

06/BV/053/2026

## Beschlussvorlage öffentlich

# B-Plan Nr. 4 "Wohnen am großen Rötsoll" der Gemeinde Grapzow

## hier: Änderung des Aufstellungsbeschlusses und frühzeitige Beteiligung

<b>Organisationseinheit:</b> <b>Fachgebiet Bau Gebäude Liegenschaften</b>	<b>Datum</b> <b>21.01.2026</b>
<b>Verfasser:</b> <b>Juliane Kiewitt</b>	<b>Einreicher:</b>

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Gemeindevertretung Grapzow (Entscheidung)	04.02.2026	Ö

## Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grapzow hat am 19.11.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. II4 „Wohnen am großen Rötsoll“ gefasst. Mit dem Bebauungsplan verfolgte die Gemeinde das Ziel, am nordwestlichen Rand der Ortslage Grapzow die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines kleinen Wohngebietes mit zunächst rund fünf Wohnhäusern zu schaffen.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens hat sich jedoch gezeigt, dass der ursprünglich festgelegte Geltungsbereich nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Überlegungen und Entwicklungspotenzialen entspricht. Zudem hatten bereits durchgeföhrte Beteiligungsschritte auf Grundlage des kleineren Geltungsbereiches zu verfahrensrechtlichen Unsicherheiten geföhrt, insbesondere nachdem das damalige Vorhaben durch die zuständige Raumordnungsbehörde nicht bestätigt wurde. Erst nach Abschluss der Abstimmungen im Zusammenhang mit dem Wohnbauflächenentwicklungskonzept, das als fachliche Grundlage für die künftige Siedlungsentwicklung der Gemeinde dient, konnte eine positive Bewertung der erweiterten Entwicklungsabsichten erreicht werden.

Auf Basis der neuen konzeptionellen Grundlagen und der mit den zuständigen Stellen erfolgten Abstimmungen wurde entschieden, den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu erweitern. Die Erweiterung umfasst zusätzliche Teilflächen der Flurstücke 46/2, 46/3, 437/4, 438/3 und 473 der Flur 1 in der Gemarkung Grapzow. Damit sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen angepasst und eine geordnete Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen ermöglicht werden. Die Erweiterung trägt außerdem dazu bei, die Wohnbaupotenziale im Hauptort zu bündeln und mit den regionalplanerischen Vorgaben in Einklang zu bringen.

Da die früheren Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des ursprünglichen Geltungsbereichs erfolgt sind, ist eine erneute Durchführung dieser Schritte erforderlich, um Transparenz und Rechtssicherheit zu gewährleisten. Dies betrifft sowohl die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit als auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Die Änderung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Mit dem vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes und der zugehörigen Begründung wird die Grundlage geschaffen, das Verfahren ordnungsgemäß in die nächste Phase zu führen und die erneute Beteiligung einzuleiten.

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

## **Beschlussvorschlag**

Die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Grapzow beschließt:

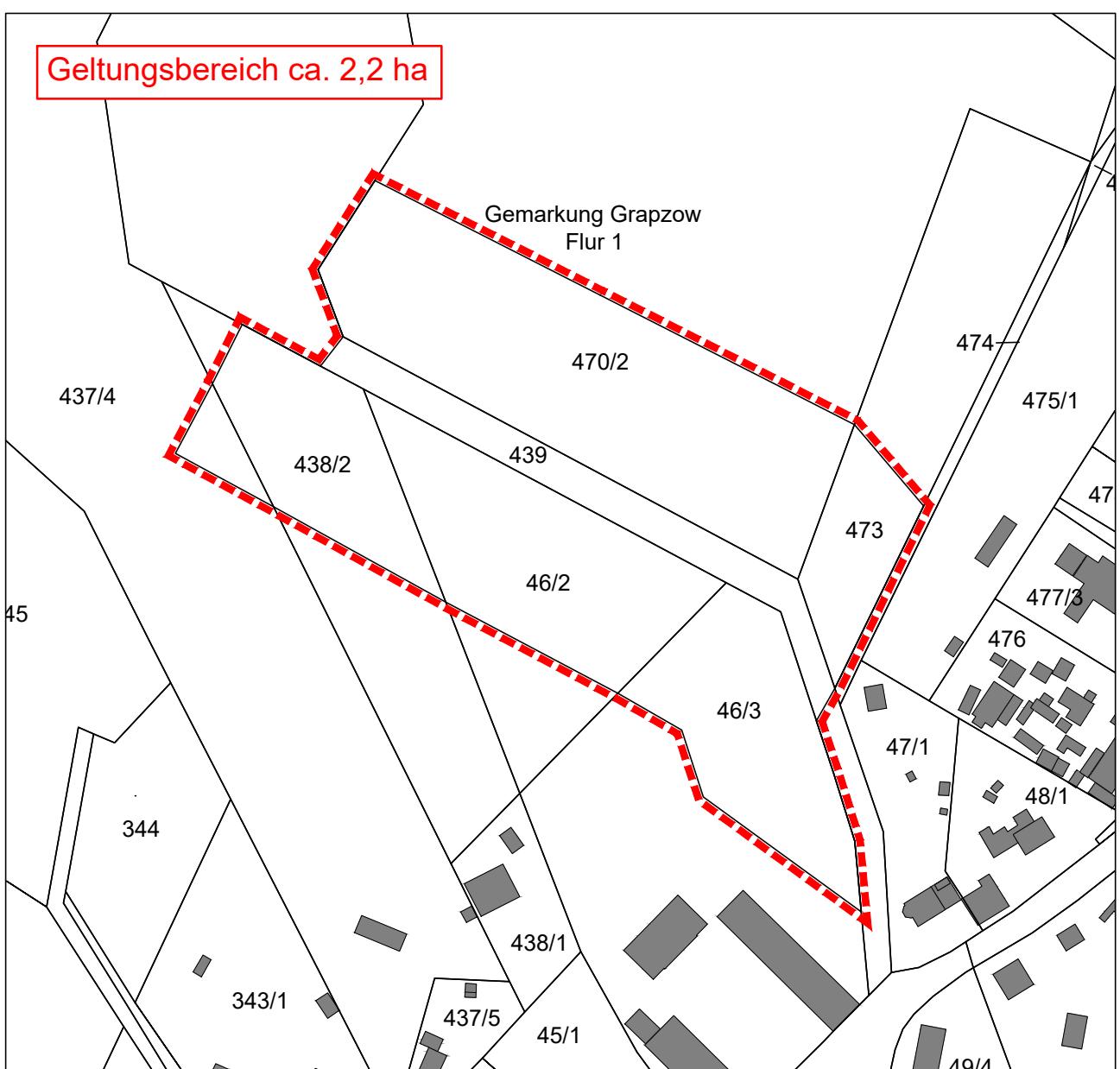
1. die Änderung des Aufstellungsbeschlusses für den in Rede stehenden Bebauungsplan Nr. 4 „Wohnen am großen Rötsoll“ vom 19.11.2020 wie folgt:  
Der Geltungsbereich wird um die Flurstücke 46/2 (tlw.), 46/3 (tlw.), 437/4 (tlw.), 438/3 (tlw.), und 473 (tlw.) der Flur 1 innerhalb der Gemarkung Grapzow erweitert.
2. die Änderung des Aufstellungsbeschlusses ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
3. der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 4 der Gemeinde Grapzow „Wohnen am großen Rötsoll“ wird in der vorliegenden Fassung vom Januar 2026 beschlossen.  
Der Vorentwurf der Begründung wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
4. Die gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erforderliche frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll nach den Vorschriften des BauGB erneut durchgeführt werden.

## Finanzielle Auswirkungen

<p><b>im lfd. Haushaltsjahr:</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> nein</p> <p><input type="checkbox"/> ja</p>	<p><b>in Folgejahren:</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> nein</p> <p><input type="checkbox"/> ja</p> <p><input type="checkbox"/> einmalig</p> <p><input type="checkbox"/> jährlich wiederkehrend</p>
<b>Finanzielle Mittel stehen:</b>	
<p><input type="checkbox"/> stehen zur Verfügung unter</p> <p><b>Produktsachkonto:</b></p> <p><b>Bezeichnung:</b></p>	<p><input type="checkbox"/> stehen nicht zur Verfügung</p> <p><b>Deckungsvorschlag:</b></p> <p><b>Produktsachkonto:</b></p> <p><b>Bezeichnung:</b></p> <p><input type="checkbox"/> Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung</p>
<p><b>Haushaltsmittel:</b></p>	<p><b>Haushaltsmittel:</b></p>
<p><b>Soll gesamt:</b></p>	<p><b>Soll gesamt:</b></p>
<p><b>Maßnahmesumme:</b></p>	<p><b>Maßnahmesumme:</b></p>
<p><b>noch verfügbar:</b></p>	<p><b>noch verfügbar:</b></p>
<p><b>Erläuterungen:</b> Der Gemeinde Grapzow entstehen keine Kosten. Die Planungskosten übernimmt laut Kostenübernahmebestätigung der Vorhabenträger</p>	

## Anlage/n

1	30258 Ausgrenzung 250818 öffentlich
2	01_Bebauungsplan_Januar 2026 öffentlich
3	Begründung Januar 2026 öffentlich



### Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Grapzow

"Wohnen am großen Rötsoll"

Ausgrenzung

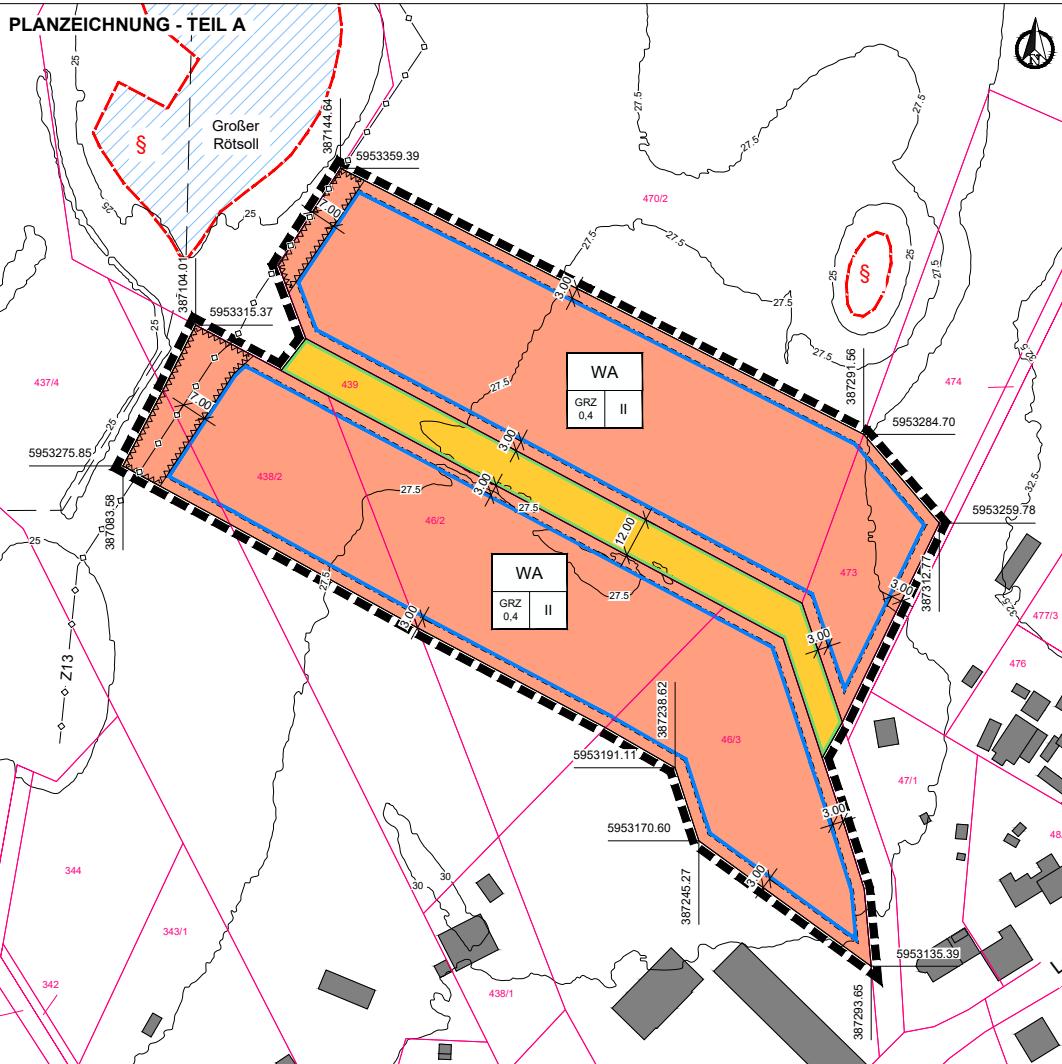


# SATZUNG DER GEMEINDE GRAPZOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4

## "WOHNEN AM GROßen RÖTSOLL"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 "Wohnen am großen Rötsoll" der Gemeinde Grapzow, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) sowie dem Text (TEIL B), erlassen:

### PLANZEICHNUNG - TEIL A



#### Planzeichnerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

##### 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeine Wohngebiete

§ 4 BauNVO

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

GRZ 0,40 Grundflächenzahl

vorhandene Höhen in Meter über NHN im Bezugssystem DHHN2016

##### 3. Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

##### 4. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

öffentliche Verkehrsfläche

##### 5. Sonstige Planzeichen

§ 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

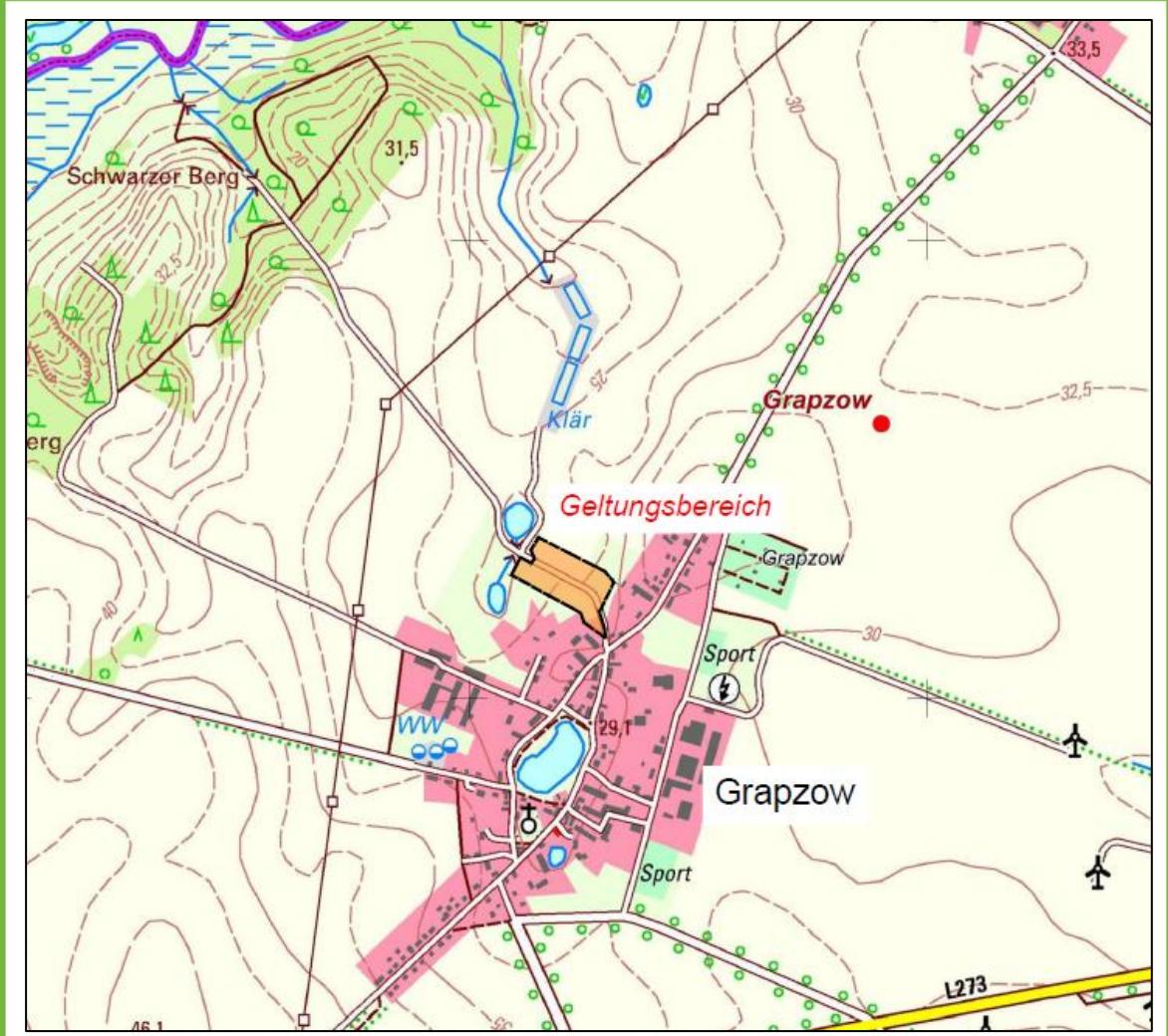
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

§

# Gemeinde Grapzow

## Bebauungsplan Nr. 4 „Wohnen am Großen Rötsoll“



Begründung – Vorentwurf, Januar 2026

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, AUFSTELLUNGSVERFAHREN .....</b>	<b>2</b>
<b>2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>3</b>
2.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.2 Planungsgrundlagen .....	3
2.3 Rechtsgrundlagen .....	3
<b>3. AUSGANGSSITUATION .....</b>	<b>4</b>
3.1 Charakter des Planungsraumes .....	4
3.2 übergeordnete Planungen .....	5
<b>4. PLANUNGSHALT .....</b>	<b>9</b>
4.1 Städtebauliches Konzept .....	9
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	10
4.3 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	11
4.4 Örtliche Bauvorschriften .....	11
<b>5. AUSWIRKUNG DER PLANUNG.....</b>	<b>12</b>
5.1 Umweltprüfung.....	12
5.2 Immissionsschutz.....	13
5.3 Energie-, Wasserver- und Entsorgung .....	13
5.4 Brandschutz.....	14
5.5 Verkehrskonzept.....	14
5.6 Denkmalschutz.....	14
<b>6. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG .....</b>	<b>16</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung, Aufstellungsverfahren

Die Gemeinde Grapzow, bestehend aus dem Hauptort Grapzow sowie dem Ortsteil Kessin, gehört zum Landkreis Mecklenburgische Seenplatte und wird vom Amt Treptower Tollensewinkel verwaltet.

Im Zuge der Beschäftigung mit der Klärstellung des Innenbereichs gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB zeigte sich, dass innerhalb der bestehenden Ortslage von Grapzow nur begrenzte Bau-landreserven vorhanden sind.

Vor diesem Hintergrund prüfte die Gemeinde mögliche Entwicklungsperspektiven und identifizierte dabei eine geeignete Fläche am nordwestlichen Ortsrand.

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen in Grapzow bestehen bereits konkrete Absichten, zusätzliche Grundstücke für die Errichtung von Einfamilienhäusern planungsrechtlich zu ermöglichen.

Bei der Entwicklung neuer Wohnbauflächen sind die Vorgaben der Raumordnung zu berücksichtigen. Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) enthält hierzu Vorgaben zur Siedlungsentwicklung. Der Programmsatz LEP 4.1 sieht vor, dass zunächst innerörtliche Potenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen sind.

Entsprechend dem Ziel des Programmsatzes LEP 4.1(5) sollen neue Siedlungsflächen nur im Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen ausgewiesen werden.

Ziel der Planung ist daher die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO.

Im Zuge der Fortschreibung und Aktualisierung der Planunterlagen sowie einer Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs ist eine erneute Durchführung der Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB erforderlich. Die bereits im früheren Verfahrensstand eingegangenen Stellungnahmen bleiben Bestandteil der Abwägung, werden jedoch durch die nunmehr aktualisierten Unterlagen ergänzt. Zur Gewährleistung einer vollständigen und transparenten Beteiligung wird der Planentwurf daher erneut öffentlich ausgelegt.

## 2. Grundlagen der Planung

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:1.000 dargestellt. Der Geltungsbereich beläuft sich auf eine Gesamtfläche von ca. 3,2 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 46/2 (tlw.), 46/3 (tlw.), 437/4 (tlw.), 438/3 (tlw.), 439 (tlw.), 470/2 (tlw.) und 473 (tlw.) der Flur 1 innerhalb der Gemarkung Grapzow.

### 2.2 Planungsgrundlagen

Katasterdaten sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern vom Januar 2025, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Lübecker Str. 289, 19059 Schwerin.

Lagebezug: ETRS89-UTM33; Höhenbezug: DHNN 20162.3 Rechtsgrundlagen

### 2.3 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 270, 351)
- **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 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **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 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Grapzow** in der aktuellen Fassung

### 3. Ausgangssituation

#### 3.1 Charakter des Planungsraumes

Das Plangebiet der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 ist am nordwestlichen Ortsrand der Ortslage Grapzow, nördlich der Straße zum "Das Große Rötsoll" gelegen.

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

Das topographische Gelände ist als eben zu bezeichnen und weist eine mittlere Geländehöhe von 27,5 m über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN2016 auf.

Natürliche Oberflächen- oder Fließgewässer sowie gesetzlich geschützte Biotope sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Ebenso befinden sich im Planungsraum keine nationalen oder europäischen Schutzgebiete. Bei dem nächstgelegenen europäischen Schutzgebiet handelt es sich um das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2245-302 „Tollensetal mit Zuflüssen“, welches sich westlich in einer Entfernung von ca. 880 m erstreckt.



**Abbildung 1:** Luftbild GAIA (Planungsraum rot skizziert)

### 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.

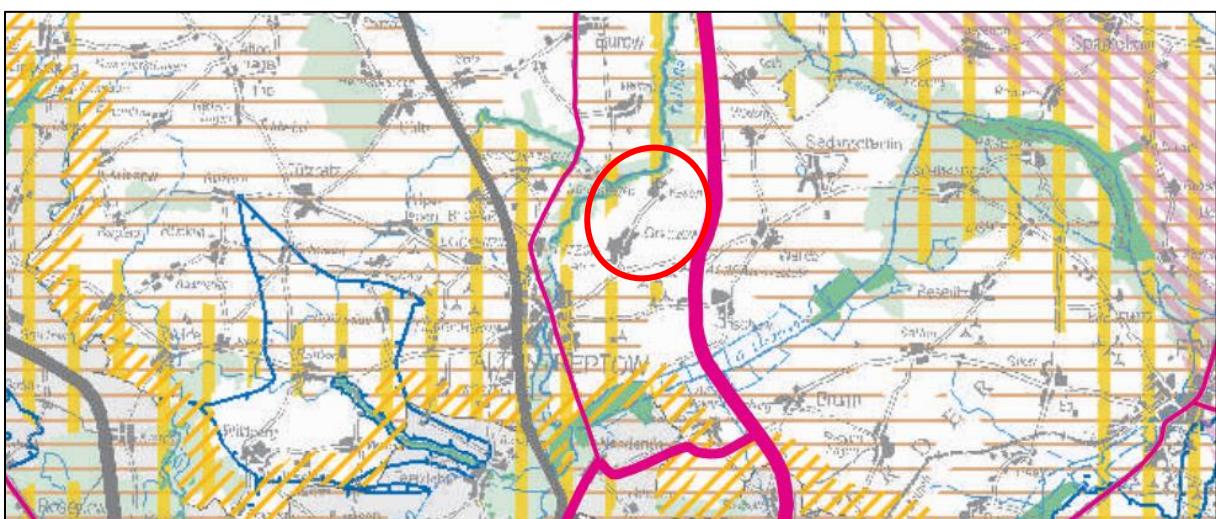
Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz **4.1(5) LEP M-V (Z)** fordert, dass die Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. **LEP 4.1 (5) M-V (Z)**

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

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern ist die Gemeinde Grapzow dem ländlichen Raum zuzuordnen. Die ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, der dort lebenden Bevölkerung einen bedarfsgerechten Zugang zu Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge ermöglichen, ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren, ihre landschaftliche Vielfalt erhalten und die Basis einer bodengebundenen Veredelungswirtschaft bilden. **3.3.1 (2) LEP M-V (Z)**



**Abbildung 2: Auszug aus dem LEP M-V**

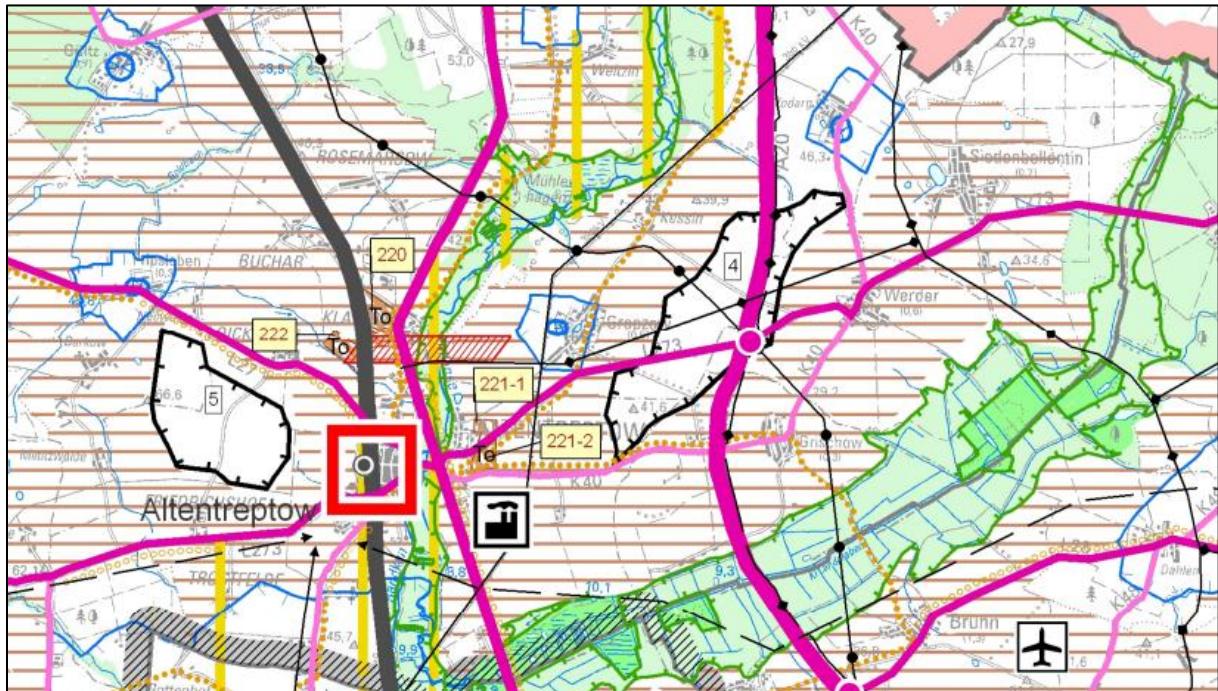
In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. 4.2 (2) LEP M-V (Z)

Der Eigenbedarf orientiert sich dabei an der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, an den steigenden Wohnflächenansprüchen der Bevölkerung und an der Haushaltsstruktur. Bei der Festlegung des Wohnraumbedarfes durch die Regionalplanung sind sowohl regionale als auch örtliche Besonderheiten der Wohnungsnachfrage und die infrastrukturellen Voraussetzungen einer Gemeinde zu berücksichtigen. Die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen hat Vorrang vor der Neuausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen.

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS)** beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen unter anderem der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll. **4.1 (6) RREP MS**

Die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum soll in allen Teilen der Planungsregion städtebaulich und sozial ausgewogen sowie bedarfsgerecht erfolgen. Der Erhalt, die Aufwertung und die Umnutzung des Bestandes sollen Vorrang vor dem Neubau haben. **4.2. (3) RREP MS**

Neue Wohngebiete sollen in guter Erreichbarkeit zu Arbeitsstätten, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen und zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs errichtet werden. Als Ziel der Raumordnung ist des Weiteren aufgeführt, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen hat. **4.2. (4) RREP MS**



**Abbildung 3** Auszug aus der Festlegungskarte des RREP MS

## **In der Festlegungskarte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte wird die Gemeinde Grapzow als ländlicher Raum dargestellt.**

Gemäß der Festlegungskarte des RREP MS befindet sich das Hoheitsgebiet der Gemeinde Grapzow in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft sowie in einem Vorbehaltsgebiet Trinkwasser.

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. **5.4.1 Landwirtschaft RREP MS**

In den Vorbehaltsgebieten Trinkwasser soll dem Trinkwasserschutz ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden. **5.5 (2) RREP MS**

### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan dient als vorbereitender Bauleitplan. Er stellt die geplante Art der Bodennutzung des gesamten Gemeindegebiets in seinen Grundzügen dar.

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 die o. g. Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch einen Bebauungsplan geschaffen werden.

Dies erfolgt durch einen vorzeitigen Bebauungsplan. Dieser kann aufgestellt werden, wenn dringende Gründe es erfordern und der geplanten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient unter anderem dazu, die Errichtung von bis zu 9 Eigenheimstandorten planungsrechtlich zu ermöglichen. Die zeitnahe Umsetzung des geplanten Wohngebiets liegt im besonderen Interesse der Kommune.

Da nachweislich keine Wohnbauflächen in der Gemeinde Grapzow zur Verfügung stehen, liegt hier ein Mangel vor, welcher als dringender Grund für den vorzeitigen Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB ausschlaggebend ist.

Ein dringender Grund für den vorzeitigen Bebauungsplan ist die kurzfristige Bereitstellung von Bauland im Bereich Einfamilienhausbau. Hierfür besteht eine höhere Nachfrage als angebotene Baugrundstücke vorhanden sind.

Der Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes stehen ferner auch keine anderweitigen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Grapzow entgegen.

Für den Planungsraum und seine Umgebung liegen keine konkreten Planungs- und Entwicklungsabsichten der Gemeinde Grapzow vor, die einer Verwirklichung der auf dem Geltungsbereich beabsichtigten Planung entgegenstünden.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB bestünde auch die Möglichkeit der Aufstellung eines selbstständigen Bebauungsplans.

Auch hier ist ein wirksamer Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn der selbstständige Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Dieser setzt allerdings voraus, dass ein weiterer Koordinierungs- und Steuerungsbedarf über den Planungsraum des Bebauungsplanes hinaus in der Gemeinde nicht besteht.

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

**Die grundsätzliche Absicht der Gemeinde Grapzow zur Aufstellung eines Flächennutzungsplans bleibt davon unberührt.**

## 4. Planungsinhalt

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Die Aufgabe des Bebauungsplans besteht darin, eine städtebauliche Ordnung im Sinne der §§ 1 Abs. 3 und 1 Abs. 5 BauGB herzustellen. Um sowohl eine geordnete städtebauliche Entwicklung als auch eine angemessene bauliche Verdichtung sicherzustellen, ist es erforderlich, die entsprechenden Rahmenbedingungen durch eine verbindliche Bauleitplanung festzulegen.

Die Gemeinde Grapzow verfolgt mit der Planung das Ziel, am nördlichen Rand der Ortslage ein Wohngebiet zu entwickeln.

Angesichts der Größe des Plangebietes und seiner Lage am nordwestlichen Ortsrand soll auf eine detaillierte Regulierung des Maßes der baulichen Nutzung weitgehend verzichtet werden. Vorgesehen ist lediglich, die maximal zulässige Gebäudehöhe so festzusetzen, dass die Errichtung von Gebäuden mit bis zu zwei Vollgeschossen möglich ist. Ein darüber hinausgehender Dachausbau bleibt zulässig, sofern die Vorgaben zur Vollgeschossdefinition der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern eingehalten werden.

Unter Berücksichtigung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden – insbesondere zum Schutz unbebauter Freiflächen im Außenbereich – beabsichtigt die Gemeinde zudem, durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 sicherzustellen, dass maximal 40 % der vorgesehenen Wohnbaufläche baulich in Anspruch genommen werden können. Damit wird zugleich den im ländlichen Raum üblichen und gewünschten Grundstücksgrößen oberhalb von 1.000 m<sup>2</sup> entsprochen.

Die Möglichkeit, notwendige Nebenanlagen auch außerhalb der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten, bleibt unberührt. Solche Anlagen – wie Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie nach §§ 12 und 14 BauNVO – sind somit auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

## 4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungsziel der Gemeinde Grapzow ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Aufgrund des hohen Bedarfes und der Nachfrage nach Wohnraum entspricht die Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen nicht dem Entwicklungsziel der Stadt. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind demnach unzulässig.

Die Grundflächenzahl wird für das Allgemeine Wohngebiet auf 0,4 beschränkt.

### Flächenbilanz:

Geltungsbereich	32.524	m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	20.232	m <sup>2</sup>
Festgesetzte Verkehrsflächen	2.083	m <sup>2</sup>
mit „A“ festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10.210	m <sup>2</sup>
Maximale Vollversiegelung GRZ 0,4	8.092	m <sup>2</sup>

*Folgende Festsetzungen wurden getroffen:*

1. Das Allgemeine Wohngebiet dient gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
2. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO zur Errichtung von nicht störenden Gewerbebetrieben, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetrieben und Tankstellen sind unzulässig.
3. Die maximale Grundflächenzahl wird auf 0,4 begrenzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO ist ausgeschlossen.

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

Hinsichtlich des o. g. Vorhabens werden Neu-, Aus- und Umbauten als Eingriff bewertet. Insbesondere stellt die Befestigung (Versiegelung) bisher unbefestigter Flächen einen Eingriff dar. Der Eingriffstatbestand ist fallweise zu prüfen.

Weiterhin sind die Grundsätze der Eingriffsregelung formuliert: Die Eingriffsvermeidung hat Vorrang vor der Minimierung, vor dem Ausgleich von Eingriffen und letztlich vor dem Ersatz der Eingriffssfolgen.

Insofern ist im Zuge der Planungen, insbesondere der landschaftspflegerischen Begleitplanung die Notwendigkeit der Maßnahmen bzw. die Notwendigkeit der Art der Umsetzung zu prüfen. Dabei werden vermeidbare Eingriffe bzw. deren Folgen ausgeschlossen. Unvermeidbare Eingriffe sind auf das notwendige Maß zu minimieren. Verbleibende Folgen des Eingriffs auf die Funktionen des Natur- und Landschaftshaushaltes sind auszugleichen bzw. im erforderlichen Umfang zu ersetzen.

Die geplanten Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind zu bewerten und mit Kompensationsmaßnahmen zu belegen.

Die Umsetzung der Satzung setzt eine vollständige Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe voraus. Die beeinträchtigten Funktionen der einzelnen Schutzgüter des Natur- und Landschaftshaushaltes sind gleichartig und gleichwertig sowie nachhaltig auszugleichen und wiederherzustellen.

### **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. Die Festschreibung einer örtlichen Bauvorschrift erlangt damit auch aus städtebaulicher Sicht eine besondere Bedeutung.

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.

## 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 einer entsprechenden Abstimmung 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.

Das Vorhaben wird deshalb eingehend auf seine Wirkungen auf die Schutzgüter nach § 2a BauGB untersucht. Aufgrund der Standortsituation und möglicher Umweltwirkungen des Vorhabens wird insbesondere für die Schutzgüter Mensch, Boden, Tiere/Pflanzen und Landschaft ein erhöhter Untersuchungsbedarf festgestellt.

Zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes wird daher der Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich eines Zusatzkorridors von 50 m als Grenze des Untersuchungsraumes gewählt. Zusammenfassend wurden drei Konfliktschwerpunkte mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festgestellt:

1. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Flächeninanspruchnahme betreffen die Schutzgüter Fläche, Boden, Tiere und Pflanzen.
2. Lärm, Staub sowie Schadstoffimmissionen während der Bauphase sind bezüglich der Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Boden, Pflanzen und Tiere zu beurteilen.
3. Die Wahrnehmbarkeit der Bebauung ist bezüglich des Schutzes Landschaftsbild zu bewerten.

Weitere Konfliktschwerpunkte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist die Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich. Aufgrund der Vorprägung durch die umliegende Bebauung erfolgt diese Prüfung als worst-case-Analyse.

Die bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkintensität ist für dieses Vorhaben insgesamt als gering einzuschätzen. Geplante Eingriffe beschränken sich auf ein unbedingt notwendiges Maß.

Die Betroffenheit streng oder besonders geschützter Arten im Bereich des geplanten Baufeldes ist auch aufgrund der vorangegangenen Nutzung erwartungsgemäß sehr gering. Von einer Kartierung des im Planungsraum vorkommenden Artenbestandes wird unter Beachtung der 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 zu lassen.

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 Verbotsstatbeständen erfolgt in einem gesonderten Fachbeitrag.

## **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.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine wesentlichen Immissionswirkungen im Planungsraum vorhersehbar, die auch nur ansatzweise zu immissionsrechtlichen Auswirkungen im Sinne von Überschreitungen gesetzlich vorgeschriebener Immissionsgrenzwerte führen könnten.

## **5.3 Energie-, Wasserver- und -entsorgung**

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Anpassung des bestehenden Versorgungsnetzes mit Wasser, Abwasser oder Energie erforderlich.

### *Allgemeine Vorgaben*

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

### *Trinkwasser und Häusliches Abwasser*

Neu geplante Gebäude innerhalb des Planungsraumes sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentwässerung anzuschließen (Anschluss- und Benutzungzwang).

Der Anschluss und die Anschlussbedingungen sind mit dem Versorgungs- und Entsorgungs-träger zu vereinbaren.

### *Niederschlagswasser*

Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird entstehungsnah der Versickerung zugeführt.

### *Leitungsbestand*

Innerhalb der Vorhabenfläche befinden sich Trink- und Abwasserleitungen. Weitere Leitungen sind nicht bekannt.

## **5.4 Brandschutz**

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (02/2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) weiterhin 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.

## **5.5 verkehrliche Erschließung**

Für den Geltungsbereich und die hier zulässigen Nutzungen erfolgt die verkehrliche Erschließung ausgehend von der angrenzenden gemeindlichen Straße. Der Straßenraum ist befestigt (Asphalt) und ausreichend breit dimensioniert. Eines tatsächlichen Ausbaues bedarf es aus diesem Grunde nicht.

## **5.6 Denkmalschutz**

### *Baudenkmale*

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

### *Bodendenkmale*

Darüber hinaus sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

## 6. 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).

### (A) Flächenbilanz:

<b>Geltungsbereich</b>	<b>32.524</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>20.232</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Festgesetzte Verkehrsflächen	2.083	m <sup>2</sup>
mit „A“ festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10.210	m <sup>2</sup>
Maximale Vollversiegelung GRZ 0,4	8.092	m <sup>2</sup>

❖ **Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes**

**zu 2.1 Ermittlung des Biotopwertes**

Zur Ermittlung des Biotopwertes wird aus der Anlage 3 die Wertstufe ermittelt. Die Wertstufe für „Intensivgrünland auf Mineralstandorten“ (GIM) ist 1. Der durchschnittliche Biotopwert beträgt 1,5.

Die Wertstufe für „Sandacker“ (ACS) ist 0. Der durchschnittliche Biotopwert berechnet sich aus 1 abzüglich des Versiegelungsgrades des derzeitigen Biotoptyps.

Biotopwert ACS:  $1 - 0 \text{ (Versiegelungsgrad)} = 1$

**Zu 2.2 Ermittlung des Lagefaktors**

Sobald der Abstand zu vorhandenen Störquellen weniger als 100 m beträgt, ist ein Lagefaktor von **0,75** anzunehmen. Bei Abständen von 100 m bis 625 m beträgt der Lagefaktor **1,00**. Bei Abständen >625 beträgt der Lagefaktor **1,25**.

Als vorhandene Störquelle ist die angrenzende Gemeindestraße anzunehmen.

**Zu 2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotpbelebung bzw. Biotpveränderung (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>	Biop- wert	Lage- faktor	Fläche * Biotopwert * Lagefaktor	Eingriffsflä- chen-äquiva- lent [m <sup>2</sup> EFÄ]
9.2.2 Artenarmes Frischgrünland (GMA)	9.356	3	0,75	$9.356 * 3 * 0,75$	21.051
12.1.1 Sandacker (ACS)	13.791	1	0,75	$13.791 * 1 * 0,75$	10.344
12.2.3 Baumschule (AGB)	2.767	1	0,75	$2.767 * 1 * 0,75$	2.076
14.5.1 Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF)	1.016	1	0,75	$1.016 * 1 * 0,75$	726
<b>Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:</b>					<b>34.197</b>

## Zu 2.4 Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

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.

## Zu 2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsmaßnahmen entstehen.

Der Zuschlag für Vollversiegelung beträgt **0,5**.

Der Zuschlag für Teilversiegelung beträgt **0,2**.

Bei einer GRZ von 0,4 ist eine maximale Versiegelung von 8.092 m<sup>2</sup> möglich.

Teil-/Vollversiegelte bzw- überbaute Fläche [in m <sup>2</sup> ]	x	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung 0,2/0,5	=	Eingriffsflächen-äquivalente [m <sup>2</sup> EFÄ]
8.092		0,5		4.046
<b>Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:</b>				4.046

## Zu 2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

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

m <sup>2</sup> EFÄ für Biotop- beseitigung	+	m <sup>2</sup> EFÄ für Funkti- onsbeeinträchtigung	+	EFÄ für Teil-/Vollver- siegelung bzw. Überbauung	Multifunktiona- ler Kompen- sationsbedarf [m <sup>2</sup> EFÄ]
34.197		0		4.046	38.243
<b>Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs m<sup>2</sup> EFÄ:</b>				<b>38.243</b>	

## Kompensation des Eingriffes

### Maßnahme A (2.31)

Flächenbilanz: Ackerland 16.453 m<sup>2</sup>

Maßnahme 2.31: Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption:

*Umwandlung von Ackerflächen in Dauergrünland als einschürige Mähwiese oder einer Mahd in einem zwei- bis dreijährigen Rhythmus*

Beschreibung: Umwandlung der Maßnahmefläche durch spontane Begrünung in eine Brachfläche

Anforderungen:

- Fläche vorher mindestens 5 Jahre als Acker genutzt
- Kein Einsatz von Düngemitteln und PSSM
- Mindestbreite 10 Meter
- Mindestgröße der Fläche: 2.000 m<sup>2</sup>

Nutzungsoption: Auf der Fläche besteht ausschließlich die Möglichkeit der Flächennutzung als einschürige extensive Mähwiese unter Beachtung der folgenden Vorgaben:

- Mahd nicht vor dem 1. September mit Abfuhr des Mähgutes
- Je nach Standort höchstens einmal jährlich aber mind. Alle 3 Jahre
- Mahdhöhe 10 cm über Geländeoberkante, Mahd mit Messerbalken

Kompensationswert: 2,0

Fläche	Fläche der Maßnahme [m <sup>2</sup> ]	x	Kompensationswert der Maßnahme	x	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent [m <sup>2</sup> KFÄ]
Nr. 1	3.868		2,0		-	7.736
Nr. 2	6.813		2,0		0,85	11.582
Nr. 3	2.540		2,0		0,5	2.540
Nr. 3	3.232		2,0		0,85	5.495
<b>Kompensationsflächenäquivalent</b>						<b>27.353</b>



Abbildung 4: Ackerfläche Nr. 1, Gemarkung Grapzow, Flur 1, FS 114 - Größe: 3.868 m<sup>2</sup>

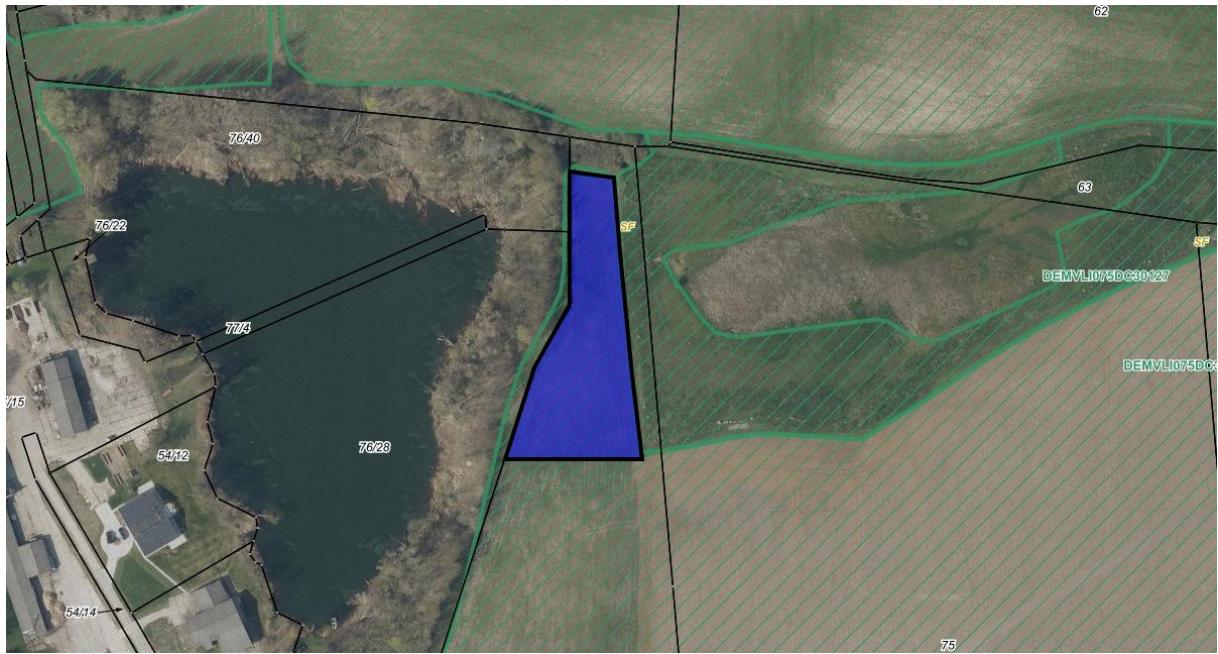


Abbildung 5: Ackerfläche Nr. 2, Gemarkung Altentreptow, Flur 4, FS 76/41 - Größe: 3.234 m<sup>2</sup>

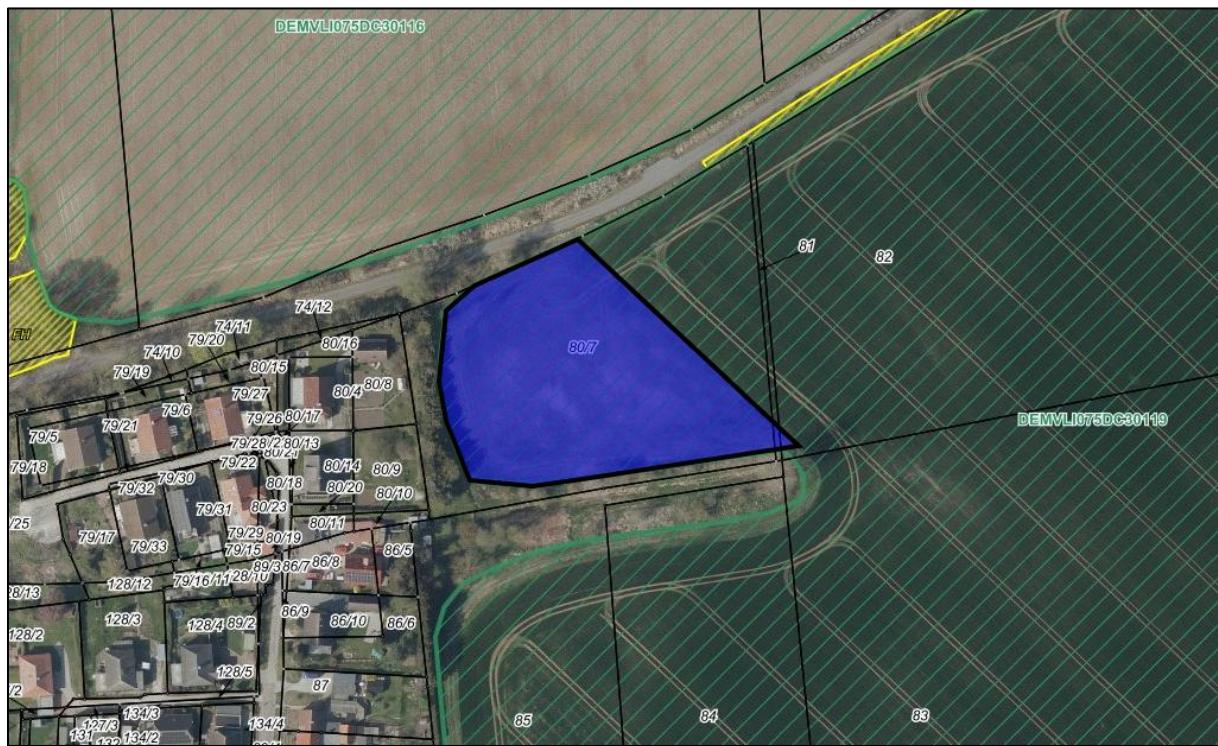


Abbildung 6: Ackerfläche Nr. 3, Gemarkung Altentreptow, Flur 4, FS 80/7 - Größe: 5.772 m<sup>2</sup>

## Gesamtbilanzierung

multifunktionaler Kompensationsbedarf	-	Maßnahme 1	=	Kompensationsflächenäquivalent [m <sup>2</sup> KFÄ] gesamt
	38.243	27.353		
<b>Kompensationsflächenäquivalent</b>				<b>10.890</b>

Der multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt 38.243 m<sup>2</sup> EFÄ. Die Kompensationsflächen-äquivalente für die Maßnahme 1 beträgt 27.353 m<sup>2</sup> KFÄ. Es verbleibt eine Differenz von **10.890 m<sup>2</sup> KFÄ**.