARSTELLUNG DER BETROFFENHEIT DER ARTEN</b>	<b>12</b>
3.1 Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	12
3.1.1 Pflanzenarten	12
3.1.1 Tierarten	12
3.2 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie Brutvögel	20
<b>4 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT</b>	<b>28</b>
4.1 Maßnahmen zur Vermeidung	28
4.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökol. Funktionen	28
<b>5. FAZIT</b>	<b>29</b>
<b>LITERATURVERZEICHNIS</b>	<b>30</b>

## 1. Einleitung

### 1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Mit Antrag vom 01.11.2016 hat Herr Matthias Meyer (nachfolgend Vorhabenträger) bei der Gemeinde Grapzow gemäß § 12 Absatz 2 BauGB beantragt, ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans einzuleiten.

Der Geltungsbereich beschränkt sich auf ein ca. 0,94 ha großes Areal im Nordwesten der Ortslage Kessin.

Ziel des Vorhabens ist es, durch Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die Errichtung eines Wohn- und Wirtschaftshof planungsrechtlich abzusichern. Geplant ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit Nebenanlagen und Freizeitbereich sowie eines Wirtschaftshofes mit Wirtschaftsgebäude und Pferdestall mit integrierten Ferienwohnungen.

Die Gemeindevorstand der Gemeinde Grapzow hat in der Sitzung am 10.11.2016 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 „Wohn- und Wirtschaftshof in Kessin“ beschlossen.

Da die in der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie vorgegebenen artenschutzrechtlichen Verbote auf der nationalen Ebene in die Vorschrift des § 44 BNatSchG aufgenommen wurden, ist dieses Vorhaben entsprechend auf seine Zulässigkeit zu prüfen. Zu untersuchen sind insbesondere die direkten Wirkungen des Vorhabens auf **besonders und streng geschützte Arten** sowie die mittelbaren Auswirkungen durch stoffliche Immissionen, Lärm und andere Störreize.

In der vorliegenden Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.

## 1.2 Untersuchungsraum und Datengrundlagen

Der Planungsraum befindet sich im Nordwesten der Ortslage Kessin. Die Erschließung erfolgt ausgehend der Dorfstraße über eine vorhandene Zufahrt.

Der östliche Bereich des Planungsraumes ist derzeit durch eine Wohnnutzung geprägt. In diesem Bereich ist ein Wohngebäude mit Nebengelass vorhanden.

Das westliche Areal wird landwirtschaftlich genutzt. Hier befindet sich Gebäude zum Unterstellen landwirtschaftlicher Geräte und Maschinen.

Durch den Planungsraum führt ein teilversiegelter Weg. Nördlich dieses Weges befinden sich ein Teich. Die Freiflächen unterliegen einer regelmäßigen Mahd. Der Kräuteranteil ist aus diesem Grund sehr gering.

Im Norden, Süden und Osten schließt der Planungsraum direkt an die gewachsene Ortslage Kessin an. Direkt südlich befindet sich die Dorfkirche des Ortes Kessin.



**Abbildung 1:** Blick auf den Planungsraum (Blickrichtung Südosten)

Der Geltungsbereich befindet sich teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Tollenetal (Mecklenburgische Seenplatte)“.

Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2245-302 „Tollenetal mit Zuflüssen“ erstreckt sich nordwestlich in ca. 200 m Entfernung. Als nächstgelegenes Vogelschutzgebiet ist das sich in ca. 4,5 km Entfernung liegende „Großes Grabental, Galenbeker und Putzarer See“ zu bezeichnen.

Trinkwasserfassungen oder Wasserschutzgebiete werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

### **1.3 Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen**

Methodisches Vorgehen und Begriffsabgrenzungen der nachfolgenden Untersuchung stützen sich auf den Leitfaden „*Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf Ebene der Bauleitplanung*“. Folgende Themenkomplexe sind bei der Prüfung der Verbotstatbestände zu berücksichtigen bzw. zu untersuchen:

- Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie (EG-VSchRL), insbesondere Brutvögel
- die darüber hinaus nach nationalem Recht "streng geschützten Arten" gemäß BNatSchG.

Die Entscheidung über die tatsächliche Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände basiert auf drei wesentlichen Kriterien:

- die relevanten Wirkfaktoren des o. g. Vorhabens
- deren maximale Wirkreichweiten
- die Empfindlichkeiten von Arten innerhalb des festgelegten Untersuchungsraumes.

Sofern sich alle drei Parameter überlagern, droht ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Dabei wird die Ausstattung des Planungsraumes hinsichtlich der Habitatausstattung und Eignung als Lebensraum eingeschätzt (Potenzialabschätzung). Ausgegangen wird in diesem Fall von der sogenannten worst-case-Betrachtung, in welcher das Vorkommen einer Art angenommen wird, wenn die Art im Raum verbreitet ist und sich dort geeignete Habitatstrukturen befinden. Das daraus abgeleitete Vorkommen kann jedoch größer sein als der reelle Bestand, da nicht alle geeigneten Habitatstrukturen tatsächlich besiedelt sind.

Von einer Kartierung des potenziell im Planungsraum vorkommenden Artenbestandes wird unter Berücksichtigung einer am Maßstab der praktischen Vernunft ausgerichteten Untersuchungstiefe abgesehen. Von ihr wären keine neuen Erkenntnisse zu erwarten, da bereits allgemeine Erkenntnisse zu artspezifischen Verhaltensweisen und Habitatansprüchen vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sichere Rückschlüsse auf das Vorhandensein bzw. Fehlen bestimmter Arten zulassen.

Die worst-case-Betrachtung ist in diesem Falle geeignet, um den Sachverhalt angemessen zu erfassen. Vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten lassen allgemeine Erkenntnisse zu artspezifischen Verhaltensweisen und Habitatansprüchen sichere Rückschlüsse auf das Vorhandensein bzw. Fehlen bestimmter Arten zu.

## 1.4 Relevanzprüfung

Im Rahmen der Relevanzprüfung werden die Arten „herausgefiltert“, für die eine Betroffenheit hinsichtlich der Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen.

Dies sind Arten,

- die im Land Mecklenburg-Vorpommern gemäß Roter Liste ausgestorben oder verschollen sind und deren Auftreten in Mecklenburg-Vorpommern in naher Zukunft unwahrscheinlich erscheint,
- die nachgewiesenermaßen im Naturraum nicht vorkommen,
- die aufgrund ihrer Lebensraumansprüche und der vorhandenen Habitatstrukturen im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen können (z. B. Fehlen von für die Arten notwendigen Habitaten wie Regenmoore, Wälder, Gewässer etc.),
- bei denen sich Beeinträchtigungen (bau-, anlage- und betriebsbedingt) aufgrund der geringen Auswirkungen des Vorhabens ausschließen lassen.

Folgend werden alle Arten bzw. Artengruppen aufgelistet, die nach fachlicher Einschätzung keine geeigneten Lebensraumbedingungen im Untersuchungsraum vorfinden bzw. die in Mecklenburg-Vorpommern generell nur sehr lokale Vorkommen aufweisen und deren Vorkommen in keinem räumlichen Zusammenhang mit dem Vorhabenstandort stehen.

### *Flora*

Auf der Grundlage der charakteristischen Pflanzen- bzw. Gehölzarten sowie der Standortbedingungen erfolgt eine Zuordnung der Vegetationseinheiten zu den Biototypen nach der Anleitung für die Kartierung von Biototypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern.

Steng geschützte Farn- und Blütenpflanzen in Mecklenburg-Vorpommern sind der Sumpf-Engelwurz (*Angelica palustris*), Kriechender Sellerie (*Apium repens*), Vierteiliger Rautenfarn (*Botrychium multifidum*), Einfacher Rautenfarn (*Botrychium simplex*), Herzlöffel (*Caldesia pannassifolia*), Echter Frauenschuh (*Cypripedium calceolus*), Sand-Silberscharte (*Jurinea cyanoides*), Sumpf-Glanzkraut (*Liparis loeselii*), Schwimmendes Froschkraut (*Luronium natans*), Zwerg-Mummel, Zwerg-Teichrose (*Nuphar pumila*), Karlszepter (*Pedicularis sceptrum-carolinum*), Finger-Küchenschelle (*Pulsatilla patens*), Frühlings-Küchenschelle (*Pulsatilla vernalis*), Moor-Steinbrech (*Saxifraga hirculus*), Violette Schwarzwurzel (*Scorzonera purpurea*) und Vorblattloses Leinblatt (*Thesium ebracteatum*).

Das Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kann aufgrund der anthropogenen Nutzungseinflüsse ausgeschlossen werden.

## *Fauna*

### Methodik

Die Ausstattung des Planungsraumes wurde hinsichtlich der Habitatausstattung und Eignung als Lebensraum eingeschätzt (Potenzialabschätzung). Eine konkrete Beschreibung der betroffenen Baufelder ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Das Vorkommen einer Art wird angenommen, wenn die Art im Raum verbreitet ist und sich dort geeignete Habitatstrukturen befinden (worst-case-Betrachtung). Das daraus abgeleitete Vorkommen kann jedoch größer sein als der reelle Bestand, da nicht alle geeigneten Habitatstrukturen tatsächlich besiedelt sind.

Von einer Kartierung des potenziell im Planungsraum vorkommenden Artenbestandes konnte demnach unter Beachtung der anthropogenen Vorprägung sowie Berücksichtigung einer am Maßstab der praktischen Vernunft ausgerichteten Untersuchungstiefe abgesehen werden.

## *Ergebnisse*

### **Säugetiere**

Lebensräume von Kleinsäugern, wie der Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) und des Europäischen Feldhamsters (*Cricetus cricetus*), befinden sich nicht innerhalb des Untersuchungsraums. Für Biber (*Castor fiber*) und Eurasischer Fischotter (*Lutra lutra*) ergibt sich wirkbedingt kein erhöhter Untersuchungsbedarf. Gewässer sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen. Lebensräume der beiden Arten überlagern sich im Regelfall nicht mit anthropogen überprägten und weitestgehend eingezäunten Siedlungsflächen.

Winterquartiere von Fledermäusen (*Microchiroptera*), wie Keller, Höhlen, Gewölbe mit einer hohen Luftfeuchtigkeit sowie einer konstant niedrigen Temperatur von 2 bis 5 Grad befinden sich nicht innerhalb des Baufeldes.

Natürliche Sommerquartiere der europäischen Fledermäuse sind enge Ritzen sowie Hohlräume. Dabei bevorzugen einige Arten Spalten hinter abplatzender Borke, Baumhöhlen oder Stammrisse. Andere Arten siedeln vorrangig in Spalten von Felsen und Höhlen. Teilweise werden auch aufgelassene Gebäude besiedelt. Die Tagesquartiere werden von April bis August genutzt.

**Eine Nutzung der Gehölze und Gebäude durch Fledermäuse als Sommerquartiere kann nicht ausgeschlossen werden. Eine Betroffenheit ist näher zu untersuchen.**

## **Reptilien**

In Mecklenburg-Vorpommern sind Zauneidechse (*Lacerta agilis*), Glatt-/ Schlingnatter (*Coronella austriaca*) sowie Europäische Sumpfschildkröte (*Emys orbicularis*) streng geschützt.

Lebensräume der europäischen Sumpfschildkröte befinden sich nicht innerhalb des Untersuchungsraumes. Diese Art bevorzugt Gewässer mit gutem Wasserpflanzenbestand und schlammigen Grund.

Auch für die Schlingnatter ist ein Vorkommen unwahrscheinlich. Vorzugslebensräume der Glatt-/Schlingnatter (*Coronella austriaca*) sind gekennzeichnet durch einen Wechsel von vegetationslosen Flächen mit unterschiedlich dichter und hoher Vegetation und insgesamt einer gut ausgebildeten Krautschicht. Typische Lebensräume sind somit strukturreiche Heiden, Moore, Magerstandorte und lichte Wälder.

Der Geltungsbereich unterliegt einer regelmäßigen Mahd und bietet somit kaum Potential als Lebensraum dieser Art.

Die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) reguliert ihre Körpertemperatur, wie alle Reptilien, über das Aufsuchen unterschiedlich temperierter Orte. Sie sind somit auf strukturreiche Habitate, mit Bereichen unterschiedlicher Sonneneinstrahlung, Vegetation, Relief sowie Feuchtigkeit etc. angewiesen.

Sie besiedelt Dünengebiete, Heiden, Halbtrocken- und Trockenrasen, Waldränder, Feldraine, sonnenexponierte Böschungen aller Art (Eisenbahndämme, Wegränder), Ruderalfluren, Abgrabungsflächen sowie verschiedenste Aufschlüsse und Brachen.

Die besiedelten Flächen weisen eine sonnenexponierte Lage, ein lockeres, gut drainiertes Substrat, unbewachsene Teilflächen mit geeigneten Eiablageflächen, spärlich bis mittelstarke Vegetation sowie das Vorhandensein von Kleinstrukturen wie Steine, Totholz als Sonnenplätze auf.

Die Freiflächen im Planungsraum unterliegen einer regelmäßigen Mahd sowie Frequentierung durch Menschen und Maschinen und stellen aus diesem Grund keine Vorzugslebensräume der Tiere dar. Potenzielle Winterquartiere der Zauneidechse befinden sich ebenfalls nicht im Planungsraum. **Eine Betroffenheit innerhalb des Eingriffsbereichs kann auf Grund fehlender Versteck- und Überwinterungsmöglichkeiten ausgeschlossen werden.**

## **Amphibien**

Amphibien sind auf feuchte, schattige Lebensräume und Rückzugsmöglichkeiten angewiesen.

Die Kreuzkröte (*Bufo calamita*) lebt in Sand- und Kiesgruben, Industriebrachen und Bergbaufolgelandschaften. Die Knoblauchkröte präferiert lockere, lose Böden wie z.B. Sandheiden, Magerrasen, Trockenrasen, Spargelböden und Binnendünen. Da sich diese Biotopstrukturen nicht im Planungsraum befinden, ist das Vorkommen dieser Arten somit unwahrscheinlich.

Lebensräume und potentielle Laichgewässer von Rotbauchunke (*Bombina bombina*), Kammolch (*Triturus cristatus*), Springfrosch (*Rana dalmatina*), Wechselkröte (*Bufo viridis*), Europäischer Laubfrosch (*Hyla arborea*), Moorfrosch (*Rana arvalis*) und des Kleinen Wasserfrosches (*Rana lessonae*) sind sonnenexponierte Stillgewässer mit einer offenen Wasserfläche und einem reich strukturierter Gewässerboden.

Vorzugslebensräume der Amphibien befinden sich außerhalb des geplanten Baufeldes. **Eine Betroffenheit von Amphibien durch das Einwandern in den Planungsraum kann nicht vollständig ausgeschlossen werden und ist näher zu untersuchen.**

## **Sonstige Artengruppen**

Berücksichtigt man, dass die Eingriffsfläche keine natürlichen aquatischen und semiaquatischen Lebensräume beansprucht, so sind Wirkungen auf Fische (Percidae), **Meeressäuger**, **Libellen** (Odonata) und **Weichtiere** (Mollusca) auszuschließen.

Vorkommen streng geschützter Käfer (Coleoptera) sind im Untersuchungsraum nicht bekannt. Vorzugslebensräume der Arten Breitrand (*Dytiscus latissimus*) und Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer (*Graphoderus bilineatus*) sind nährstoffarme bis – mäßige Stehgewässer. Diese werden durch die Planung nicht berührt.

Eremit (*Osmoderma eremita*), Heldbock (*Cerambyx cerdo*) und Hirschläufer (*Lucanus cervus*) besiedeln alte Höhlenbäume und Wälder. Diese sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Nachweise des Mentrie's Laufkäfer (*Carabus menetriesi* ssp. *Pacholei*) sind im Mecklenburg-Vorpommern ausschließlich im unteren Peenetal bekannt. Diese Art präferiert nährstoffarme, konstant grundwassergeprägte, schlenken- und torfmoosreiche Standorte.

Die Vorzugslebensräume der genannten streng geschützten Käferarten werden durch die Planung nicht berührt. Eine Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben kann somit ausgeschlossen werden.

**Schmetterlinge** (Lepidoptera) wie der Große Feuerfalter (*Lycaena dispar*), der Blauschillernde Feuerfalter (*Lycaena helle*) und der Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) leben in Mooren, Feuchtwiesen und an Bachläufen. Diese Lebensräume sind im Bereich des Planungsraumes nicht vorhanden.

Die Fläche unterliegt einer regelmäßigen Mahd. Das Vorkommen geeigneter Futterpflanzen der Arten konnte nicht festgestellt werden. Somit ist eine Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

### **Avifauna**

Der Schutz der Avifauna ergibt sich aus den Vorgaben der EU-Vogelschutzrichtlinie 2009/147/EG. Nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG erhalten alle wildlebenden europäischen Vogelarten den Schutzstatus der besonders geschützten Arten.

Aufgrund der Habitatausstattung und der vorhandenen Nutzung kann unter Berücksichtigung der relevanten Wirkfaktoren der zu bewertende Bestand europäischer Brutvogelarten auf störungsunempfindliche Offenland-, Gehölz- und Gebäudebrüter beschränkt werden.

Das Vorkommen von Offenlandbrütern wie beispielsweise Grauammer (*Emberiza calandra*), Schafstelze (*Motacilla flava*), Feldlerche (*Alauda arvensis*) und Braunkehlchen (*Saxicola rubetra*) ist im Untersuchungsraum möglich. Auf Grund der regelmäßigen Mahd der Flächen sowie der Nutzungseinflüsse des Landwirtschaftsbetriebes und der Wohnnutzungen ist der Vorhabenstandort nur suboptimal als Brutplatz geeignet.

Potenziell vorkommende Gehölzbrüter sind Buchfink (*Fringilla coelebs*), Heckenbraunelle (*Prunella modularis*), Gartengrasmücke (*Sylvia borin*), Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*), Stieglitz (*Carduelis carduelis*), Ringeltaube (*Columba palumbus*) und Amsel (*Turdus merula*). Eine Brutaktivität dieser Arten in den Gehölzen kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Für diese Brutvogelarten erlischt der Schutz der Brutstätte nach Beendigung der Brut. Planungsrelevant sind also ausschließlich variable Niststätten.

Gebäudebrüter wie z. B. Mauersegler (*Apus apus*), Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*), Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*), Bachstelze (*Motacilla alba*), Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) oder Haussperling (*Passer domesticus*) gelten als Kulturfollower. Sie besitzen teilweise eine ausschließliche Orientierung auf Gebäude. Ihre Bruthabitate liegen u. a. in Dachspalten, an senkrechten Wänden unter Überhängen, in Mauernischen oder in Mauerlöchern. Ein Vorkommen dieser Arten ist möglich, eine Betroffenheit zu untersuchen.

### **Zusammenfassung**

Weitere Artengruppen, die aufgrund der Ausstattung des Planungsraumes im Untersuchungsraum nicht vorkommen können, sind nicht weiter zu beachten.

Ein erhöhter Untersuchungsbedarf ergab sich zusammengefasst für **Fledermäuse, einwandernde Amphibien sowie Brutvögel der Gehölz-, Gebäude- und Offenlandbiotope**.

## 2. Wirkungen des Vorhabens

Innerhalb dieser Unterlage sind die Wirkungen auf nach nationalem und europäischem Recht besonders und streng geschützter Arten zu prüfen.

### 2.1 Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

Die Faktoren Störung, Verdrängung und Habitatverlust beziehen sich besonders auf das faunistische Arteninventar. Bedingt durch direkten oder indirekten Flächenverlust können o. g. Faktoren Beeinträchtigungen verursachen.

Der direkte Flächenverlust entsteht im unmittelbaren Bereich des Vorhabens durch die Überbauung sowie die Umgestaltung bestehender Nutzungsstrukturen.

Ein direkter Flächenverlust kann als Beeinträchtigung von Lebensräumen, Brut-biotopen und Nahrungsflächen flächenscharf dargestellt werden.

Gesetzlich geschützte Biotope und Lebensräume nach Anhang 1 der FFH-Richtlinie werden durch die Baumaßnahme nicht in Anspruch genommen.

Stoffliche Immissionen können in einem begrenzten Zeitraum bei Baufahrzeugen und anderen Arbeits- und Betriebsmitteln austreten. Erhebliche Störungen europäischer Vogelarten während der Bauphase, die zur Aufgabe von Lebensräumen, Brutplätzen und/oder zur Tötung von Entwicklungsformen der genannten Arten führen könnten, sind durch eine Bauzeitenregelung jedoch vollständig vermeidbar.

Mit einer Baufeldfreimachung außerhalb bzw. noch vor Brutbeginn der im Planungsraum vorkommenden Vogelarten wird es zu einer kontinuierlichen Beunruhigung im Bereich der festgesetzten Baufelder kommen, so dass sich das mögliche Brutgeschehen der o. g. Arten auf angrenzende unbeeinflusste Bereiche verschieben wird.

## 2.2 Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

**Anlagebedingt** entstehen mit Umsetzung der Planung Versiegelungen durch Flächeninanspruchnahme, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung der oberen Bodenschicht führen.

**Betriebsbedingte** Wirkungen sind Wirkungen, die unmittelbar mit dem geplanten Wohn- und Wirtschaftshof in Verbindung stehen. Dazu zählen z.B. Verkehrsaufkommen oder optische Reize.

Mit dem im Geltungsbereich geplanten Baufeld werden sich verkehrsbedingte oder optische Störreize auf den unmittelbar als Baufeld festgesetzten Planungsraum beschränken.

Die dadurch erzeugten Reizkulissen werden sich allerdings nicht erheblich auf die Artenzusammensetzung der zu untersuchenden Arten im näheren oder weiteren Umfeld auswirken.

## 3. Bestand sowie Darstellung der Betroffenheit der Arten

### 3.1 Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

#### 3.1.1 Pflanzenarten

Gemäß der unter 1.4 durchgeföhrten Relevanzprüfung kann der Einfluss des Vorhabens auf Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie vernachlässigt werden, da diese Arten in hochwertigen strukturreichen Lebensräumen außerhalb des Untersuchungsraumes vorkommen.

#### 3.1.2 Tierarten

**§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG:** Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen bzw. zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (**Tötungsverbot**).

Für das Vorhaben ist von einer baubedingten Verbotsverletzung auszugehen, wenn die mit dem Bau des Wohn- und Wirtschaftshofes in Verbindung stehenden Handlungen voraussehbar zur Tötung von Exemplaren einer Art führen.

Weiterhin können Verbotsverletzungen nicht ausgeschlossen werden, wenn durch den vorhabenbedingten Lebensraumverlust dort lebende Individuen oder Entwicklungsformen einer Art getötet werden.

Als Entwicklungsformen sind alle Lebensstadien einer Art anzusehen, die zur Arterhaltung beitragen können, so z. B. lebensfähige Eier.

**§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG:** Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (**Störungsverbot**).

Veränderungen von Aktivitätsmustern, ein höherer Energieverbrauch oder der Abzug von Tierarten in ungünstige Gebiete können zu relevanten Störungen führen und damit den Erfolg der Fortpflanzung, Aufzucht, Mauser, Überwinterung oder Wanderung gefährden. Dabei ist auch die zeitliche Komponente zu berücksichtigen. So sind Störungen nur während der Bauphase relevant. Maßgebend ist dabei, ob sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Erheblichkeitsschwelle).

Unter einer lokalen Population werden alle Individuen einer Art verstanden, die eine Fortpflanzungs- und Überlebensgemeinschaft bilden und einen zusammenhängenden, abgrenzbaren Raum gemeinsam bewohnen.

Der Erhaltungszustand wird dann verschlechtert, wenn sich der Bestand einer lokalen Population vorhabenbedingt dauerhaft verringern würde.

Sollte ein kurzzeitiges Ausweichen aus dem Störungsfeld möglich sein, sind in der Regel keine dauerhaften Auswirkungen auf die Lokalpopulation zu erwarten. Der Verbotstatbestand wird entsprechend nicht erfüllt.

**§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG:** Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (**Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten**).

Zu prüfen sind somit alle Lebens- und Teillebensräume, die von geschützten Arten aktuell zur Fortpflanzung oder zum Ausruhen genutzt werden. Unter die Begriffsdefinition Fortpflanzungs- und Ruhestätte fallen beispielsweise auch alle Bereiche, die potenziell diese Funktionen erfüllen können. Damit beinhaltet das Zerstörungsverbot auch Fortpflanzungs- und Ruhestätten, die mit hoher Wahrscheinlichkeit wiederbesetzt werden.

Als Beschädigung und Zerstörung ist jede Einwirkung zu verstehen, die die Funktion einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte erheblich beeinträchtigen kann.

Prüfung der Betroffenheit von Amphibien

Vorzugslebensräume von Amphibien werden mit der vorliegenden Planung nicht in Anspruch genommen.

Aufgrund des Wanderverhaltens einiger Frosch-, Molch- und Krötenarten sind Wanderbewegungen quer durch den Planungsraum möglich.

Mit der baulichen Umsetzung der getroffenen Festsetzungen können Betroffenheiten bis hin zum Töten von Einzelindividuen während der Wanderbewegungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Wenn die Bauzeit außerhalb Hauptwanderungszeiten der Amphibien von September bis März stattfindet, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Sollte die Bauzeit innerhalb dieses Zeitraums stattfinden, ist ein Folienschutzzaun um das Baufeld aufzustellen, der das Einwandern in das Baufeld verhindert.

<b>Artengruppe: Amphibien</b>	
<b>Untersucht wurden:</b>	
Moorfrosch ( <i>Rana arvalis</i> ), Laubfrosch ( <i>Hyla arborea</i> ), Teichfrosch ( <i>Rana esculenta</i> ), Grasfrosch ( <i>Rana temporaria</i> ), Erdkröte ( <i>Bufo bufo</i> ), Teichmolch ( <i>Lissotriton vulgaris</i> ), Kammmolch ( <i>Triturus cristatus</i> )	
<b>Schutzstatus</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Anhang IV FFH-Richtlinie	
<b>Bestandsdarstellung</b>	
<p><b>Kurzbeschreibung Autökologie und Verbreitung:</b></p> <p>- sonnenexponiertes Gewässer, gut entwickelte Submergevegetation, ausreichend offene Wasserfläche, reich strukturierter Gewässerboden (Äste/Steine) und fehlender Fischbesatz wirken sich positiv auf eine Besiedlung aus</p> <p>- Als Laichgewässer werden überwiegend naturnahe Kleingewässer, Kleinseen, Teiche und Abgrabungsgewässer bevorzugt.</p> <p>- terrestrischen Lebensräume befinden sich häufig in unmittelbarer Nähe des Laichgewässer</p> <p>Zu den Landhabitaten gehören Laub- und Mischwälder, Gärten, Felder, Sumpfwiesen und Flachmoore, Erdaufschlüsse, Steine und Totholz</p>	
<b>Vorkommen in Mecklenburg-Vorpommern:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- verbreitet</li> </ul>	
<b>Allgemeine Gefährdungsursachen:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zerstörung von Laichgewässern</li> <li>- Einfluss von Pestiziden und Herbiziden</li> <li>- Verkehrsopfer</li> <li>- intensive Bodenbearbeitung im Landlebensraum</li> </ul>	
Der Rückgang der Laichgewässer führt zu einer zunehmenden Verinselung der Population. Die Verluste wandernder Tiere durch den Straßenverkehr schwächen die Populationen.	
<b>Vorkommen im Untersuchungsraum</b>	
<input type="checkbox"/> nachgewiesen im Untersuchungsraum <input checked="" type="checkbox"/> potenziell vorkommend	
<b>Beschreibung der Vorkommen im Untersuchungsraum</b>	
In Bereich des Teiches ist ein Vorkommen von Amphibien anzunehmen. Ein Einwandern in das Baufeld ist potenziell möglich.	
<b>Habitatqualität:</b> aufgrund der anthropogenen Prägung mäßig	
<b>Prüfung des Eintretens der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG</b>	
<b>Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Beseitigung von Lebensräumen</li> <li>- Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptwanderungszeit</li> <li>- bei einer Bauzeit innerhalb des Wanderungszeitraumes erfolgt die Anlage eines Folienschutzaunes</li> </ul>	
<b>vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF):</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- nicht erforderlich</li> </ul>	
<b>Prognose und Bewertung des Tötungs- und Verletzungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG (ausgenommen sind Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten):</b>	
<b>Verletzung oder Tötung von Tieren, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen</b>	
<input type="checkbox"/> Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen signifikant bzw. das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen steigt signifikant an	
<input checked="" type="checkbox"/> Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen <u>nicht</u> signifikant und das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen steigt <u>nicht</u> signifikant an	
<b>Begründung:</b>	
Vorhabenbedingte Wirkungen auf Lebensräume können ausgeschlossen werden. Der Teich als potenzieller Lebensraum wird weder beansprucht noch in seiner Qualität und Ausstattung beeinträchtigt. Mit der Baufeldfreimachung außerhalb des Wanderungszeitraumes kann die Tötung und Verletzung von Individuen ausgeschlossen werden.	
Sollte sich die Bauzeit verschieben, ist mit einem Folienschutzaun um das gesamte Baufeld kann ein Einwandern wirkungsvoll verhindert werden.	
<b>Verbotstatbestand:</b> ist nicht erfüllt	

**Prognose und Bewertung des Störungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG**

**Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten**

- Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population
- Die Störungen führen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

**Begründung:**

Sollte sich die Bauzeit verschieben, ist mit einem Folienschutzaun ein Einwandern in das Baufeld wirkungsvoll zu verhindern.

**Verbotstatbestand:** *ist nicht erfüllt*

**Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sowie ggf. des Verletzungs- und Tötungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten):**

- Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten
- Tötung von Tieren im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht auszuschließen
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich, um Eintreten des Verbotstatbestandes zu vermeiden
- Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. im Zusammenhang mit Tötung), ökologische Funktion wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt

**Begründung:**

Vorhabenbedingt werden **keine Vorzugslebensräume** von Amphibien beansprucht oder beeinträchtigt.

**Verbotstatbestand:** *ist nicht erfüllt*

**Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände**

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

- treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich)
- treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)

**Darlegung der naturschutzfachlichen Gründe für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG**

**- nicht erforderlich -**

Prüfung der Betroffenheit von Fledermäusen

Winterquartiere, wie Keller, Höhlen, Gewölbe mit einer hohen Luftfeuchtigkeit sowie einer konstant niedrigen Temperatur von 2 bis 5 Grad befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs.

Der Abbruch von Gebäuden hat im Zeitraum vom 01. September bis 01. März aufgrund potenziell vorhandener Tagesquartierseigenschaften zu erfolgen. Sollte der Abbruch außerhalb dieses Zeitraums erfolgen, sind die Gebäude unmittelbar vor den Abbrucharbeiten durch einen Fachgutachter hinsichtlich einer Besiedlung zu kontrollieren.

Der Geltungsbereich steht den erfassten Fledermausarten grundsätzlich auch mit der Umsetzung der Planung uneingeschränkt als Jagd- und Nahrungshabitat zur Verfügung.

Innerhalb des Geltungsbereichs bleiben weiterhin Gebäude bestehen bzw. werden errichtet, sodass der Erhaltungszustand der Population im Gebiet gesichert ist.

<b>Artnamen: Fledermäuse (Microchiroptera)</b>	
Große Bartfledermaus ( <i>Myotis brandtii</i> ), Teichfledermaus ( <i>Myotis dasycneme</i> ), Zwergfledermaus ( <i>Pipistrellus pipistrellus</i> ), Kleine Bartfledermaus ( <i>Myotis mystacinus</i> ), Fransenfledermaus ( <i>Myotis nattereri</i> ), Breitflügelfledermaus ( <i>Eptesicus serotinus</i> ), Kleiner Abendsegler ( <i>Nyctalus leisleri</i> ) Braunes Langohr ( <i>Plecotus auritus</i> ), Zweifarbfledermaus ( <i>Vespertilio murinus</i> )	
<b>Schutzstatus</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Anh. IV FFH-Richtlinie	
<b>Bestandsdarstellung</b>	
<p><b>Kurzbeschreibung Biologie:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ dichtes, oft seidiges Fell, meist grau bis braun oder schwärzlich gefärbt, Bauchseite heller als der Rücken</li> <li>○ Fellhaare sind arttypisch aufgebaut und besitzen kleine Schüppchen</li> <li>○ Flugmembran, bestehend aus zwei Hautschichten erstreckt sich von den Handgelenken bis zu den Fußgelenken (<i>Plagiotargium</i>).</li> <li>○ weitere Membranen erstrecken sich von den Handgelenken zu den Schultern (<i>Propatagium</i>), zwischen den Fingern (<i>Dactylopatagium</i>) sowie den Beinen</li> <li>○ letztere wird <i>Uropatagium</i> (<i>Schwanzflughaut</i>) genannt, sie bindet den Schwanz – sofern vorhanden – mit ein und dient oft zum Einkeschen der Beute</li> <li>○ Daumen ist kurz und trägt eine Kralle; die vier übrigen Finger sind stark verlängert und spannen die Flughaut</li> <li>○ verlängert sind auch der Ober- und der Unterarm, der nur noch aus einem Knochen, der Speiche (<i>Radius</i>), besteht, während die Elle (<i>Ulna</i>) im mittleren Teil reduziert ist</li> <li>○ Dorn am Fußgelenk (<i>Calcar</i>) dient zum Aufspannen der Schwanzflughaut und ist bei einigen Arten noch durch einen steifen Hautlappen ergänzt</li> <li>○ Hinterbeine der Fledermäuse sind im Gegensatz zu den meisten anderen Säugetieren durch eine Drehung des Beines im Hüftgelenk nach hinten gerichtet, sie enden in fünf bekrallten Zehen</li> <li>○ diese dienen in der Ruhephase zum Aufhängen im Quartier, wobei eine besondere Konstruktion der Krallensehnen ein passives Festhalten ohne Muskelspannung ermöglicht</li> <li>○ Fledermäuse sind nachtaktive Tiere, zum Schlafen ziehen sie sich in Höhlen, Felsspalten, Baumhöhlen oder menschengemachte Unterschlupfe zurück</li> <li>○ Fledermäuse haben eine niedrige Fortpflanzungsrate, die meisten Arten bringen nur einmal im Jahr ein einzelnes Jungtier zur Welt</li> <li>○ nach Beendigung des Winterschlafes wandern die Fledermäuse in ihre Sommerquartiere, dabei suchen sich die Männchen meist Tagesquartiere, die als Ausgangspunkt für die Jagd dienen</li> <li>○ die Weibchen finden sich zu Wochenstunden zusammen, in denen die Jungtiere geboren und gemeinsam aufgezogen werden</li> </ul>	
<p><b>Vorkommen in Mecklenburg-Vorpommern:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ flächige und relativ gleichmäßige Verbreitung in M-V, wenngleich vielfach sichere Quartier nachweise fehlen</li> <li>○ Verbreitungsschwerpunkte befinden sich an Gebäuden (Quartiergebiete), mit einem strukturreichen Umfeld (Jagdgebiete)</li> </ul>	
<p><b>Gefährdungsursachen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Beseitigung oder Versiegelung von Habitaten mit Quartierseigenschaften</li> <li>○ Verringerung der Nahrungsgrundlage durch Pestizideinsatz in der Land- und Forstwirtschaft</li> <li>○ Verminderung der Jagdmöglichkeiten durch den Verlust von insektenreichen Landschaftsstrukturen (Hecken, Säume, Waldränder)</li> </ul>	
<b>Vorkommen im Untersuchungsraum</b>	
<input type="checkbox"/> nachgewiesen	<input checked="" type="checkbox"/> potentiell vorkommend
Die innerhalb des Geltungsbereichs bestehenden Gebäude stellen ein potentielles Sommerquartier bzw. Schlafplatz der oben aufgeführten Fledermausarten dar.	
<b>Abgrenzung der lokalen Population und Bewertung deren Erhaltungszustandes</b>	
Population: Eine Bewertung des Erhaltungszustandes der lokalen Population kann auf Grund fehlender Bezugswerten nicht vorgenommen werden.	

## Prüfung des Eintretens der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

### Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen

Der Abbruch hat im Zeitraum vom 01. September bis 01. März aufgrund potenziell vorhandener Tagesquartiereigenschaften zu erfolgen. Sollte der Abbruch außerhalb dieses Zeitraums erfolgen, sind die Gebäude unmittelbar vor den Abbrucharbeiten durch einen Fachgutachter hinsichtlich einer Besiedlung zu kontrollieren.

### Prognose und Bewertung des Tötungs- und Verletzungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG (ausgenommen sind Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten):

#### Verletzung oder Tötung von Tieren, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen

- Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen signifikant bzw. das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen steigt signifikant an
- Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen nicht signifikant und das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen steigt nicht signifikant an

#### Begründung:

Mit einer Bauzeit außerhalb der Nutzung der Sommerquartiere ist ein erhöhtes Tötungsrisiko nicht zu erwarten. Tötungen von Individuen sind mit der beschriebenen Vermeidungsmaßnahme nicht zu befürchten.

#### Verbotstatbestand: ist nicht erfüllt

### Prognose und Bewertung des Störungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG

#### Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

- Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population
- Die Störungen führen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

#### Begründung:

Die Abbruchgebäude weisen keine geeigneten Eigenschaften als Überwinterungsplatz auf. Liegt der Abbruch innerhalb des Zeitraums vom 01. September bis zum 01. März oder einer Kartierung unmittelbar vor Beginn der Abbrucharbeiten sind keine Störungen zu erwarten.

#### Verbotstatbestand: ist nicht erfüllt

### Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sowie ggf. des Verletzungs- und Tötungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten):

- Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten
- Tötung von Tieren im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht auszuschließen
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) bedarfswise erforderlich, um Eintreten des Verbotstatbestandes zu vermeiden
- Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. im Zusammenhang mit Tötung), ökologische Funktion wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt

#### Begründung:

Mit einer Abbruchzeitenregulierung bzw. unmittelbar vor den Abbrucharbeiten durchzuführenden Erfassung der potenziell vorhandenen Fledermausarten, können Schädigungstatbestände vollständig ausgeschlossen werden.

#### Verbotstatbestand: ist nicht erfüllt

## Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

- treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich)
- treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)

### **3.2 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie Brutvögel**

Die „europäischen Vogelarten“ sind definiert als „in Europa natürlich vorkommende Vogelarten“ im Sinne der Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutz-Richtlinie). Nach Artikel 1 der Vogelschutz-Richtlinie handelt es sich hierbei um alle wildlebenden Vogelarten, die in Europa heimisch sind.

Alle europäischen Vogelarten erlangen pauschal den Schutzstatus einer „besonders geschützten Art“ (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 b, bb BNatSchG). Darüber hinaus werden einige dieser Arten zugleich als „streng geschützte Arten“ ausgewiesen (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 14 c i. V. m. § 54 Abs. 2 BNatSchG).

Für alle europäischen Vogelarten sind nach den Vorgaben des Artikels 5 der Vogelschutz-Richtlinie das absichtliche Töten und Fangen, die Zerstörung oder Beschädigung von Nestern und Eiern sowie jegliche Störung während der Brut- und Aufzuchtzeit grundsätzlich verboten.

Ebenso sind die Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG wirksam. Entsprechend gilt auch das Verbot, die europäischen Vogelarten an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten durch Aufsuchen, Fotografieren, Filmen oder ähnliche Handlungen zu stören.

Die Auswahl der Arten erfolgte auf der Basis des vorhandenen Lebensraumpotenzials in Verbindung mit den Verhaltensweisen einzelner Arten.

#### **§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot)**

Für das Vorhaben ist von einer Verbotsverletzung auszugehen, wenn der Bau der Wohnhäuser bzw. etwaiger Nebenanlagen voraussehbar zur Tötung von Exemplaren einer Art führt.

Weiterhin können Verbotsverletzungen nicht ausgeschlossen werden, wenn durch den vorhabenbedingten Lebensraumverlust dort lebende Individuen oder Entwicklungsformen einer Art getötet werden.

Als Entwicklungsformen sind alle Lebensstadien einer Art anzusehen, die zur Arterhaltung beitragen können, so z. B. lebensfähige Eier.

**§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG:** Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Störungsverbot).

#### **§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)**

Als Beschädigung und Zerstörung ist jede Einwirkung zu verstehen, die die Funktion einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte erheblich beeinträchtigen kann. Entscheidend ist der konkrete Standortbezug, das heißt die unmittelbare Flächeninanspruchnahme von möglichen Brutrevieren mit variablen oder festen Niststätten von europäischen Vogelarten.

Beurteilung drohender Verstöße gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG

Um einen Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 u. 3 BNatSchG zu vermeiden, ist für die untersuchten Brutvogelarten sind die **Bauzeitenregelungen** einzuhalten.

**Artengruppe: Brutvögel der Gehölze****(vorwiegend einmalig genutzte Brutstandorte / variable Niststätten)**

Untersucht wurden:

Buchfink (*Fringilla coelebs*), Heckenbraunelle (*Prunella modularis*), Gartengrasmücke (*Sylvia borin*), Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*), Stieglitz (*Carduelis carduelis*), Ringeltaube (*Columba palumbus*) und Amsel (*Turdus merula*)**Schutzstatus** Art. 1 europäische Vogelschutzrichtlinie**Bestandsdarstellung****Kurzbeschreibung Autökologie und Verbreitung:**

- typische Vogelarten der Waldränder, Gärten, Parks und Gebüsche, Wälder oder Einzelbäume
- jährlich neuer Nestbau
- Gehölze werden als Sitzwarte, Ruhe- und Rückzugsraum, Brutplatz und Nahrungshabitat genutzt
- Ernährung: Insekten, Spinnen seltener Weichtiere, Kleinsäuger, Früchte und Beeren

**Vorkommen in Mecklenburg- Vorpommern:**

- in Mecklenburg-Vorpommern weit verbreitet, stabile Bestände, geringe Störempfindlichkeit und Fluchtdistanz

**Gefährdungsursachen:**

Beseitigung potenzieller Bruthabitate/ Lebensräume

**Vorkommen im Untersuchungsraum** nachgewiesen       potenziell vorkommend**Beschreibung der Vorkommen im Untersuchungsraum**

Im Untersuchungsraum sowie auf den angrenzenden Flächen befinden sich geeignete Habitate wie Gehölze. Ein Vorkommen von Gehölzbrüter ist hier grundsätzlich möglich.

**Abgrenzung der lokalen Population und Bewertung deren Erhaltungszustandes**

Keine konkrete Eingrenzung der lokalen Population möglich, als Anhaltspunkt dient der gewählte Untersuchungsradius

Habitatqualität: gut

**Prüfung des Eintretens der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG****Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen**

- Überplant werden lediglich die für den Artenschutz unkritische vegetationsarmen Ruderalbiotope.
- Insbesondere die Baufeldfreimachung sollte vollständig außerhalb der Brutzeit stattfinden (Bauzeitenregelung).

**vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF):**

- nicht erforderlich-

**Prognose und Bewertung des Tötungs- und Verletzungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG (ausgenommen sind Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten):**

**Verletzung oder Tötung von Tieren, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen**

- Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen signifikant bzw. das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen steigt signifikant an
- Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen nicht signifikant und das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen steigt nicht signifikant an

**Begründung:**

*Baubedingte Tötungen und Verletzungen von Individuen können durch die Bauzeitenregulierung vollständig vermieden werden. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ist nicht zu erwarten. Sofern die Errichtungsphase jedoch noch vor Eintreten der Brutperiode beginnt, kann davon ausgegangen werden, dass die Bauereignisse im späteren Verlauf zu einer Vergrämung und damit zu einem Ausweichen der untersuchten Brutvogelarten auf umliegende Ersatzhabitatem führt.*

**Verbotstatbestand: ist nicht erfüllt**

**Prognose und Bewertung des Störungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG**

**Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten**

- Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population
- Die Störungen führen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

**Begründung:**

*Die Bauzeit liegt außerhalb der Fortpflanzungs-, Aufzuchs- oder Mauserzeit der Gehölzbrüter. Konflikte sind diesbezüglich auszuschließen.*

**Verbotstatbestand: ist nicht erfüllt**

**Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sowie ggf. des Verletzungs- und Tötungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten):**

- Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten
- Tötung von Tieren im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht auszuschließen
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich, um Eintreten des Verbotstatbestandes zu vermeiden
- Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. im Zusammenhang mit Tötung), ökologische Funktion wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt

**Begründung:**

*Bei einer Bauzeit außerhalb des Brutzeitraums können Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.*

**Verbotstatbestand: ist nicht erfüllt**

**Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände**

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

- treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich)
- treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)

**Darlegung der naturschutzfachlichen Gründe für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG**

**- nicht erforderlich -**

<b>Artengruppe: Bodenbrüter (vorwiegend einmalig genutzte Brutstandorte/variable Niststätten)</b>	
Untersucht wurden: Grauammer ( <i>Emberiza calandra</i> ), Schafstelze ( <i>Motacilla flava</i> ), Feldlerche ( <i>Alauda arvensis</i> ) und Braunkehlchen ( <i>Saxicola rubetra</i> )	
<b>Schutzstatus</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Art. 1 europäische Vogelschutzrichtlinie	
<b>Bestandsdarstellung</b>	
<b>Kurzbeschreibung Autökologie und Verbreitung:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- typische Vogelarten der trocknen, überwiegend offenen, gut durchsonnnten Habitate</li> <li>- jährlich neuer Nestbau, versteckt in der Vegetation</li> <li>- Gehölze werden als Sitzwarte, Ruhe- und Rückzugsraum und Nahrungshabitat genutzt</li> </ul>	
<b>Vorkommen in Mecklenburg-Vorpommern:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in Mecklenburg-Vorpommern selten, teilweise rückläufige Bestände</li> </ul>	
<b>Gefährdungsursachen:</b> <p><i>Beseitigung potenzieller Bruthabitate/ Lebensräume, Intensivierung der Landwirtschaft</i></p>	
<b>Vorkommen im Untersuchungsraum</b> <p><input type="checkbox"/> nachgewiesen      <input checked="" type="checkbox"/> potenziell vorkommend</p>	
<b>Beschreibung der Vorkommen im Untersuchungsraum</b> <p><i>Im Untersuchungsraum ist ein Vorkommen möglich. Auf Grund der regelmäßigen anthropogenen Einflüsse (Mahd, Befahrung) ist das Baufeld nur suboptimal als Brutplatz geeignet.</i></p>	
<b>Abgrenzung der lokalen Population und Bewertung deren Erhaltungszustandes</b> <p><i>Keine konkrete Eingrenzung der lokalen Population möglich, als Anhaltspunkt dient der gewählte Untersuchungsradius</i></p>	
<b>Habitatqualität:</b> mäßig	
<b>Prüfung des Eintretens der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG</b>	
<b>Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baufeldfreimachung erfolgt außerhalb der Brutperiode zwischen dem 30. September und dem 01. März</li> </ul>	
<b>vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF):</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nicht erforderlich</li> </ul>	
<b>Prognose und Bewertung des Tötungs- und Verletzungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG (ausgenommen sind Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten):</b>	
<b>Verletzung oder Tötung von Tieren, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen</b> <p><input type="checkbox"/> Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen signifikant bzw. das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen steigt signifikant an</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen <u>nicht</u> signifikant und das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen steigt <u>nicht</u> signifikant an</p>	
<b>Begründung:</b> <p><i>Der Baufeldfreimachung ist nach Abschluss der Brutperiode vorgesehen. Eine Beseitigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten erfolgt nicht. Sofern die Errichtungsphase jedoch noch vor Eintreten der Brutperiode beginnt, kann davon ausgegangen werden, dass die Bauereignisse im späteren Verlauf zu einer Vergrämung und damit zu einem Ausweichen der untersuchten Brutvogelarten auf umliegende Ersatzhabitale führt.</i></p>	
<b>Verbotstatbestand:</b> ist nicht erfüllt	

**Prognose und Bewertung des Störungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG****Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten**

- Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population
- Die Störungen führen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

**Begründung:**

*Mit einer Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit und eng aneinander liegende, ineinander übergehende Bauereignisse kann eine Störung potenziell vorkommender Individuen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Mauserzeit vollständig vermieden werden.*

**Verbotstatbestand: ist nicht erfüllt****Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sowie ggf. des Verletzungs- und Tötungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten):**

- Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten
- Tötung von Tieren im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht auszuschließen
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich, um Eintreten des Verbotstatbestandes zu vermeiden
- Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. im Zusammenhang mit Tötung), ökologische Funktion wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt

**Begründung:**

*Der Bauzeit ist nach Abschluss der Brutperiode vorgesehen. Eine Beseitigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten erfolgt nicht. Sofern die Errichtungsphase jedoch noch vor Eintreten der Brutperiode beginnt, kann davon ausgegangen werden, dass die Bauereignisse im späteren Verlauf zu einer Vergrämung und damit zu einem Ausweichen der untersuchten Brutvogelarten auf umliegende Ersatzhabitale führt.*

**Verbotstatbestand: ist nicht erfüllt****Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände**

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

- treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich)
- treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)

**Darlegung der naturschutzfachlichen Gründe für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG**

- nicht erforderlich -

<b>Artnamen: Siedlungs- und Gebäudebrüter</b>	
Rauchschwalbe ( <i>Hirundo rustica</i> ), Mehlschwalbe ( <i>Delichon urbicum</i> ); Mauersegler ( <i>Apus apus</i> ), Haussperling ( <i>Passer domesticus</i> ), Hausrotschwanz ( <i>Phoenicurus ochruros</i> )	
<b>Schutzstatus</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Art. 1 europäische Vogelschutzrichtlinie	
<b>Bestandsdarstellung</b>	
<p><b>Kurzbeschreibung Ökologie:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- durch den Verlust ursprünglicher Brutplätze, z.B. durch die Zerstörung alter höhlenreicher Wälder kommen einige dieser Arten bei uns nur noch an Gebäuden vor, weil sie im Umland keine natürlichen Brutplätze mehr finden</li> <li>- es erfolgten Umsiedlungen von Baum- oder Felshöhlen in Mauernischen, Mauerlöcher, Dachspalten oder Sparrengebäck die von den Vögeln als Brutgebiet angenommen werden</li> <li>- bei allen aufgeführten Arten handelt es sich um gebäudebewohnende Arten mit einer mehrjährigen Nutzung der Fortpflanzungsstätte</li> </ul> <p><b>Vorkommen in Mecklenburg-Vorpommern:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in Mecklenburg-Vorpommern flächendeckend verbreitet,</li> <li>- Verbreitungsschwerpunkt befindet sich in dörflichen Bereichen</li> </ul> <p>Vorkommen als Brutvogel in M-V (Quelle: LUNG M-V):</p> <p>Hausrotschwanz: 27.000-35.000 BP</p> <p>Haussperling: 500.00-600.00 BP</p> <p>Mauersegler: 5.000-8.000 BP</p> <p>Mehlschwalbe: 150.000-180.000 BP</p> <p>Rauchschwalbe: 100.000 BP</p> <p><b>Gefährdungsursachen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beseitigung potenzieller Bruthabitate/ Lebensräume</li> <li>- Verstädterung ländlicher Siedlungsbereiche</li> <li>- Fehlen geeigneter Nistplätze in der Nähe von nahrungsreichen Habitaten</li> </ul>	
<p>Vorkommen im Untersuchungsraum</p> <input type="checkbox"/> nachgewiesen <input checked="" type="checkbox"/> potenziell vorkommend	
<b>Abgrenzung der lokalen Population und Bewertung deren Erhaltungszustandes</b>	
<p>Die Gebäude stellen ein potenzielles Bruthabitat dar.</p>	
<b>Prüfung des Eintretens der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG</b>	
<p><b>Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der Abbruch des Gebäudes findet außerhalb der Brutzeit zwischen dem 01. September und dem 01. März statt oder es erfolgt eine vorherige Kartierung durch einen Fachgutachter</li> </ul> <p><b>vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF):</b></p> <p><i>nicht erforderlich</i></p>	
<p><b>Prognose und Bewertung des Tötungs- und Verletzungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG (ausgenommen sind Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten):</b></p> <p><b>Verletzung oder Tötung von Tieren, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen</b></p> <p><input type="checkbox"/> Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen signifikant bzw. das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen steigt signifikant an</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen <u>nicht</u> signifikant und das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen steigt <u>nicht</u> signifikant an</p>	
<p><b>Begründung:</b></p> <p>Der Gebäudeabbruch ist außerhalb der Brutsaison vorzusehen.</p> <p>Eine betriebsbedingte Tötung oder Verletzung von Tieren während der Brut ist auszuschließen.</p> <p><b>Verbotstatbestand:</b> ist nicht erfüllt</p>	

<p><b>Prognose und Bewertung des Störungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG</b> <b>Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten</b></p> <p><input type="checkbox"/> Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population <input checked="" type="checkbox"/> Die Störungen führen zu <u>keiner</u> Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>Durch die Bauzeitenregelung ist eine Verletzung des Störungsverbotes ausgeschlossen.</i></p> <p><b>Verbotstatbestand:</b> ist nicht erfüllt</p>
<p><b>Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sowie ggf. des Verletzungs- und Tötungsverbotes gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten):</b></p> <p><input type="checkbox"/> Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten <input type="checkbox"/> Tötung von Tieren im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht auszuschließen <input type="checkbox"/> Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich, um Eintreten des Verbotstatbestandes zu vermeiden <input type="checkbox"/> Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. im Zusammenhang mit Tötung), ökologische Funktion wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt</p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>Eine Tötung von Tieren kann durch die Einführung einer Bauzeitenregelung, die einen Abbruch der Gebäude und Gebäude- teile außerhalb der Brutperiode vorsieht, vollständig ausgeschlossen werden. Im Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich Ausweichhabitatem bzw. mit Umsetzung des Vorhabens werden neue Habitatem geschaffen. So ist die Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt.</i></p> <p><b>Verbotstatbestand:</b> ist nicht erfüllt</p>
<p><b>Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände</b></p> <p>Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG</p> <p><input type="checkbox"/> treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich) <input checked="" type="checkbox"/> treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)</p>

## 4. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

### 4.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Der Bau des Wohn- und Wirtschaftshofes erzeugt innerhalb des Untersuchungsraumes und insbesondere innerhalb des festgesetzten Baufeldes baubedingte Wirkungen, die für den vorliegenden Fall ausschließlich temporäre Einflüsse nach sich ziehen. Zu untersuchen ist, ob diese im Einzelfall zu erheblichen Beeinträchtigungen führen könnten.

Im Rahmen unterschiedlicher Diskussionen zur Vermeidung und Minimierung von Wirkungen auf Lebensräume und Arten mit einer besonderen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz wurden folgende Maßnahmen in das Planungskonzept integriert:

- *Zeitliche Beschränkung des Starts der bauvorbereitenden und direkten Baumaßnahmen hinsichtlich der **Avifauna** auf die brutfreie Periode (September bis März) zur Vermeidung von Störungen. Ein vorzeitiger Baubeginn ist nur dann möglich, wenn durch eine sachverständige Person nachgewiesen wird, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung durch die Errichtung der Anlagen keine Beeinträchtigung des Brutgeschehens erfolgt, ggf. sind Vergrämungsmaßnahmen vor Baubeginn umzusetzen.*
- *Gebäudeabbrüche haben aufgrund der potenziellen Tagesquartierseigenschaft für **Fledermäuse** zwischen dem 01. September und dem 01. März zu erfolgen. Sollte der Abbruch außerhalb dieses Zeitraums erfolgen, sind die Gebäude unmittelbar vor den Abbrucharbeiten durch einen Fachgutachter hinsichtlich einer Besiedlung zu kontrollieren.*
- *Wenn die Bauzeit außerhalb der Hauptwanderungszeiten der **Amphibien** von Oktober bis Februar stattfindet, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Sollte die Bauzeit innerhalb dieses Zeitraums stattfinden, ist ein Folienschutzaun aufzustellen, der das Einwandern in das Baufeld verhindert*

### 4.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökol. Funktionen

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

## 5. Gutachterliches Fazit

Artenschutzrechtliche Verbote sind zu berücksichtigen, sofern die Zulassung eines Vorhabens durch einen drohenden Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 BNatSchG gefährdet ist.

Gegenstand dieser artenschutzrechtlichen Bewertung ist es zu prüfen, ob sich die vorhersehbaren Wirkungen mit entsprechenden Empfindlichkeiten der untersuchten Arten überlagern.

Im vorliegenden Fall wurde entsprechend einer mehrstufigen Prüfmatrix untersucht, ob ein drohender Verstoß gegen Artenschutzverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zwingend zur Unzulässigkeit des geplanten Wohn- und Wirtschaftshofes führt.

Für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Artengruppen der *Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter, Schmetterlinge, Reptilien, Fische und Gefäßpflanzen* konnte eine Betroffenheit bereits im Rahmen der Relevanzprüfung ausgeschlossen werden.

Ein erhöhter Untersuchungsbedarf ergab sich indessen für *Amphibien und Fledermäuse sowie Brutvögel der Gehölz-, Gebäude- und Offenlandbiotope*. Eine Betroffenheit kann mit Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen nicht festgestellt werden.

Für die Artenzusammensetzung und die Artendichte werden sich mit der Umsetzung des Vorhabens keine relevanten Änderungen ergeben. Die ökologische Funktion des Planungsraumes bleibt aufgrund der geringen Wirkfaktoren des Vorhabens in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten.

**Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Wohn- und Wirtschaftshof Kessin“ in Verbindung stehenden Eingriffe sind unter Einhaltung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen mit den artenschutzrechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes vereinbar. Alle möglichen Konflikte in Bezug auf die untersuchten Arten können unter Einhaltung der Empfehlungen dieser Unterlage vollständig ausgeschlossen werden.**

## Literaturverzeichnis

ARBEITSGEMEINSCHAFT BERLIN-BRANDENBURGISCHER ORNITHOLOGEN - ABBO (2001): Die Vogelwelt von Brandenburg und Berlin. Natur & Text, Rangsdorf.

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ - BFN (2007): Rangekarten der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie in Deutschland. Nationaler Bericht 2007 - Bewertung der FFH-Arten. Internetquelle: [www.bfn.de/0316\\_bewertung\\_arten.html](http://www.bfn.de/0316_bewertung_arten.html).

EICHSTÄDT, W., W. SCHELLER, D. SELLIN, W. STARKE & K.-D. STEGEMANN (2006): Atlas der Brutvögel in Brandenburg. ORNITHOLOGISCHE ARBEITSGEMEINSCHAFT Brandenburg e.V. (2006), Friedland.

EU-KOMMISSION (2006): Guidance-Dокумент on the strict protection of animal species of community interest provided by the Habitats Directive 92/43/EEC, Draft Version 5. April 2006.

EUROPEAN COMMISSION (2006): Guidance document on the strict protection of animal species of community interest provided by the 'Habitats' Directive 92/43/EEC. Draft-Version 5 (April 2006). - 68 S., Brüssel.

FROELICH & SPORBECK (2010): Leitfaden Artenschutz in Brandenburg. Hauptmodul Planfeststellung / Genehmigung. Gutachten im Auftrag des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Stand: 20.9.2010.

GARNIEL, A., DAUNICHT, W. D., MIERWALD, U. & U. OJOWSKI (2007): Vögel und Verkehrslärm. Quantifizierung und Bewältigung entscheidungserheblicher Auswirkungen von Verkehrslärm auf die Avifauna. Schlussbericht November 2007 / Kurzfassung. - FuE-Vorhaben 02.237/2003/LR des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung. 273 S.. - Bonn, Kiel.

GARNIEL , A., & MIERWALD, U. (2010): Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr. Schlussbericht zum Forschungsprojekt FE 02.286/2007/LRB der Bundesanstalt für Straßenwesen „Entwicklung eines Handlungsleitfadens für Vermeidung und Kompensation verkehrsbedingter Wirkungen auf die Avifauna“, Kiel. Herausgeber: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.

LANA (2009): Vollzugshinweise zum Artenschutzrecht. Beschlossen auf der 93. LANA-Sitzung am 29.05.2006. mit Beschluss der Umweltministerkonferenz vom 6.06.2007 für das Umlaufverfahren Nr. 23/2007, laufende Fortschreibung im Jahr 2009.

LUNG (2012): Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG auf der Ebene der Bauleitplanung. Fassung mit Stand vom 2. Juli 2012.

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN – STMI (2007): Hinweise zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP). Fassung mit Stand 12/2007.