

Beschluss der Gemeindevertretung Grapzow über die Billigung und Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 4 "Wohnen am großen Rötssoll" der Gemeinde Grapzow

<i>Organisationseinheit:</i> Bau, Ordnung und Soziales <i>Verfasser:</i> Kevin Holz	<i>Datum</i> 10.07.2023 <i>Einreicher:</i>
--	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Grapzow (Entscheidung)	20.07.2023	Ö

Sachverhalt

Durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 4 „Wohnen am großen Rötssoll“ sollen marktfähige Grundstücke für die Wohnbebauung entwickelt werden. Aus diesem Grunde hat die Gemeindevertretung am 19.11.2020 die Aufstellung des B-Planes Nr. 4 beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 22.12.2020. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 31.01.2022 bis zum 28.02.2022. Die durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange formulierten Hinweise sind in den Entwurf der Satzung bzw. in den Entwurf der Begründung eingearbeitet worden. Die überarbeiteten Entwürfe sind durch die Gemeindevertretung zu billigen und zur Öffentlichkeitsbeteiligung / neuerlichen Beteiligung der Behörden zu bestimmen.

Aufgrund der durchgeführten Artenschutzprüfung ergab sich die Notwendigkeit der Anlage eines 11 m breiten Freihaltekorridors für die Amphibienwanderung. Deshalb wurde das Plangebiet hin zum freien Landschaftsraum um die 11 m erweitert. Damit vergrößert sich lediglich die Größe der Teilfläche, die vom Flurstück 470/2 der Flur 1 der Gemarkung Grapzow in Anspruch zu nehmen ist.

Die Sicherung der Artenschutzmaßnahmen sowie der Maßnahmen der Kompensation erfolgt in einem späteren Verfahrensschritt (nach Abschluss der Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden).

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 "Wohnen am großen Rötssoll" für das ca. 0,8 ha große Gebiet am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Grapzow, nördlich der Straße zum "Das große Rötssoll", das Gebiet der Flurstücke 437 und 470/2 (jeweils teilweise) der Flur 1 der Gemarkung Grapzow umfassend (siehe Übersichtskarte) sowie der Entwurf der Begründung werden gebilligt und zur Auslage bestimmt.
2. Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 4 „Wohnen am großen Rötssoll“ sind entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung in Kenntnis zu setzen.

4. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen

im lfd. Haushaltsjahr: <input checked="checked" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	in Folgejahren: <input checked="checked" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich wiederkehrend		
Finanzielle Mittel stehen:			
<input type="checkbox"/> stehen zur Verfügung unter Produktsachkonto: Bezeichnung:	<input type="checkbox"/> stehen nicht zur Verfügung Deckungsvorschlag: Produktsachkonto: Bezeichnung: <input type="checkbox"/> Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung		
Haushaltsmittel:		Haushaltsmittel:	
Soll gesamt:		Soll gesamt:	
Maßnahmesumme:		Maßnahmesumme:	
noch verfügbar:		noch verfügbar:	
Erläuterungen: Die gesamten Kosten der Planung und Erschließung trägt der Investor. Es wird noch ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.			

Anlage/n

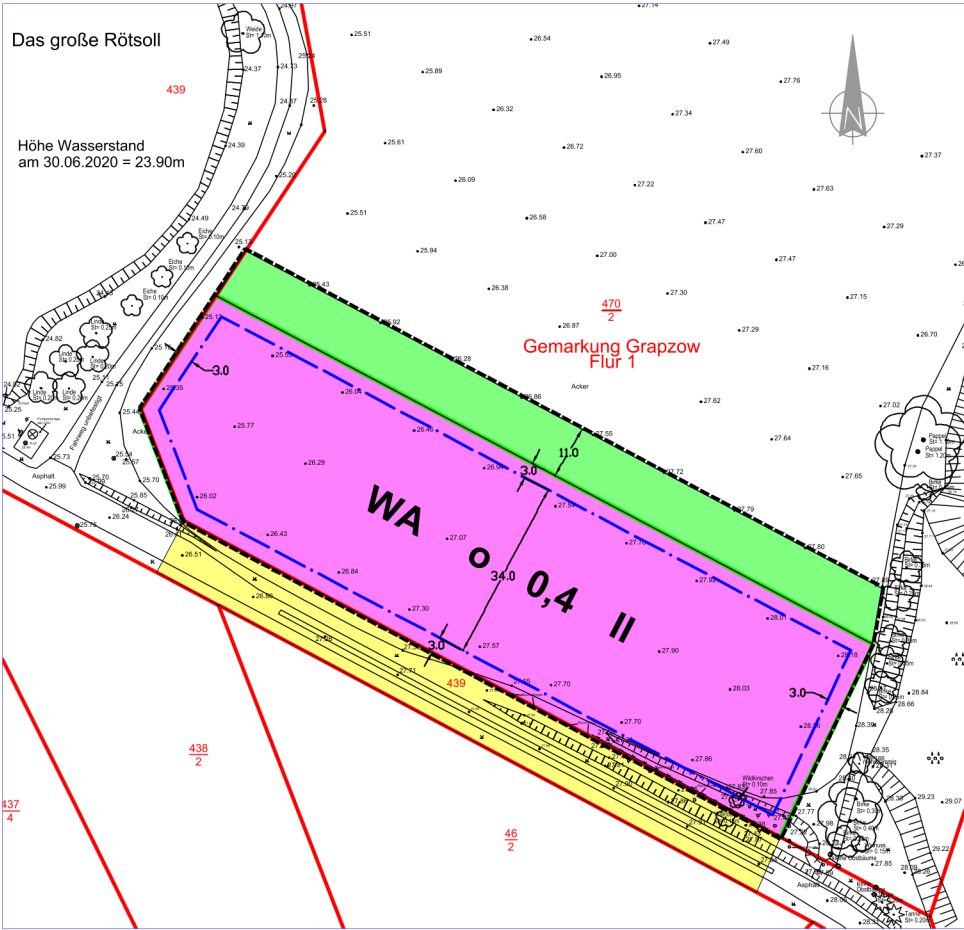
1	Entwurf für den Beschluss der Auslegung_1 öffentlich
2	Entwurf der Begründung_zur zweiten Beteiligung_1 öffentlich
3	Entwurf der Begründung_Teil II_Umweltbericht öffentlich
4	Übersichtskarte öffentlich
5	Eingriffsbewertung _ Text öffentlich

Entwurf der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Wohnen am großen Rötssoll" der Gemeinde Grapzow

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Grapzow, nördlich der Straße zum "Das große Rötssoll" und umfasst das Gebiet der Flurstücke 437 und 470/2 (jeweils teilweise) der Flur 1 der Gemarkung Grapzow

Aufgrund des § 10 BauGB des Baugesetzbuches (BauGB) in der am Tage der Beschlussfassung gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Grapzow vom für das Gebiet am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Grapzow, nördlich der Straße zum "Das große Rötssoll", das Gebiet der Flurstücke 437 und 470/2 (jeweils teilweise) der Flur 1 der Gemarkung Grapzow umfassend, folgende Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil A - Planzeichnung Maßstab: 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

I. Planzeichnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,4 Grundflächenzahl 0,4 gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

II max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baugrenzen

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

o offene Bauweise

Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO, vermaßt

4. Verkehrsfläche

gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Verkehrsfläche

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Fläche für das Anlegen einer Heckenpflanzung mit Krautsaum, vermaßt

Herstellen einer permanenten Leiteinrichtung für Amphibien

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

II. Planzeichen ohne Normcharakter

1. Ordnungsnummern

Gemarkungsname
Flurgrenze
Flurbezeichnung
Flurstücksgrenze
Flurstücksbezeichnung
abgemarker Grenzpunkt
nicht abgemarker Grenzpunkt

III. Hinweise

Zeichnerische Grundlage des Bebauungsplanes bildet die Vermessung des Vermessungsbüros Sy, Stand: Juli 2020.

Text

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

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

1.1. - Allgemeines Wohngebiet -

Gem. § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB dient das Baugebiet dem Wohnen.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude;
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

1.1.4. Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke;
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen unzulässig sind:

- Tankstellen;
- Gartenbaubetriebe;
- Anlagen für die Verwaltung.

2. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1. Die Baugrenze darf durch untergeordnete Gebäudeteile entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 0,50 m überschritten werden.

Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

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

Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Ausarbeitung der Satzung des B-Planes sowie des Verfahrensablaufes bildete das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

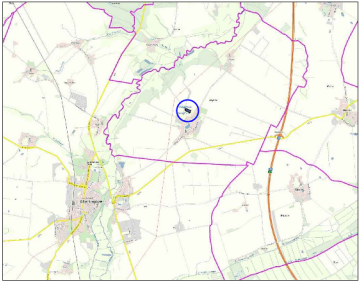
Folgende weitere Gesetzestexte waren maßgeblich:

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert Art. 3 G v. 14.6.2021 I 1802;

die Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung 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).

Übersichtskarte (unmaßstäblich, Quelle: GAIA M-V)



Projekt	
Satzung der Gemeinde Grapzow über den Bebauungsplan Nr. 4 "Wohnen am großen Rötssoll"	
Datum	Plan
Juli 2023	Entwurf
Plangrundlage	
Höhen- und Lageplan, Vermessungsbüro Torsten Sy (Stand 07 / 2020)	
Auftragnehmer	
Büro Weitblick Liane Janssen · Glendelin 7a · 17111 Beggerow	
Auftragsnummer	Bearbeiter
04 - 2020	JA
gezeichnet	Maßstab
JA	1 : 1.000

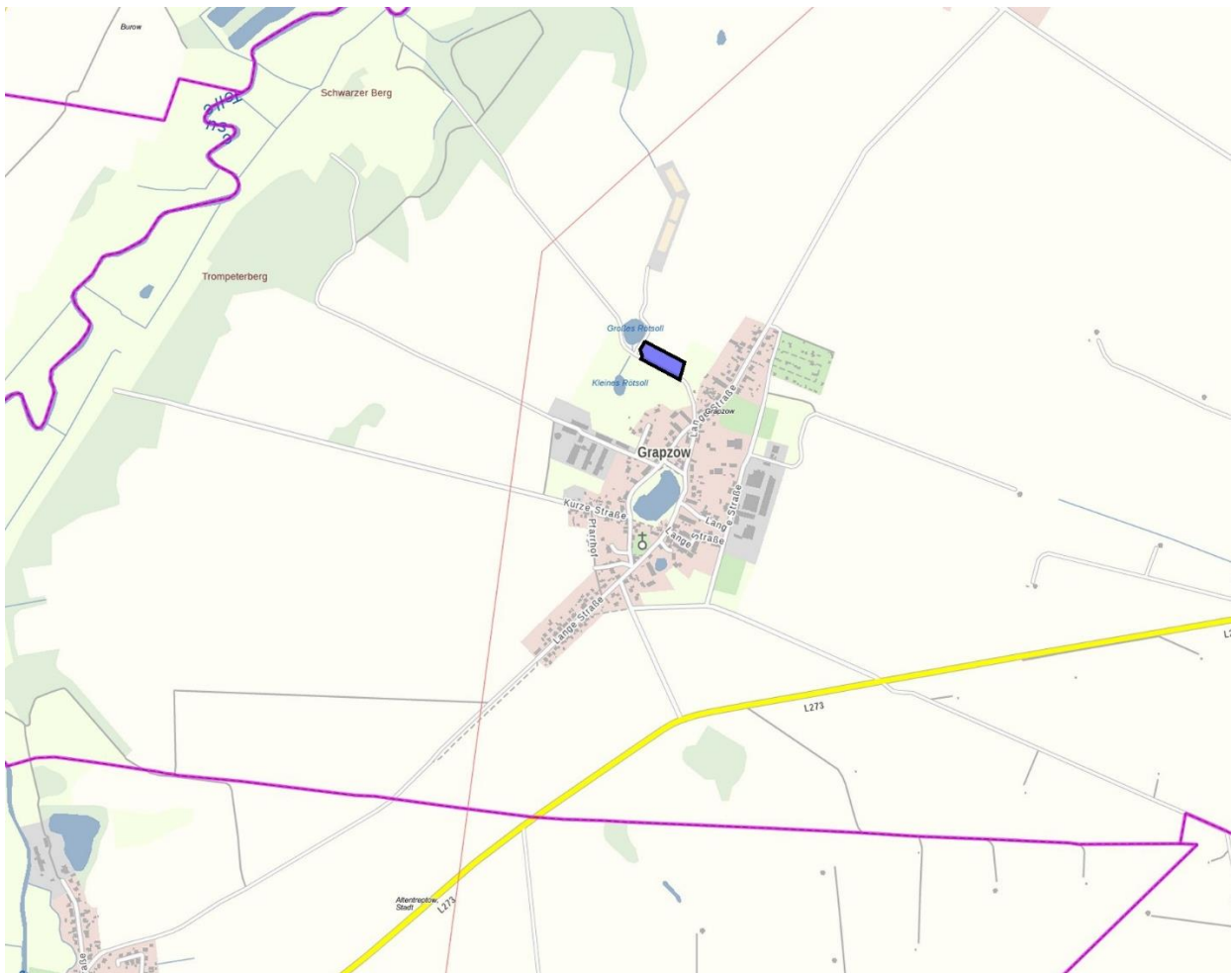
Entwurf

der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4
"Wohnen am großen Rötsoll"
der Gemeinde Grapzow

nach § 10 BauGB

BEGRÜNDUNG

Übersicht (unmaßstäblich)



Stand: Juli 2023

1. Angabe der Rechtsgrundlage

1. 1. Grundlage für die Ausarbeitung der Satzung des B-Planes sowie des Verfahrensablaufes bildete das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 ((BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

1. 2. Folgende weitere Gesetzestexte waren maßgeblich:

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert Art. 3 G v. 14.6.2021 I 1802;
- die Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung 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).

2. Lage und Abgrenzung des Satzungsgebietes, Bestandsbeschreibung

2. 1. Das Plangebiet der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 ist am nordwestlichen Ortsrand der Ortslage Grapzow, nördlich der Straße zum "Das große Rötsoll" gelegen.
2. 2. Neben dem erschließenden Straßenraum (Teilbereich des Flurstückes 439 der Flur 1 der Gemarkung Grapzow) wird ein 40 m tiefer Streifen des Flurstückes 470/2 der Flur 1 der Gemarkung Granzow in den Geltungsbereich des B-Planes einbezogen. Diese Fläche soll als Allgemeines Wohngebiet und demzufolge als Baulandreserve festgesetzt werden.
- Ergänzend wird zum Kompensation und aus Artenschutzgründen im Norden ein 11 m breiter Grünstreifen angelegt. Konkret ist hier die Pflanzung einer 3-reihigen Hecke sowie die Anlage eines zusätzlichen, 4 m breiten Krautsaumes geplant.
2. 3. Damit liegt das zu entwickelnde Wohngebiet nördlich der Straße zum "Das große Rötsoll".
2. 4. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 8.555 qm; davon entfallen 5.535 qm auf das festzusetzende Allgemeine Wohngebiet.
2. 5. Das Plangebiet ist unbebaut und unterliegt einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung (Acker). Westlich des Plangebietes liegt das Kleingewässer "Das große Rötsoll", nördlich und südlich liegen weitere Ackerflächen und im Osten liegt eine ehemalige Unlandfläche, die durch den Grundstückseigentümer bepflanzt worden ist.



Bild 1: Lage des Plangebietes am nordwestlichen Ortsrand der Ortslage Grapzow
(Quelle: GAIA MV, Luftbild)

3. Bestehende Bauleitplanungen

3. 1. Die Gemeinde Grapzow verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Bislang wurde auch noch kein entsprechender Entwurf erarbeitet. Seitens der Gemeinde wurde bislang eingeschätzt, dass ein entsprechendes Planwerk für die Sicherung der gemeindlichen Entwicklung entbehrlich ist. Seitens der Gemeinde Grapzow besteht im Moment auch keine Absicht, einen entsprechenden Flächennutzungsplan zu erarbeiten. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass es eines Flächennutzungsplanes / eines die Bodennutzung steuernden städtebaulichen „Konzeptes“ erst bedarf, wenn qualifizierte städtebauliche Gründe von besonderem Gewicht vorliegen. Ein solcher qualifizierter (gesteigerter) Planungsbedarf bestände, wenn die Genehmigungspraxis auf der Grundlage von § 34 Abs. 1 und 2 BauGB städtebauliche Konflikte auslösen könnte oder auszulösen drohte, die eine Gesamtkoordination der widerstreitenden öffentlichen und privaten Belange in einem förmlichen Planungsverfahren dringend erfordern würden. Dies ist in der Gemeinde Grapzow derzeit nicht zu besorgen und macht eine F-Planung entbehrlich.

Die Gemeinde Grapzow ist sich bewusst, dass Gemeinden theoretisch gehalten sind, einen Flächennutzungsplan aufzustellen. Im Rahmen der durchgeführten Auseinandersetzung mit den bislang in sonstigen B-Plan-Verfahren durch die Öffentlichkeit, durch Nachbargemeinden, durch Behörden sowie durch sonstige Träger öffentlicher Belange formulierten Hinweise, Anregungen und Bedenken wird durch die Gemeindevertretung jedoch daran festgehalten, auch den B-Plan Nr. 4 nicht als vorzeitigen B-Plan (§ 8 Abs. 4 BauGB) sondern als selbstständigen B-Plan (§ 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB) aufzustellen. Dafür sprechen nicht nur das Planungsziel der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine Bebauung einer Fläche zum Wohnen sondern auch die geringe Größe des Plangebietes.

Sollte es in Zukunft zur Erarbeitung eines Flächennutzungsplanes kommen, werden die städtebaulichen Zielvorstellungen, die Grundlage für die Erarbeitung des vorliegenden B-Planes Nr. 4 sind, auch bei den Darstellungen des F-Planes Beachtung finden.

4. Planungsanlass und allgemeines Planungsziel

4. 1. Im Rahmen der Auseinandersetzung der Gemeinde Grapzow mit der Klarstellung des Innenbereiches (Satzungsverfahren nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB) wurde festgestellt, dass in der Ortslage Grapzow momentan nur wenige Baulandreserven vorhanden sind.
4. 2. Vor diesem Hintergrund wurde durch die Gemeinde eruiert, welche Entwicklungsmöglichkeiten vorhanden sind. Dabei ist die Gemeinde auf eine Fläche am nordwestlichen Ortsrand aufmerksam geworden.
4. 3. In Abstimmung mit dem Flächeneigentümer der landwirtschaftlichen Fläche, einem örtlichen Landwirt, sollen hier etwa 5 Baugrundstücke vermarktet werden.

5. Einzelheiten der Planung

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

5. 1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]

5. 1.1. Mit dem vorliegenden Entwurf der Satzung des B-Planes Nr. 4 "Wohnen am großen Rötsohl" der Gemeinde Grapzow soll im Hinblick auf die Umgebungsbebauung ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.
5. 1.2. Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO soll festgesetzt werden, dass folgende Nutzungen allgemein zulässig sind:
 - Wohngebäude;
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
 - die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
5. 1.3. Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO soll festgesetzt werden, dass folgende Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind:
 - Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke;
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
5. 1.4. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO soll festgesetzt werden, dass folgende Nutzungen unzulässig sind:
 - Tankstellen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Anlagen für die Verwaltung.
5. 1.5. Die Gemeinde Grapzow hat aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie der fehlenden Relevanz darauf verzichtet, gesonderte Regelungen zu Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in den Katalog der zulässigen, ausnahmsweise zulässigen bzw. nicht zulässigen Nutzungen aufzunehmen. Dennoch sollen an dieser Stelle bezüglich der Zulässigkeit dieser Nebenanlagen einige Hinweise formuliert werden. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass nach § 61 LBauO Mecklenburg-Vorpommern diese Nebenanlagen

im Sinne des § 14 BauNVO teilweise baugenehmigungsfrei sind bzw. darüber hinaus nach § 62 LBauO M-V genehmigungsfreigestellt werden können, bedarf es hierfür einiger erläuternder Worte:

Nach Fickert/Fieseler (Baunutzungsverordnung; Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes mit ergänzenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften, 8. Auflage, 1995) gehört zu den Wesensmerkmalen einer untergeordneten Nebenanlage, "dass die Anlage sowohl in ihrer Funktion als auch räumlich-gegenständlich dem primären Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke (oder des Baugebiets selbst) sowie der diesem Nutzungszweck entsprechenden Bebauung dienend zu- und untergeordnet ist."

Diese Definition macht deutlich, dass entsprechende Anlagen von untergeordneter sachlicher Bedeutung sein müssen, was im Regelfall einen geringen räumlichen Umfang einschließt. Außerdem müssen sie im vorliegenden Fall (Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes) dem Wohnen dienen und dürfen nicht der Eigenart des ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes widersprechen. Die Errichtung von Nebenanlagen ist darüber hinaus nur zulässig, wenn diese ihrerseits die Nachbarn in ihrer Wohnnutzung im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme nicht belästigen oder stören und sich in die Bebauung harmonisch einfügen.

Denkbar in diesem Zusammenhang wären z.B. Gartenlauben, Grillplätze, eine Sauna, Schwimmbecken-Whirlpool, Räume für Gartengeräte und Fahrräder, Mopeds u. dgl., Mülltonnenschränke, Wäschetrockeneinrichtungen. Auch Einrichtungen oder Anlagen für die Hobby-Tierhaltung sind im Allgemeinen Wohngebiet zulässig, da das Halten von Kleintieren im Grundsatz mit dem Wohnen verbunden ist. Nach Fickert/Fieseler (s.o.) findet die Hobby-Tierhaltung ihre Grenze dort, "wo sie die Rechte anderer in diesem Gebiet wohnender Menschen beeinträchtigt; das ergibt sich u.a. aus der Einschränkung des allgemeinen Persönlichkeitsrechts nach Art. 2 Abs. 1 GG. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme kann in einem seiner Elemente als Ausdruck dieses Grundrechts verstanden werden."

Für die Tierhaltung im Allgemeinen Wohngebiet bedeutet dies, dass zur Hobby-Tierhaltung das Halten einzelner Hunde, das Halten von Brieftauben, Ziervögeln, Kaninchen oder auch Rassegeflügel gehört. Dagegen sind Ställe zur Tierzucht jeglicher Art (auch Hundezucht) und zur Haltung von Nutztieren, wie Schweine, Ziegen, Schafen oder anderen Tieren, bei denen vorrangig auf die Fleisch-, Milch- oder Eierproduktion abgestellt wird, unzulässig.

5. 2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]

5. 2.1. Im Hinblick auf die Größe des Plangebietes (ca. 7.055 qm Gesamtfläche, davon ca. 5.535 qm Wohnbaufläche) sowie auf die Lage des Plangebietes am nordwestlichen Ortsrand soll mit der vorliegenden Planung weitgehend darauf verzichtet werden, dass Maß der baulichen Nutzung zu reglementieren.

Angestrebt wird lediglich unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes am nordwestlichen Ortsrand festzusetzen, dass Gebäude mit bis zu 2 Vollgeschossen errichtet werden dürfen. Dies bedeutet nicht, dass zusätzlich ein Dachausbau unzulässig ist. Vielmehr ist dieses bei Beachtung der Vollgeschossdefinition der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern darüber hinaus ebenfalls zulässig.

Mit dieser Festsetzung sollen auch im ländlichen Raum Möglichkeiten eröffnet werden, Mehrgenerationshäuser oder Wohngebäude mit integrierten Nutzungen (z.B. mit Räumen für freie Berufe) zu errichten.

5. 2.2. Unter dem Gesichtspunkt des schonenden Umganges mit Grund und Boden, insbesondere zum Schutz von unbebauten Flächen im Außenbereich, stellt die Gemeinde Grapzow darüber hinaus mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4, die durch Nebenanlagen mit bis zu 50 von Hundert überschritten werden kann (Regelanwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO) sicher, dass 60 % der festzusetzenden Wohnbaufläche (hier nunmehr 3.321 qm von 5.535 qm Wohnbaufläche) einer baulichen Nutzung unterworfen werden können. Dies schafft die durch die Gemeinde Grapzow gewünschten Möglichkeiten des komfortablen Bauens im ländlichen Siedlungsbereich mit Grundstücksgrößen jenseits der 1.000 qm.

5. 3. Bauweise, Baugrenzen [§ 9 (1) Nr. 2 und 3 BauGB]

5. 3.1. Zur räumlichen Strukturierung des Gesamtplangebietes wurde mit Hilfe einer Baugrenze eine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Diese kann nach § 23 Abs. 3 BauNVO durch Gebäudeteile bis max. 0,50 m überschritten werden. Die Baugrenze wurde dabei so angelegt, dass eine Bebaubarkeit des Plangebietes weitestgehend gesichert ist. Lediglich im Übergangsbereich zum Straßenraum bzw. zu den anschließenden, außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes liegenden, privaten Grundstücken wurden kleine Pufferzonen (3,0 m breit) geschaffen, die von einer Bebauung mit Hochbauvorhaben freizuhalten sind.

5. 3.2. Die Realisierung von Nebenanlagen außerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen wurde nicht eingeschränkt. Dies bedeutet, dass entsprechende Nebenanlagen (z.B. Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB bzw. Nebenanlagen nach § 12 und § 14 BauNVO) außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

5. 3.3. Aufgrund der angestrebten Struktur des Baugebietes soll mit dem B-Plan bestimmt werden, dass die Gebäude lediglich in offener Bauweise und damit mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden dürfen. Damit verbunden ist zudem, dass die Gesamtlänge der jeweiligen Gebäude nicht mehr als 50 m betragen darf. Regelungen, dass lediglich Einzel-, Doppel- oder gar Kettenhäuser zulässig sind, bedarf es nicht. Die Nachfrage nach Doppel- oder gar Reihenhäusern im ländlichen Bereich ist extrem gering. Hier ziehen die Bauherren aufgrund der moderaten Baulandkosten die Errichtung von Einfamilienhäusern vor. Sollte im Plangebiet dennoch ein Doppelhaus oder ein Reihnhaus entstehen, ergäben sich hieraus keine städtebaulichen Missstände.

5. 4. Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]

5. 4.1. Das Plangebiet wird von Süden über die Straße zum "Das große Rötsoll" erschlossen. Der Straßenraum ist befestigt (Asphalt) und ausreichend breit dimensioniert. Eines tatsächlichen Ausbaues bedarf es aus diesem Grunde nicht.

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

5. 5.1. Im Bebauungsplan wurde eine 11 m breite Fläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Diese Fläche wird mit einer 3-reihigen Hecke bepflanzt und soll die Funktion eines Wanderungskorridors für Amphibien übernehmen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V

5. 6.1. Neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen hätte die Gemeinde Grapzow die Möglichkeit, in Ergänzung zu bestehenden Aussagen der Landesbauordnung M-V weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V zu treffen. Diese Festsetzungen können Aussagen zu Gestalt und Material der Baukörper machen, um eine gute Eingliederung des neuen Baugebietes in das vorhandene, typische Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten und einen harmonischen Gesamteindruck des Gebietes zu erzielen.
5. 6.2. Im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 4 ist durch die Gemeinde Grapzow jedoch bewusst darauf verzichtet worden, entsprechende Festsetzungen zu treffen. Die umgebende Bebauung ist reich strukturiert und weist keine schützenswerte Typik auf.

Hinweise im Planwerk

5. 7.1. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange erhalten diese die Möglichkeit, sich zur Planung der Gemeinde Grapzow des Bebauungsplanes Nr. 4 zu äußern. Relevante Hinweise, die von diesen formuliert werden, werden dann in das Planwerk bzw. in die Begründung zum B-Plan Nr. 4 aufgenommen.
5. 7.2. Die Hinweise zur Bodendenkmalpflege sind allgemeingültig und wurden aus diesem Grunde schon vor Vorliegen der Stellungnahme der zuständigen Behörde in das Planwerk aufgenommen. Sollten im Plangebiet jedoch Bodendenkmale bekannt sein, bedürfen diese der Anpassung.

6. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen

6. 1. Mit dem B-Plan Nr. 4 "Wohnen am großen Rötsoll" wird eine 7.055 qm große, am nordwestlichen Ortsrand der Ortslage Grapzow gelegene Fläche überplant. Planungsziel der Gemeinde Grapzow ist, im Bereich des Plangebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Wohnhäusern zu schaffen.
6. 2. Neben den Flächen des Allgemeinen Wohngebietes soll auch eine Verkehrsflächen festgesetzt werden.
6. 3. Insgesamt ergibt sich folgende Bilanz für die Planung

Gesamtplangebiet 8.155 m²

davon

- | | |
|--|----------|
| - Straßenraum (Straße zum "Das große Rötsoll") | 1.520 qm |
| - Allgemeines Wohngebiet | 5.535 qm |
| - Pflanzstreifen | 1.500 qm |

- 6.4. Gleichzeitig mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird mit der Festsetzung der Grundflächenzahl die maximale Bebaubarkeit dieser Flächen geregelt. Im Falle der anstehenden Planung bedeutet dies, dass bei einer Größe der Baugebietsfläche von 5.535 qm

- | | |
|---------------------------------|----------|
| - überbaubar (GRZ 0,4 + 50/100) | 3.321 qm |
| - nicht überbaubar | 2.214 qm |

sind.

7. Finanzierung

7. 1. Die Gemeinde Grapzow hat über die Bindung eines Vorhabenträgers (Städtebaulicher Vertrag) gesichert, dass die mit der Aufstellung des B-Planes verbundenen Planungskosten durch den Vorhabensträger getragen werden.
7. 2. Mit der Planung / Umsetzung der Planung des B-Planes Nr. 4 ist zunächst einmal keine Herstellung öffentlicher Flächen verbunden. Die Ausweisung der Verkehrsflächen im Süden des Plangebietes gelten lediglich der Flächenbevorratung und der planungsrechtlichen Sicherung dieser Flächen. Die Erweiterung des Verkehrsraumes der Straße zum "Das große Rötsoll" steht im Zusammenhang mit der Überplanung nicht an.
7. 3. Auch hinsichtlich des im Zusammenhang mit dem B-Plan entstehenden Kompensationsbedarf soll vereinbart werden, dass dieser vollumfänglich durch den gebundenen Vorhabenträger aufgebracht wird.

Grapzow, Juli 2023

Heidschmidt
Bürgermeister

Teil II: Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung

- 1.1. *Anlass*
- 1.2. *Kurzdarstellung der Inhalte und der Ziele des Bebauungsplanes*
- 1.3. *Art und Umfang des Vorhabens*

2. Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

- 2.1 *Voraussichtliche Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes (Wirkungsprofil)*
- 2.2. *Bestandsaufnahme des Umweltzustandes*
- 2.2 *Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung*
- 2.3 *Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)*
- 2.4. *Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung*
- 2.5. *Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten*

Anlagen

- 1. **artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**
- 2. **Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach HzE 2018**

1. Einleitung

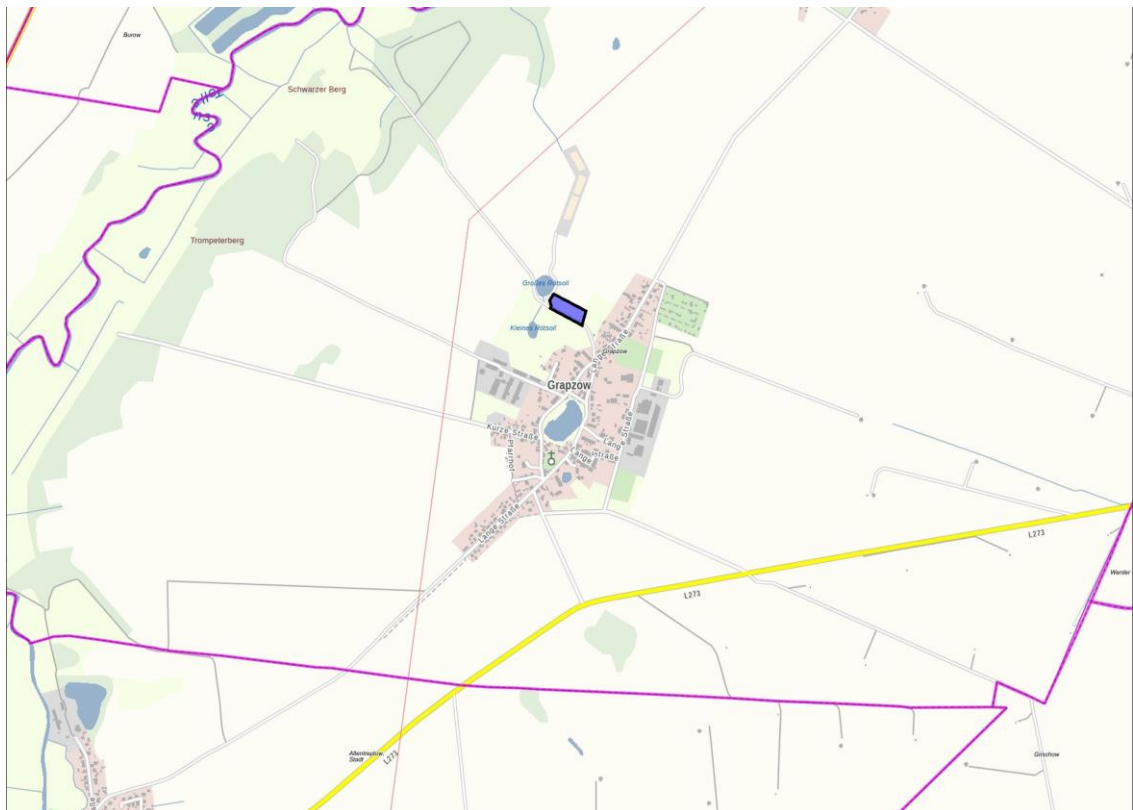
1.1. Anlass

- 1.1.1. Zum Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 4 „Wohnen am großen Rötsoll“ führt die Gemeinde Grapzow zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, die in § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführt sind, eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durch. Der hier vorliegende Umweltbericht nach § 2a Nr. 2 BauGB enthält die Ergebnisse der Umweltprüfung. Er ist ein gesonderter Teil der Begründung.

1.2. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

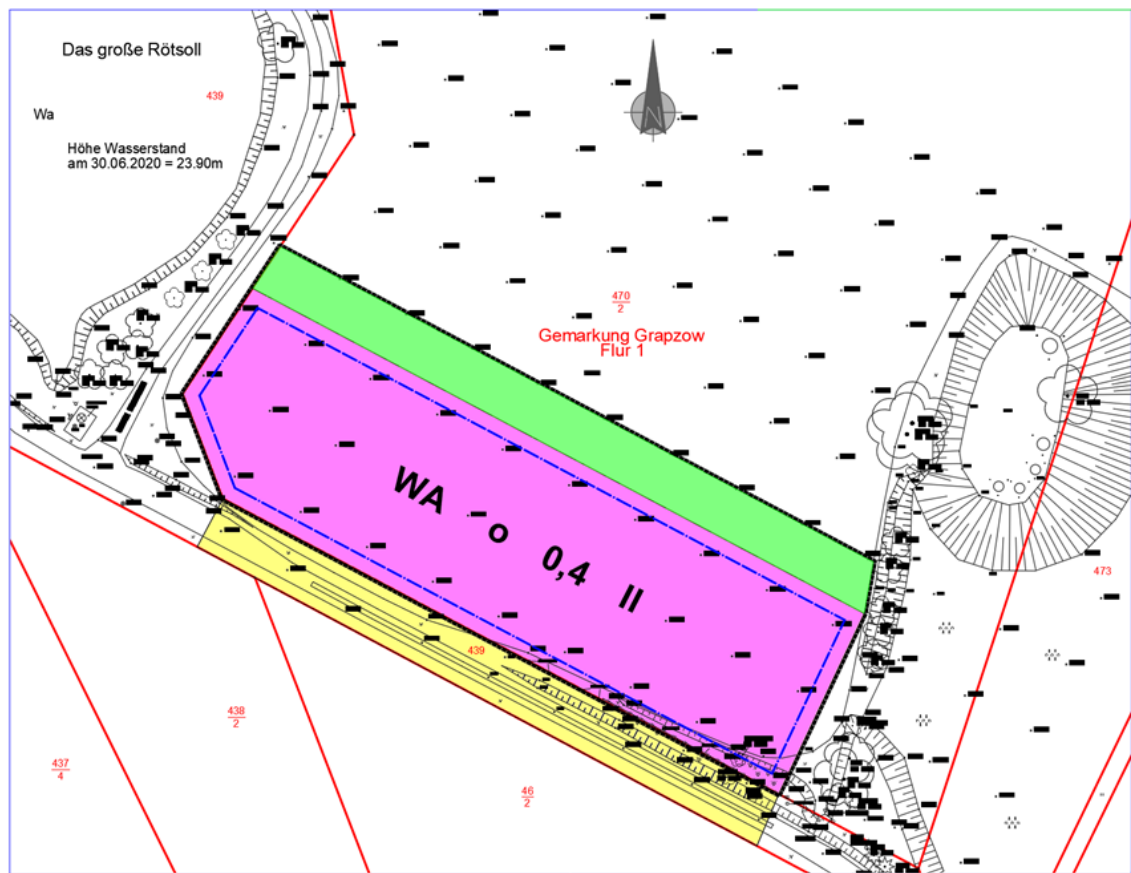
- 1.2.1. Mit dem Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 4 „Wohnen am großen Rötsoll“ soll im Bereich der nordwestlichen Ortsrandlage ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die zu entwickelnden Baugrundstücke (4 bis 5) werden von der vorhandenen Straße, die von der Ortsmitte zum „Das große Rötsoll“ führt, erschlossen werden.

Bild 1: Übersichtskarte, Quelle: GAIA MV, unmaßstäblich (Plangebiet in blau gekennzeichnet)



- 1.2.2. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 7.055 qm; davon entfallen 5.535 qm auf das festzusetzende Allgemeine Wohngebiet.

Bild 2: Auszug aus dem Entwurf der Satzung des B-Planes Nr. 4, Planzeichnung (unmaßstäblich)



1.2.3. Für das Allgemeine Wohngebiet sollen folgende Festsetzungen gelten:

- Gem. § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB dient das Baugebiet dem Wohnen.
- Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen allgemein zulässig sind:
 - Wohngebäude;
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
 - die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind:
 - Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke;
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen unzulässig sind:
 - Tankstellen;
 - Gartenbaubetriebe;
 - Anlagen für die Verwaltung.

- Grundflächenzahl von 0,4 (entsprechend BauNVO durch Nebenanlagen mit bis zu 50 von Hundert überschreitbar)
- offene Bauweise
- maximal zweigeschossige Bauweise
- Die Baugrenze darf durch untergeordnete Gebäudeteile entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 0,50 m überschritten werden.

1.2.4. Besondere Festsetzungen für den Straßenraum, z.B. Bereiche ohne Anbindungen sollen im B-Plan nicht getroffen werden.

1.2.5. Ebenfalls soll darauf verzichtet werden, dass bauordnungsrechtliche Festsetzungen, z.B. für die Gestaltung von Fassaden, Dächern, Türen oder Fenster getroffen werden.

1.2.6. Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und unterliegt einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung (Acker). Westlich des Plangebietes liegt das Kleingewässer "Das große Rötsoll", nördlich und südlich liegen weitere Ackerflächen und im Osten liegt eine ehemalige Unlandfläche, die durch den Grundstückseigentümer bepflanzt worden ist.

1.3 Ziele des Umweltschutzes der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne mit Bedeutung für den Bauleitplan und Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange bei der Planaufstellung

1.3.1. Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen und in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einzustellen (§ 1 Abs. 6 u. 7 BauGB). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB); Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

1.3.2. Fachgesetzliche Ziele des Umweltschutzes

- Die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich auf Dauer zu sichern (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, § 1 Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG). Der Verursacher eines Eingriffs in Natur und Landschaft ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, und er hat unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder in sonstiger Weise zu ersetzen (Verursacherpflichten bei Eingriffen, § 15 BNatSchG).

Die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG ist auf der Ebene der Bauleitplanung anzuwenden. Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt über die Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz. Das Vermeidungsgebot ist zu beachten. Den unvermeidbaren Eingriffen werden Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet.

- Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind lebensfähige Populationen der wildlebenden Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten sowie ihre Austauschbeziehungen, Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu erhalten und

es ist Gefährdungen von natürlichen Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken (§ 1 (2) BNatSchG).

Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Prüfung der Betroffenheit von Aspekten der biologischen Vielfalt gemäß der entsprechenden Arbeitshilfe des LUNG M-V sowie durch die Festlegung von Maßnahmen im Rahmen der Kompensation, die auch dem Erhalt der biologischen Vielfalt dienen.

- Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind Wirkungsgefüge im Hinblick auf prägende biologische Funktionen zu schützen; unter anderem sind landschaftliche Strukturen zu schützen, Böden gemäß ihrer Funktion zu erhalten, Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen zu bewahren, es ist für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt zu sorgen, es sind Luft und Klima zu schützen, sowie die Funktionen von Lebensgemeinschaften und Lebensstätten zu erhalten (§ 1 (3) BNatSchG).
Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Prüfung der Betroffenheit der aufgezählten Komponenten und ihrer Wirkungsgefüge unter Hinzunahme teilweise von Stellungnahmen der Fachbehörden.
- Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind Naturlandschaften, historisch gewachsene Kulturlandschaften, Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler und geeignete Flächen zum Zweck der Erholung insbesondere in siedlungsnahen Bereichen zu schützen (§1 (4) BNatSchG). Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Prüfung der Betroffenheit dieser Aspekte unter Hinzunahme teilweise von Stellungnahmen der Fachbehörden.
- Für die Schaffung eines zusammenhängenden, europäischen ökologischen Netzes mit der Bezeichnung „Natura 2000“ zur Wiederherstellung und Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes der natürlichen Lebensräume und der Arten von gemeinschaftlichem Interesse sind besondere Schutzgebiete auszuweisen. Das Netz „Natura 2000“ besteht aus Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) und aus Europäischen Vogelschutzgebieten (aus Richtlinie EG 92/43 vom 21.05.1992, FFH-Richtlinie). Es wird geprüft, ob der B-Plan geeignet ist, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Vogelschutzgebiete zu beeinträchtigen. Nächstgelegene Natura 2000-Gebiete befinden sich in einer Entfernung von $\geq 0,9$ km zum Plangebiet. Der B-Plan ist nicht geeignet, diese zu beeinträchtigen.
- Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind verboten (§ 30 BNatSchG und § 20 NatSchAG M-V).

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope gelegen.

Bild 3: gesetzliche geschützte Biotop (§ 20 NatSchAG M-V) im Umfeld des Plangebietes, blau gekennzeichnet die zukünftige Wohnbaufläche



Im Einzelnen handelt es sich um folgende Biotop:

Laufende Nummer im Landkreis (Altkreis Demmin)	Biotopname	Gesetzesbegriff (§ 20 NatSchAG M-V)
DEM15378	permanentes Kleingewässer; Weide; Phragmites-Röhricht; Typha-Röhricht; verbuscht; Soll	Sölle („Großes Rötsoll“)
DEM15382	permanentes Kleingewässer; Wasserlinsen; Gehölz; Eiche; Großseggenried; Kleinröhricht; Soll	Sölle
DEM15372	permanentes Kleingewässer; Pappel; Typha-Röhricht	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. („Kleines Rötsoll“)

Beeinträchtigungen der im Umland liegenden Biotop sind durch die Baumaßnahme nicht zu besorgen. Insofern bedarf es auch keines Ausnahmeantrages im Zusammenhang mit dem Verfahren der Aufstellung der Satzung des B-Planes Nr. 4.

- Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten (§ 19 NatSchAG M-V).
Von der Planung sind keine nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Alleen und Baumreihen betroffen.
- Die Beseitigung von Einzelbäumen ab einem Stammumfang von 100 cm in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten (§ 18 NatSchAG M-V).
Von der Planung sind keine nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume betroffen.
- Die wild lebenden Pflanzen- und Tierarten, in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Vielfalt, einschließlich ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume, sind nach den Vorschriften des Artenschutzes zu schützen und zu pflegen (§§ 39 ff. und 44 ff. BNatSchG, Artikel 5 der Richtlinie 79/409/EWG (EU-Vogelschutzrichtlinie) und Artikel 12 und 13 der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie)).
Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Prüfung, ob von den Auswirkungen des B-Plans besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend BNatSchG sowie die für diese Arten geltenden Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG voraussichtlich betroffen sind. Die Umsetzung des Plans darf durch artenschutzrechtliche Vorschriften nicht dauerhaft gehindert sein. Es werden Hinweise für nachgeordnete Planungen gegeben, um artenschutzrechtliche Konflikte, die bei der konkreten Planung auftreten können, zu vermeiden.
- Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sind zu nutzen (aus § 1a (2) Baugesetzbuch, BauGB).
Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Prüfung, ob mit der vorliegenden Planung der Bodenschutzklausel des BauGB entsprochen wird. Durchgeführte Voruntersuchungen im Rahmen der Auseinandersetzung der Gemeinde Grapzow mit der Klarstellung des Innenbereiches (Satzungsverfahren nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB) haben gezeigt, dass in der Ortslage Grapzow momentan nur wenige Baulandreserven vorhanden sind. Diese Baulandreserven befinden sich jedoch nicht im Zugriff der Gemeinde und können deshalb nicht mobilisiert werden. Aus diesem Grunde wird seitens der Gemeinde Grapzow die Inanspruchnahme einer verkehrlich erschlossenen Ackerfläche für die Gewinnung von Bauland favorisiert. Der Flächeneigentümer hat signalisiert, dass er die Baulandflächen dann aus der landwirtschaftlichen Nutzung freigibt.

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden (Zweck und Grundsätze des Bodenschutzes, § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz, BBodSchG). Hierzu erfolgt eine Auswertung der vorliegenden Daten (z.B. Geologische Oberflächenkarte).

- Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche,

Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen) zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen (aus §§ 1 u. 3 Bundesimmissionsschutzgesetz, BImSchG).

Bei raumbedeutsamen Planungen für bestimmte Nutzungen sind die vorgesehen Flächen in einer Weise zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Betriebsunfällen hervorgerufene Auswirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden (Planungsgrundsatz für Gebiete mit emittierenden Anlagen aus § 50 BImSchG).

- Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) sind derart zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und, damit im Einklang, dem Nutzen Einzelner dienen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird (aus: Grundsatz der Wasserwirtschaft, § 6 Wasserhaushaltsgesetz WHG).

Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen und Aufforstungen sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten. Es ist darauf hinzuwirken, dass die Grundwasserneubildung nicht durch Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen des Versickerungsvermögens des Bodens wesentlich eingeschränkt wird (§ 31 LWaG M-V).

Im Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden. Auf die Empfindlichkeit des oberen Grundwasserleiters gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen im Geltungsbereich wird hingewiesen.

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

Das Niederschlagswasser der geplanten Wohnbauflächen soll weitestgehend auf den Grundstücken versickern. Unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen kann in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden.

- Abfälle sollen in erster Linie vermieden werden, insbesondere durch die Verminderung ihrer Menge und Schädlichkeit. Vorhandene Abfälle sollen stofflich oder energetisch verwertet werden (aus § 6 Kreislaufwirtschaftsgesetz). Die Verwertung von Abfällen hat in der Regel Vorrang vor deren Beseitigung (aus § 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz, KrWG). Die Abfallentsorgung für die Bauflächen im Geltungsbereich erfolgt im Rahmen der geltenden Abfallsatzung durch den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte als öffentlich-rechtlichem Entsorgungsträger.

- Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Der Denkmalschutz umfasst den Schutz, die Pflege und die wissenschaftliche Erforschung der Denkmale und das Hinwirken auf ihre sinnvolle Nutzung (aus: Aufgaben des Denkmalschutzes, § 1 Landes-Denkmalschutzgesetz, DSchG M-V). Denkmale sind Baudenkmale, Denkmalbereiche, bewegliche Denkmale und Bodendenkmale. Zu den Denkmalbereichen gehört auch deren engere Umgebung, sofern sie für deren Erscheinungsbild bedeutsam ist (Begriffsbestimmungen, § 2 DSchG M-V).

Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Beachtung der Hinweise und Informationen der Denkmalschutzbehörden. Im Geltungsbereich sind keine Denkmale bekannt.

1.3.3 Ziele des Umweltschutzes in den Fachplänen

- Ziele und Grundsätze der Raumordnung (Regionales Raumentwicklungsprogramm RREP Mecklenburgische Seenplatte, 2011)

Aussagen aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP M-S) in Bezug auf die Planungsabsicht und insbesondere zur gemeindlichen Eigenentwicklung

- Grundsätzlich gilt, dass Gemeinden wie Grapzow, die keinen zentralörtlichen Status laut Landesplanung besitzen, ihre bauliche Perspektive entsprechend der notwendigen Eigenentwicklung herleiten und sicherstellen. Nachfolgend wird auf das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte, RREP MS, eingegangen.
- Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP M-S) - Planteil in der aktuellen gültigen Fassung von 2011 ist das Gemeindegebiet als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und als Vorbehaltsgebiet Trinkwasser dargestellt. Die Gemeinde Beggerow liegt gem. Abbildung 14 des RREP M-S, S. 33 innerhalb eines Bereichs der als ländlicher Raum, angrenzend an Räume mit günstiger wirtschaftlicher Basis, charakterisiert wird. Die Gemeinde grenzt an den Stadt-Umland-Raum Neubrandenburg an. Es besteht eine gute Verkehrsanbindung zum umliegenden Grundzentren Altentreptow.
- Zu einzelnen Programmsätzen, die nachfolgend kursiv markiert sind, bestehen zur Gemeinde Grapzow und zu dieser Planung folgende Aussagen:

„Die Wohnbauflächenentwicklung ist gemäß Programmsatz 4.1 (4) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) auf die zentralen Orte und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung des Ortes ergibt, zu orientieren (Ziel der Raumordnung).“

Als Ziel wird im Programmpunkt 4.1. (6) formuliert: „Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. (Z)“

- Grapzow ist kein zentraler Ort. Aus diesem Grunde ist die bauliche Entwicklung auf den Eigenbedarf begrenzt. Im Rahmen der Plananzeige wurde durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte bestätigt, dass die vorliegende Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Im Punkt 3.1.1(1) sowie (3) ist verankert, dass: „Ländliche Räume sollen in ihrer Funktion als Natur-, Kultur-, Erholungs-, Lebens- und Wirtschaftsraum erhalten, entwickelt und so in Wert gesetzt werden, dass ein möglichst hoher Anteil der dort lebenden Bevölkerung eine wirtschaftliche Basis finden kann.“

- Die Ausweisung von Wohnbauflächen dient der Stabilisierung des Ortes und der Gesamtgemeinde und befördert die Inwertsetzung der Bestandsstrukturen, der Funktionen des ländlichen Raumes, sowie der Elemente des regional

typischen Siedlungsnetzes, einschließlich möglicher Chancen, die Revitalisierung historischer Anlagen, wie u.a. Gutshäuser und Parks, fortzusetzen.

- Östlich der Ortslage Grapzow, beidseits der Trasse der Bundesautobahn (BAB) 20 wurde zudem in 2011 ein ca. 510 ha großes Eignungsgebiet für Windenergieanlagen ausgewiesen. Dieses ist weitgehend mit Windenergieanlagen bebaut. Der westliche Ortsrand wird durch die von diesen WEA ausgehenden Schallemissionen und Schattenschläge nicht belastet.
- Darstellungen der Ersten Fortschreibung des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans Mecklenburgische Seenplatte (GLRP MS), Stand Juni 2011 für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans:
 - Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs im Nahbereich der BAB 20, westlich eines der größten Windeignungsgebiete in MV enthält die Erste Fortschreibung des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans Mecklenburgische Seenplatte (GLRP MS), Stand Juni 2011 für das Plangebiet keine Darstellungen von Bereichen mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild. Darüber hinaus enthalten die Planungskarten I-III keine Darstellungen für den Geltungsbereich.

Der Karte IV ist zu entnehmen, dass periphere Teile des Territoriums als Bereiche mit besonderer Bedeutung zur Sicherung der Freiraumstruktur ausgewiesen worden sind.

Die Karte V zeigt für das Territorium der Gemeinde Grapzow

- ein bedeutendes Fließgewässer (hier: Tollense), welches vor Schadstoffeinträgen zu schützen ist
- Bereiche mit einem gemeldeten FFH-Gebiet mit erhöhten Bewirtschaftungsanforderungen
- Schwerpunktbereiche zur Strukturaneicherung der Landschaft im Sinne von § 21 Abs. 6 BNatSchG (Fassung 2010) als landwirtschaftlich genutzte Offenlandbereiche mit deutlich unterdurchschnittlicher Ausstattung an Landschaftselementen und Randstrukturen
- besonders wassererosionsgefährdete Standorte
- im Bereich der Tollense Naturnahe Wälder (Kategorie W1), aber auch Wälder mit durchschnittlichen Strukturmerkmalen (Kategorie W2) bzw. Wälder mit deutlichen strukturellen Defiziten (Kategorie W3)
- Moorflächen gemäß Moorschutskonzept 1999
- einzelne bedeutsame Biotope des Offenlandes
- stark grundwasserbeeinflusste Standorte
- Fließgewässerabschnitte mit bedeutenden Vorkommen von Zielarten nach Landschaftsprogramm M-V 2003.

Die Karte VI verweist beim Raum nordöstlich des Plangebietes auf eine geringe potenzielle Erosionsgefährdung durch Wassererosion im Offenland.

Insgesamt ist festzustellen, dass von diesen Darstellungen insbesondere periphere Bereiche der Gemeinde Grapzow erfasst sind. Darstellungen, die das Plangebiet bzw. das direkte Umland des Plangebietes umfassen, sind nicht gegeben.

2. Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

- Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen
Die Wirkfaktoren eines Vorhabens lassen sich grundsätzlich in drei unterschiedliche Gruppen untergliedern:
 - A) Wirkfaktor aufgrund der bloßen Existenz des Vorhabens (anlagebedingte Wirkungen während der gesamten Standzeit),
 - B) Wirkfaktor durch den Bau des Vorhabens (Wirkungen während der Bauzeit),
 - C) Wirkfaktor durch das Betreiben des Vorhabens (mit dem Betrieb im Zusammenhang stehende Wirkungen)

Wirkfaktoren sind hierbei Einflussgrößen, die das Vorhaben auf den Zustand und die weitere Entwicklung der Umwelt haben kann. Auswirkungen stellen Veränderungen, die Schutzgüter durch Wirkfaktoren erfahren, dar. "Ökosystemare Wechselwirkungen sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern, innerhalb von Schutzgütern (zwischen und innerhalb von Schutzgutfunktionen und Schutzgutkriterien) sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Projektauswirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sind" (FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRASSEN- UND VERKEHRSWESSEN 1997).

Der B-Plan ist nicht vorhabenbezogen, so dass zum Entwurf keine lagekonkreten Festsetzungen zu einzelnen Baukörpern usw. erfolgen. Die Umweltauswirkungen werden daher anhand der Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung beurteilt, wobei eine maximal ausschöpfende Nutzung zu Grunde gelegt wird.

2.1. Voraussichtliche Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes (Wirkungsprofil)

Bei Ausschöpfung der Festsetzungen kann voraussichtlich von folgenden wesentlichen Auswirkungen des Baugebietes ausgegangen werden:

- Überbauung mit Gebäuden und befestigten Flächen für die Nutzung als Wohngrundstück; Versiegelung und sonstige durchlässige Befestigung von Flächen (Wirkung aufgrund der Existenz des Vorhabens); dadurch Inanspruchnahme von derzeit intensiv ackerbaulich genutzten Flächen bzw. von ruderalisierten Flächen im Übergang Straßenraum zum Baugrundstück
- Beseitigung von Vegetationsstandorten und Tierlebensräumen, bei bestehender Vorbelastung durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung,
- wesentliche Störung der natürlichen Bodenfunktionen durch Abtrag des belebten Oberbodens, Bodenverdichtung und Versiegelung, bei bestehender Vorbelastung durch intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung
- Herabsetzung der Oberflächenversickerung von Niederschlagswasser auf den versiegelten Flächen, Minderung der Retentionswirkung der Landschaft bei hohem Anfall von Niederschlagswasser, dadurch Belastung der Vorfluter durch hohe Abflussmengen,
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes durch Bebauung von Freiflächen
- Überbauung von Freiflächen, dadurch Beeinträchtigung von Erholungsnutzungen von Menschen im Übergangsbereich urbanen Bereich und landwirtschaftlich geprägten Umland,
- Störung der Tierwelt im Gebiet und auf benachbarten Flächen durch Anwesenheit von Menschen, baulichen Anlagen und Lärmemissionen.

2.2 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

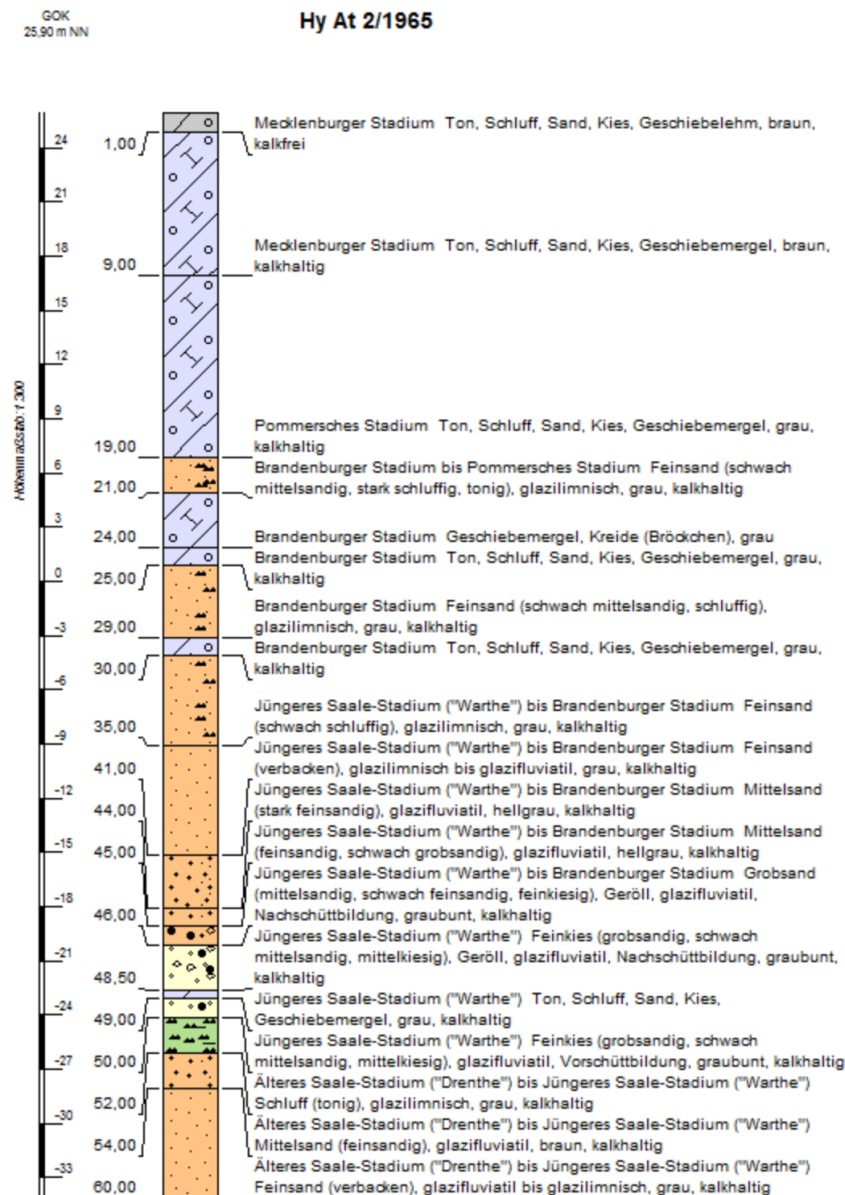
2.2.1 Geologie

Der Bereich des Plangebietes liegt im Verbreitungsgebiet holozäner und pleistozäner Sedimente. Überwiegend ist Geschiebelehm und -mergel der Grundmoräne (LUNG M-V, 2010) anzutreffen. Die Höhenlage der natürlichen Bodenoberfläche des Gebiets schwankt zwischen 25,1 m ü. NHN und 28,2 m ü. NHN (Höhensystem DHHN 92).

2.2.2 Boden

Der Boden ist von sandig-lehmigen Böden dominiert, die anthropogen stark überformt sind (LUNG, M-V, 2010). Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet, im Bereich des erschließenden Verkehrsraumes liegt die Bohrung Hy At 2 / 1965. Dieses vermittelt

Bild 4: Bohrprofil Hy At 2 / 1965 (Quelle: Geologischer Dienst LUNG M-V über GAIA MV), Seite 1 (Hinweis, auf die Darstellung der tiefer liegenden Lage wurde verzichtet); der Horizont des angetroffenen Grundwassers lag zwischen 8,5 m und 5,5 m unter Geländeoberkante



2.2.3 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet keine bekannt. Auch aus der Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte ergeben sich diesbezüglich keine Hinweise.

Aussagen zur Belastung mit Kampfmitteln können nicht getroffen werden. Entsprechend der Stellungnahme der zuständigen Behörde ist diese in ganz MV nicht vollständig auszuschließen. Genauere Aussagen zur Kampfmittelbelastung wären kostenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst MV einzuholen. Dies wird den zukünftigen Bauherren im Zusammenhang mit beabsichtigten Erdarbeiten im Plangebiet empfohlen.

2.2.4 Wasser

Innerhalb des Plangebiets befinden sich weder natürliche noch künstliche Gewässer. Im näheren Umfeld befinden sich Kleingewässer / Sölle, die nach § 20 NatSchAG M-V dem gesetzlichen Schutz unterliegen.

Die Grundwasserressourcenabfrage ergibt folgendes Bild:

- Mächtigkeit bindiger Deckschichten: > 10 m
- Grundwasserleiter: bedeckt
- Geschütztheit: hoch

Nach der Hydrogeologische Karte 1: 50.000 (HK50-K4) beträgt der Grundwasserflurabstand im Bereich des Plangebietes mehr als 10 Meter.

2.2.5 Klima/Luft

Eine Vorbelastung der Luft, z.B. durch Gewerbebetriebe ist nicht bekannt. Ebenfalls nicht bekannt sind klimatische Anomalien.

2.2.6 Biotope, Flora und Fauna

Potenzielle natürliche Vegetation

Im Plangebiet würden sich als potenzielle natürliche Vegetation hauptsächlich Buchenwälder basen- und kalkreicher Standorte als Waldgersten-Buchenwald einschließlic der Ausprägung als Lungenkraut-Buchenwald entwickeln (LUNG M-V, 2010).

Bestand Flora

Aufgrund der gegebenen Nutzung als intensives Ackerland bzw. als Straßenbegleitgrün mit geringer Pflegeintensität wurde auf eine Kartierung der Flora verzichtet. Dem Umweltbericht ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Anlage 1) sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach HzE 2018 (Anlage 2) beigelegt.

Bestand Fauna

Die Aussagen zur Flora gelten für die Fauna entsprechend.

2.2.7 biologische Vielfalt

Die Vorhabensfläche weist im Umfeld eine erhöhte biologische Vielfalt aus. Die unmittelbar für die Bebauung in Anspruch zu nehmenden Flächen sind hingegen artenarm und ohne besonderen Wert für die biologische Vielfalt. Entsprechend des vorgelegten artenschutzrechtlichen Fachbeitrages werden Vermeidungs-, Minimierungs- und Verbesserungsmaßnahmen notwendig.

2.2.8 Landschaftsbild

Der Landschaftsraum um Grapzow ist
der Landschaftseinheit Kuppiges Tollensegebiet mit Werder
der Großlandschaft Oberes Tollensegebiet
der Landschaftszone Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte
zuzuordnen.

Die Plangebietsfläche befindet sich im Landschaftsbildraum Nr. 902, Ackerplatte nordöstlich von Altentreptow und die Qualität des Landschaftsbildes wurde mit gering bis mittel bewertet.

2.1.9 Mensch

Der Geltungsbereich ist nicht bewohnt und hat aufgrund der derzeitigen Nutzung als Ackerfläche für die Bevölkerung überwiegend keine Erholungsfunktion.

2.1.10 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Bau- sowie Kunstdenkmale vorhanden und zudem keine Bodendenkmale bekannt.

2.1.11 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten. Ebenfalls werden keine Auswirkungen auf entsprechende Gebiete erwartet.

2.1.12 Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete

Vom Vorhaben sind keine Schutzgebiete gemäß § 23, 25-27 BNatSchG betroffen.

2.1.13 gesetzlich geschützte Teile von Natur und Landschaft

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume und keine nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 20 LNatG M-V geschützten Hecken.

2.1.14 Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebiete

Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich weder in einem Wasserschutzgebiet (WSG) gemäß § 51 WHG noch in einem Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 WHG.

2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.2.1 Boden

Wie bereits mehrfach ausgeführt, ist mit der Ausweisung des B-Planes die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer Größe von 5.535 qm verbunden. Diese werden der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

2.2.2 Wasser

Im Geltungsbereich der B-Planes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die angrenzenden Gewässerstrukturen werden räumlich von dem Vorhaben nicht berührt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwassers durch die zu erwartende Errichtung von 4 bis 5 Eigenheimen sind nicht zu besorgen, da das Niederschlagswasser vor Ort gesammelt und versickert wird. Analog zum Schutzgut Boden sind auch beim Schutzgut Wasser keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.2.3 Klima/Luft

Aufgrund der geringen Größe und der zu erwartenden großen Grundstücke mit ausreichend Freiraum zwischen den einzelnen baulichen Anlagen ist nicht von einer Riegelwirkung der Bebauung auszugehen. Der Frischlufttransport ist nicht gefährdet. Mit der geplanten Bebauung sind zudem keine Emissionen zu erwarten, die eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft besorgen lassen.

2.2.4 Biotope, Flora und Fauna

Biotope/Flora

Beeinträchtigung der Flora sind im Zusammenhang mit der Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten. Vielmehr ist aufgrund der in der LBauO MV verankerten Verpflichtung, die nicht bebauten Grundstücksteile einer Begrünung zuzuführen, mit einer Erhöhung der Artendiversität auszugehen. Dies wird zudem dadurch erweitert, dass als Abgrenzung zum Ackerraum die Anlage einer 130 m langen 3-reihigen Hecke mit Krautsaum geplant ist.

Fauna

Während der Bauzeit der einzelnen Wohnhäuser kommt es zeitlich, auf wenige Wochen begrenzt, zu Lärmbelastungen und Erschütterungen durch den Baustellenverkehr. Die im Kapitel 2.4 erläuterten Vermeidungsmaßnahmen gewährleisten einen ausreichenden Schutz vor bau- und betriebsbedingten erheblichen Beeinträchtigungen der Fauna. Bei Beachtung dieser Vermeidungsmaßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Im Rahmen des gesonderten artenschutzrechtlichen Beitrages werden die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG untersucht und, um diese auszuschließen, bei Bedarf Vermeidungs-, Verminderungs- und CEF-Maßnahmen formuliert und festgesetzt, die die Berücksichtigung und Wahrung der faunistischen Funktionen des Plangebietes gewährleisten (siehe hierzu Anlage 1).

2.2.5 biologische Vielfalt

Es steht nicht zu erwarten, dass sich die biologische Vielfalt im Zuge der Errichtung der geplanten Wohnbebauung verringert. Eine Verschiebung einzelner Arten kann jedoch auf der Ebene der Bebauungsplanung nicht ausgeschlossen werden. Hier ist gegebenenfalls durch die Wahl geeigneter Kompensationsmaßnahmen der Erhalt der Artenvielfalt zu sichern.

2.2.6 Landschaftsbild

Auch eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch die geplante Wohnbebauung nicht zu besorgen. Die zu errichtenden Häuser gliedern sich dem vorhandenen Bestand an und ergänzen diesen.

2.2.7 Mensch

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind am Standort Grapzow keine Auswirkungen zu erwarten. Weder sind Verschlechterungen des Wohnumfeldes zu besorgen noch eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion der Offenlandschaft zu erwarten.

2.2.8 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Kultur- und Sachgüter, welche durch die Umsetzung der Planung beeinträchtigt werden könnten.

2.2.9 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Es werden keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und keine Europäischen Vogelschutzgebiete vom Vorhaben berührt.

2.2.10 Naturschutz und Landschaftsschutzgebiete

Es werden keine Natur- und Landschaftsschutzgebiete vom Vorhaben berührt.

2.2.11 Beschreibung von möglichen Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind unterschiedlich ausgeprägt. Diese hängen von der Wertigkeit, der Empfindlichkeit und der Vorbelastung der einzelnen Schutzgüter und von der Intensität sowie der Empfindlichkeit der Wechselbeziehungen ab. Im gesamten Geltungsbereich der Satzung des Bebauungsplanes sind die Schutzgüter unterschiedlich stark anthropogen überprägt. Durch diese Vorbelastung sind die Empfindlichkeit und die Wertigkeit der Schutzgüter gemindert. Dies betrifft auf der Vorhabenfläche vor allem die Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern Boden, Biotope und Landschaftsbild, die durch das Vorhaben nicht weiter negativ beeinflusst werden. Aufgrund der gesetzlich geschützten Biotope im Umland hat sich andererseits eine gewisse biologische Vielfalt eingestellt, die jedoch im direkten Plangebiet nicht zu besorgen ist. Durch die Neuschaffung wertvoller Biotopstrukturen kann eine negative Beeinflussung verhindert und durch biotopverbindende Maßnahmen die biologische Vielfalt sogar vergrößert werden.

Weitere Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser und Klima/Luft werden vom Planverfahren nicht erheblich negativ beeinträchtigt.

2.2.12. Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	• Wohnumfeld	-
	• Erholungspotential	-
Pflanzen und Tiere	• Verlust von intensiv ackerbaulich geprägten Nutzflächen	• / ••
Boden	• Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenretention), Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	-
Wasser	• Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate • Beschleunigung des Wasserabflusses • Verlust von Oberflächenwasserretention	-
Luft und Klima	• Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Verminderung der Kaltluftbildung	-
Landschaft	• Neustrukturierung des Landschaftsbildes	•
Kultur und Sachgüter	• Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	-
Wechselwirkungen	• Verschiebung des Wechselverhältnisses vom Bezug Landschaft - Siedlung durch Entzug einer Ackerfläche	•

- nicht erheblich / • weniger erheblich / •• erheblich / ••• sehr erheblich

- 2.3 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)
- 2.3.1. Die Fläche würde weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Diese ist langfristig angelegt und eine Nutzungsaufgabe nicht wahrscheinlich.

Inhaltsverzeichnis

1. Das Vorhaben
2. Gesetzliche Grundlagen
3. Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild [§ 14 BNatSchG i.V.m. § 12 NatSchAG M-V] und Definition von Kompensationsmaßnahmen

Anlage 1 Reservierungsbestätigung zum Erwerb von KFÄ

1. Das Vorhaben

- 1.1. Gegenstand der Betrachtung ist der Entwurf des B-Planes Nr. 4 „Wohnen am großen Rötssoll“ der Gemeinde Grapzow. Wie bereits ausführlich dargelegt, soll eine im wesentlichen ackerbaulich genutzte Fläche als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

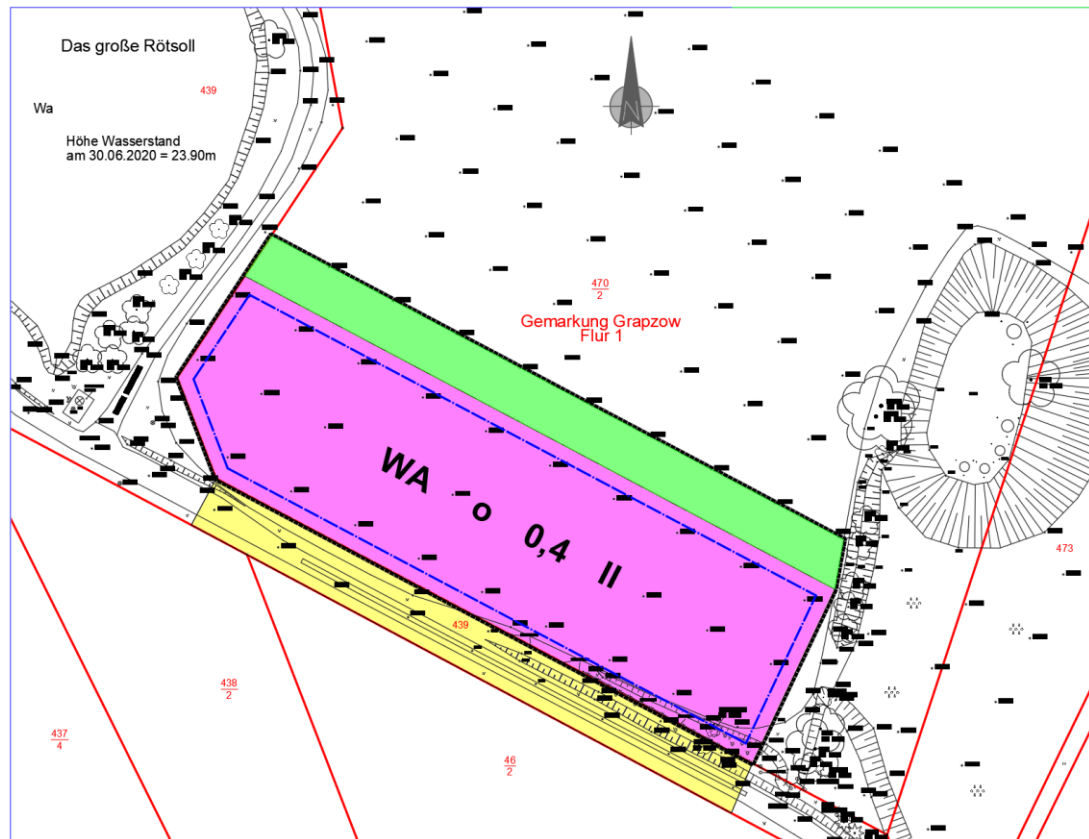


Bild 1: Auszug aus dem Entwurf des B-Planes Nr. 4 „Wohnen am großen Rötssoll“

Die Baufläche wird im Norden nunmehr durch einen Freihaltekorridor für Amphibien ergänzt. In diesem Bereich ist eine dreireihige Heckenpflanzung mit Anlage eines Krautsaumes geplant.

- 1.2 Insgesamt ergibt sich folgende Bilanz für die Planung

Gesamtplangebiet 8.555 m², davon

- Straßenraum (Straße zum "Das große Rötssoll")	1.520 qm
- Allgemeines Wohngebiet	5.535 qm
- Fläche für die Kompensation	1.500 qm

Gleichzeitig mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird mit der Festsetzung der Grundflächenzahl die maximale Bebaubarkeit dieser Flächen geregelt. Im Falle der anstehenden Planung bedeutet dies, dass bei einer Größe der Baugebietsfläche von 5.535 qm

- überbaubar (GRZ 0,4 + 50/100)	3.321 qm
- nicht überbaubar	2.214 qm

sind.

2. Gesetzliche Grundlagen

- 2.1. Das Plangebiet ist derzeit bauplanungsrechtlich nach § 35 BauGB, also als Außenbereichsstandort zu bewerten.
- 2.2. In § 12 NatSchAG M-V wird ausgeführt, welche Vorhaben insbesondere als Eingriffe zu bewerten sind. Charakteristisch für Eingriffe ist, dass mit dem Vorhaben Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Gewässern aller Art verbunden sind, welche die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Dabei sind Eingriffe nicht immer mit Bebauungen und damit verbundenen Versiegelungen des Bodens gleichzusetzen. Auch Aufschüttungen und Abgrabungen, der Ausbau von Gewässern und die Gewinnung von Bodenschätzen sind Vorhaben, die als Eingriffe zu bewerten sind.
- 2.3. Im Hinblick auf das geplante Vorhaben ist festzustellen, dass bereits die Aufstellung eines B-Planes als Eingriff zu bewerten ist und bereits auf dieser Ebene die Festsetzungen zur Kompensation des Eingriffs getroffen werden müssen.
- 2.4. Nach den Vorgaben des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundes-Naturschutzgesetz [BNatSchG]) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist, sind formalrechtlich die Arten der nachstehenden Rechtsnormen in die fachliche Prüfung der Verletzung der Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG einzubeziehen:
- Tier- und Pflanzenarten, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie (RL 92/43/EWG) aufgeführt sind. Diese Arten sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG zugleich besonders und streng geschützt.
 - Europäische Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der Vogelschutz-Richtlinie (RL 2009/147/EWG). Nach LANA (Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz, Landschaftspflege und Erholung) 2009 sind alle empfindlichen Arten, d.h. Arten der Roten Liste mit dem Gefährdungsstatus „vom Aussterben bedroht“, „stark gefährdet“ oder „gefährdet“ Gegenstand der Betrachtung. Darüber hinaus werden ungefährdete Vogelarten berücksichtigt, soweit sie nach BArtSchV Anlage 1, Spalte B als streng geschützt eingestuft sind.
 - Arten der Anhänge A und B der EU-Artenschutzverordnung (VO EU 709/2010 des Rates). Diese Arten werden gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG als besonders bzw. streng geschützt eingestuft.
 - Besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der BArtSchV. In Bezug auf die Arten der Anlage 1, Spalte A BArtSchV werden in Anlehnung an LANA (2009) alle empfindlichen Arten, d.h. Arten der Roten Liste mit dem Gefährdungsstatus „vom Aussterben bedroht“, „stark gefährdet“ oder „gefährdet“ in die Untersuchung einbezogen.
 - weitere nicht geschützte raumbedeutsame Arten mit Vorkommen in Mecklenburg-Vorpommern.
- 2.5. Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten folgende Sonderregelungen
- Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches

zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere als besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

2.6. Zur Thematik Artenschutz wird auf Anlage 1 zum Umweltbericht verwiesen.

3. Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild [§ 14 BNatSchG i.V.m. § 12 NatSchAG M-V] und Definition von Kompensationsmaßnahmen

3.1. Vorbemerkung

Insbesondere die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich für die Umsetzung von baulichen Maßnahmen, verbunden mit der Versiegelung bzw. Teilversiegelung der Flächen bewirkt einen Eingriff in den Naturhaushalt, den es auszugleichen gilt. Mit der Versiegelung verbunden sind insbesondere Beeinträchtigungen in folgenden Bereichen zu erwarten:

A) *Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere*

Mit dem B-Plan Nr. 4 soll insbesondere eine ackerbaulich genutzte Fläche für die bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden. Damit ist die Lebensraumfunktion dieser Fläche für Pflanzen und Tiere momentan als gering zu bewerten. Trotzdem kommt es bei einer Versiegelung zu einem vollständigen Verlust dieser Lebensraumfunktion.

B) *Wasser*

Durch die Inanspruchnahme der Ackerfläche für die zukünftige Bebauung werden keine vorhandenen Oberflächengewässer im Umfeld des Baugrundstückes in ihrem Bestand gefährdet. Eine negative Bilanz für die Grundwasserneubildungsrate ist ebenfalls nicht zu befürchten. Das anfallende Regenwasser wird gesammelt und vor Ort versickert.

C) *Boden, Relief*

Durch die geplanten Baumaßnahmen ist punktuell ein Eingriff in die vorhandene Bodenstruktur notwendig. Der in diesem Rahmen anfallende Aushubboden wird für die notwendige Geländeprofilierung wieder eingebaut und damit einer sinnvollen Weiterverwertung zugeführt werden. Anfallender Mutterboden ist dabei so zwischenzulagern, dass er als Deckschicht auf den wieder einzubauenden Boden eingebaut werden kann. Nennenswerte Veränderungen am Bodenrelief sind bei Umsetzung des antragsgegenständlichen Bauvorhabens nicht zu erwarten.

D) *Klima*

Mit der Errichtung der antragsgegenständlichen Bauvorhaben in unmittelbarem Anschluss an vorhandene Bebauung sind nur geringfügige Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten. Überregionale klimatische Auswirkungen sind aufgrund des Vorhabens ausgeschlossen.

E) *Kultur- und Sachgüter*

Es gibt keine Hinweise bezüglich der Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern.

F) *Wohnen und Erholung*

Das Vorhaben wird im ländlichen Raum angesiedelt und ergänzt dort die bereits bestehende Wohnnutzung. Aufgrund der Lage der in Anspruch zu nehmenden Fläche ist festzustellen, dass diese für die örtliche Bevölkerung ohne herausragende Relevanz für die Erholungsnutzung ist.

3.2. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

3.2.1. *Wert- und Funktionselemente Flora und Fauna*

Flora



Bild 2: gesetzliche geschützte Biotope (§ 20 NatSchAG M-V) im nahem Umfeld des Plangebietes, blau gekennzeichnet die zukünftige Wohnbaufläche

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Biotope:

Bild 3 ist zu entnehmen, dass im weiteren Umfeld (250 m) des Standortes des antragsgegenständlichen Vorhabens lediglich 1 gesetzlich geschütztes Biotop gelegen ist. Dabei handelt es sich im Einzelnen um folgende Biotope:

Laufende Nummer im Landkreis (Altkreis Demmin)	Biotopname	Gesetzesbegriff (§ 20 NatSchAG M-V)
DEM15378	permanentes Kleingewässer; Weide; Phragmites-Röhricht; Typha-Röhricht; verbuscht; Soll	Sölle („Großes Rötssoll“)
DEM15382	permanentes Kleingewässer; Wasserlinsen; Gehölz; Eiche; Großseggenried; Kleinröhricht; Soll	Sölle
DEM15372	permanentes Kleingewässer; Pappel; Typha-Röhricht	Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. („Kleines Rötssoll“)

Tabelle 1: Aufstellung der gesetzlich geschützten Biotope im nahem Umfeld (Umkreis 50 m) des Vorhabenstandortes

Eine Betroffenheit der gesetzlich geschützten Biotope durch die Umsetzung des Vorhabens ist nicht zu besorgen.

Fauna

Aufgrund der gegebenen intensiven Nutzung als Ackerland und der Lage des Plangebietes unmittelbar angrenzend an den baulichen Bestand der Ortslage Grapzow wird davon ausgegangen, dass keine sensibel auf das Vorhaben reagierende Tierarten anzutreffen sind. Die Fauna ist am Standort durch Siedlungsfolger geprägt.

3.2.2. *Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes*

3.2.2.1. Zur Bewertung des Eingriffs und zur Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde auf ein für Mecklenburg-Vorpommern erarbeitetes Modell zur Eingriffsregelung (HzE), anzuwenden seit 01.06.2018 zurückgegriffen.

Kurzbeschreibung des Vorhabens

Gegenstand der Bewertung ist die Aufstellung des B-Planes Nr. 4 mit seinen entsprechenden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Beim Maß der baulichen Nutzung wird auf die Grundflächenzahl abgestellt. Diese soll mit 0,4 definiert werden. Dies bedeutet, dass 40 % der Baugrundstücke durch bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden dürfen. Diese Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen mit bis zu 50 von Hundert und somit um weitere 20 % des Baugrundstückes überschritten werden. Grundsätzlich bedeutet dies, dass 60 % der ausgewiesenen Baufläche einer baulichen Nutzung unterliegen darf.

Konkret bezogen auf den B-Plan Nr. 4 bedeutet dies, dass bei einer festgesetzten Wohnbaufläche von 5.535 qm

- überbaubar (GRZ 0,4 + 50/100) 3.321 qm
- nicht überbaubar 2.214 qm

sind.

Ermittlung des Biotopwertes

Nach Anlage 3 der HzE (Neufassung 2018) ist Ackerflächen eine Wertstufe von 0 zuzuordnen. Bei Biotoptypen der Wertstufe 0 ist kein Durchschnittsbiotopwert vorgegeben. Vielmehr errechnet sich der Biotopwert nach der Formel 1 - Versiegelungsgrad. Es ist festzustellen, dass keine der in Anspruch zu nehmenden Fläche bereits einer Versiegelung unterliegt. Insofern ist mit einem Biotopwert von 1,0 zu rechnen.

Ermittlung des Lagefaktors

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der gemeindlichen Straße, welche zum großen Rötssoll führt und welche das Plangebiet erschließen wird. Da die Bebauungstiefe mit 40 m geplant ist, bedeutet dies für das gesamte Plangebiet einen Lageabschlag mit Faktor 0,75.

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

Nach HzE ist dafür folgende Formel in Ansatz zu bringen:

Fläche [m²] des betroffenen Biotop- types	x	Biotopwert des betroffenen Biotop- types	x	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäqui- valent für Biotopbe- seitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]
5.535 qm	x	1	x	0,75	=	4.151,25

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

Es wird eingeschätzt, dass über den tatsächlich in Anspruch zu nehmendem Standort des Plangebietes hinaus keine mittelbaren Beeinträchtigungen umliegender Flächen zu besorgen sind. Aus diesem Grunde bedarf es diesbezüglich keiner weiteren Betrachtung.

Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Wie bereits ausgeführt, werden für das Vorhaben von den 5.535 qm Wohnbaufläche maximal 3.321 qm einer vollen Versiegelung zugeführt. Flächen, die lediglich einer Teilversiegelung unterliegen (z.B. Wege mit wassergebundener Decke) sind auf der Ebene des B-Planes nicht bilanzierbar und aus diesem Grunde nicht Gegenstand der Betrachtung

Teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m²	x	Zuschlag für Teil- /Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2 / 0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ]
3.321 qm	x	0,5	=	1.660,5

Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes

Aus den vorab ermittelten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Eingriffsflächen- äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotop- veränderung [m² EFÄ]	+	Eingriffsflächen- äquivalent für Funktionsbeein- trächtigung [m² EFÄ]	+	Eingriffsflächenäqui- valent für Teil-/Voll- versiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ]	=	Eingriffsflächenäqui- valent für Biotopbe- seitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]
4.151,25	+	0	+	1.660,50	=	4.151,25

Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen/ Korrektur Kompensationsbedarf

entfällt

Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

entfällt

3.2.3. Anforderungen an die Kompensation

Es wird beabsichtigt, nördlich angrenzend an das Plangebiet eine 130 m lange, 3-reihige Hecke mit Krautsaum nach Maßgabe der HzE (2018) unter Punkt 2.22 zu entwickeln. Die insgesamt dafür in Anspruch zu nehmende Fläche ist 1.365 qm.

Fläche der Maßnahme [m²]	x	Kompensationswert der Maßnahme	=	Kompensationsflächen- äquivalent [m² KFÄ]
1.500 qm	x	3	=	4.500

3.2.4. Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ / KFÄ)

Der Umfang der geplanten Kompensationsmaßnahmen (4.500 m² KFÄ) korrespondiert mit der Höhe des bilanzierten Eingriffs (4.151,25 m² EFÄ). Aus diesem Grunde ist festzustellen, dass mit der Neuanlage der 130 m langen, 3-reihigen Hecke mit 4 m ergänzendem Krautsaum eine vollständige Kompensation des beschriebenen Eingriffs erzielt werden kann.

