

Satzung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 1 „Grischow-Ost“ der Gemeinde Grischow als Textbebauungsplan

Begründung

Teil II _ Umweltbericht



Copyright © GAIA M-V

Grischow, d. 04.04.2018


H. Frese
Bürgermeister



Inhaltsverzeichnis

- I. *Einleitung*
- II. *Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Um-weltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden*
- III. *Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden*
- IV. *Ergebnis der Umweltprüfung*
- V. *allgemein verständliche Zusammenfassung*

I. Einleitung

1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

1. 1. Eine ortsansässige Familie aus Grischow beabsichtigt, auf dem durch sie erworbenen Grundstück eine Halle als Unterstellmöglichkeit für Technik zu errichten. Aufgrund der Größe des zu errichtenden Gebäudes mit mehr als 10 qm haben die Grundstückseigentümer für ihr Bauvorhaben einen Bauantrag gestellt.

Vor dem Hintergrund, dass der Bauplatz der Halle entsprechend der vorliegenden Klarstellungssatzung mit Abrundung im bauplanerischen Außenbereich gelegen ist und auch nach einer örtlichen Inaugenscheinnahme durch die zuständige untere Bauaufsichtsbehörde keine andere bauplanungsrechtliche Einschätzung getroffen wurde, konnte dem Bauantrag aufgrund des Fehlens einer Innenbereichssituation (§ 34 BauGB) nicht entsprochen werden. Auch bei Vorliegen einer Innenbereichssituation wäre die Umsetzung problematisch, da sich die Halle aufgrund der Kubatur nicht als untergeordnete Nebenanlage verstehen lässt. Um das Bauvorhaben dennoch umsetzen zu können, bedarf es einer kommunalen Planung. Aus diesem Grunde hat die Bauherrenfamilie bei der Gemeinde Grischow einen Antrag auf Einleitung eines Planverfahrens nach BauGB gestellt.

1. 2. Ziel der Planung des B-Planes Nr. 1 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine Bebauung der zu den ländlichen Grundstücken gehörenden, jedoch dem Außenbereich zuzuordnenden Grundstücksteile der am östlichen Ortsrand gelegenen Grundstücke Grischow 35, 35a, 36a, 37, 38, 38a, 39, 40, 41, 43 und 44 sein. Dabei beschränkt sich die Bebaubarkeit darauf, dass lediglich Gebäude, die dem nicht dauerhaften Aufenthalt durch Menschen, sondern vornehmlich dem Schutz von Tieren und Sachen dienen bzw. sonstige genehmigungspflichtige baulichen Anlagen errichtet werden können. Die Planung zielt nicht darauf ab, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung von Wohngebäuden oder sonstigen dauerhaft für den Aufenthalt genutzten Gebäuden (Büros, Gewerbebetriebe oder dergleichen) zu schaffen.

1. 3. Es werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB getroffen:

1. 3. 1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]

Es wird auf die Festsetzung eines Baugebietes nach BauNVO verzichtet. Sinn der Planung soll es lediglich sein, die dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen, jedoch im Außenbereich gelegenen Grundstücksteile einer baulichen Nutzung zuzuführen, die sich im Wesentlichen an die Hauptnutzung anlehnt, dieser jedoch nicht als Nebenanlage dient und ihr auch nicht in der Kubatur untergeordnet sein muss.

Aus diesem Grunde ist im B-Plan lediglich bestimmt worden, dass die im Geltungsbereich der Satzung liegenden Grundstücksteile durch Gebäude, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, sowie durch bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, bebaut werden dürfen.

Damit ist der Rahmen für die Errichtung der baulichen Anlagen sehr weit gefasst. Dennoch ist an dieser Stelle darauf zu verweisen, dass die zu errichtenden baulichen Anlagen nicht isoliert, sondern immer im Kontext mit der Umgebungsbebauung gesehen werden müssen. Die Errichtung von baulichen Anlagen im Geltungsbereich der Satzung ist darüber hinaus nur zulässig, wenn diese ihrerseits die Nachbarn in ihrer Grundstücksnutzung im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme nicht belästigen oder stören. Verwiesen sei an dieser Stelle auf § 3 Abs. 1 LBauO M-V. Hier wird ausgeführt, dass „Anlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und in Stand zu halten sind, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden.“

1. 3. 2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]

In Anlehnung an eine durchschnittliche bauliche Nutzung in Wohngebieten sowie unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll festgesetzt werden, dass maximal 40 % der überplanten Grundstücksteile einer baulichen Nutzung, jedoch maximal 25 % der überplanten Grundstücksteile einer Bebauung mit Gebäuden unterliegen dürfen.

Für die einzelnen im Geltungsbereich der Satzung des B-Planes Nr. 1 gelegenen Grundstücksteile bedeutet dies folgendes:

Tab. 1: Grundstücksgröße / bebaubar / davon mit Gebäuden bebaubar

	überplant	bebaubar (40 %)	davon mit Gebäuden bebaubar (25 %)
53/2 teilweise	1.253 qm	501,20 qm	313,25 qm
52/2 teilweise	2.393 qm	957,20 qm	598,25 qm
51 teilweise	2.023 qm	809,20 qm	505,75 qm
50 teilweise	2.462 qm	984,80 qm	615,50 qm
49 komplett	2.338 qm	935,20 qm	584,50 qm
47 teilweise	2.200 qm	880,00 qm	550,00 qm
46 teilweise	2.482 qm	992,80 qm	620,50 qm
42 teilweise	1.895 qm	758,00 qm	473,75 qm
40 teilweise	370 qm	148,00 qm	92,50 qm
gesamt	17.416 qm	6.966,40 qm	4.354,0 qm

Die vorab aufgestellte Tabelle stellt aber nur das planungsrechtlich maximale dar. Es ist in absehbarer Zeit nicht davon auszugehen, dass die bauliche Inanspruchnahme entsprechend des maximal machbaren auch erfolgt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine weiteren Bauvorhaben durch die Eigentümer der im Geltungsbereich der Satzung gelegenen Grundstücksteile in den Raum gestellt. Unter dem Prinzip der Gleichheit wäre es dennoch jedem Eigentümer eines im Geltungsbereich der Satzung liegenden Grundstückes möglich, dieses einer Bebauung zuzuführen.

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

Zur Bauweise ist definiert worden, dass nur Gebäude in offener Bauweise und damit mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden dürfen. Außerdem wurde festgeschrieben, dass die maximale Grundfläche eines Gebäudes auf 300 qm begrenzt wird. Auch in der Umgebung finden sich eine Reihe großformatiger Gebäude, so dass Gebäude mit einer Grundfläche von bis zu 300 qm das städtebauliche Gefüge nicht nachträglich beeinträchtigen.

Auf die Definition einer Baugrenze ist in der vorliegenden Satzung verzichtet werden. Es wurde lediglich bestimmt, dass zu errichtende Gebäude einen Mindestabstand von 3 m zum „Brunner Weg“ und damit zum öffentlichen Verkehrsraum einhalten müssen.

1. 3. 4. Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]

Das Plangebiet wird im Osten durch den „Brunner Weg“ und damit durch einen öffentlichen Verkehrsraum begrenzt. Dieser Weg wird teilweise für die „hintere“ Erschließung der überplanten Grundstücksteile genutzt. Die verkehrliche Erschließung der den Innenbereich bildenden Hauptnutzung (zumeist durch Wohnen geprägt), bildet die westlich des Plangebietes gelegene Dorfstraße.

2. Lage und Abgrenzung

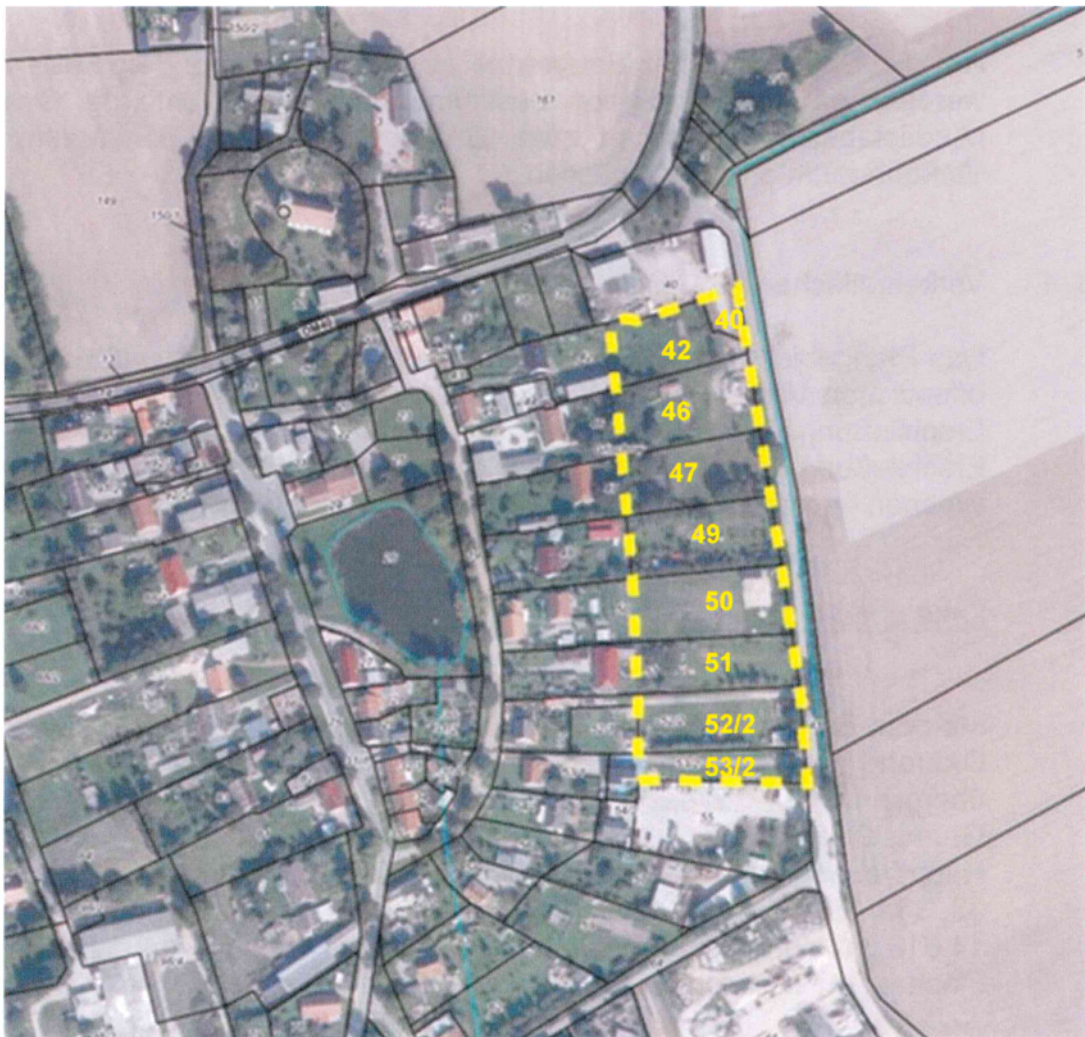
2. 1. Mit dem B-Plan Nr. 1 „Grischow-Ost“ wird eine 17.416 qm große, am östlichen Ortsrand von Grischow gelegene, dem Außenbereich zuzuordnende Fläche überplant. Im Wesentlichen handelt es sich bei den überplanten Grundstücksflächen um bauakzessorisch genutzte Flächen, deren Hauptbebauung im Bereich der Ortslage Grischow, Dorfstraße 35, 35a, 36a, 37, 38, 38a, 39, 40, 41, 43 und 44 gelegen ist und die für sich bereits eine Fläche von 14.810 qm einnehmen (gesamter Innenbereich + der im Außenbereich gelegenen Flächen, die nunmehr überplant werden: 32.226 qm).

Im Einzelnen umfasst dabei der Geltungsbereich der Satzung aus der Gemarkung Grischow, Flur 5 die Flurstücke

53/2	teilweise	mit	1.253 qm	von gesamt 1.573 qm
52/2	teilweise	mit	2.393 qm	von gesamt 3.384 qm
51	teilweise	mit	2.023 qm	von gesamt 3.559 qm
50	teilweise	mit	2.462 qm	von gesamt 4.395 qm
49*	komplett	mit	2.338 qm	von gesamt 2.338 qm
47	teilweise	mit	2.200 qm	von gesamt 4.074 qm
46	teilweise	mit	2.482 qm	von gesamt 4.587 qm
42	teilweise	mit	1.895 qm	von gesamt 3.442 qm
40	teilweise	mit	370 qm	von gesamt 2.843 qm

*FS 49 bildet eine wirtschaftliche Einheit mit dem FS 48 mit einer Größe von 2.031 qm.

Abb. 2: Übersichtskarte, unmaßstäblich (Quelle GAIA MV)



3. Bedarf an Grund und Boden

3. 1. Insgesamt ergibt sich folgende Bilanz für die Planung

zugehörnder Innenbereich (außerhalb Satzungsgebiet)	14.810 qm
Gesamtplangebiet _ Satzung	17.416 qm
davon	
- nicht bebaubar	10.449,6 qm
- insgesamt bebaubar (40 % der überplanten Grundstücksfläche)	6.966,4 qm
- mit Gebäuden bebaubar (25 % der überplanten Grundstücksfläche)	4.354,0 qm

II. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

1. 1. Die folgenden, in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sind unter anderem für den Bebauungsplan Nr. 1 „Grischow-Ost“ von Bedeutung:

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) / Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V);
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG);
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) / Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V);
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) / Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V).

1. 2. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 9. Juni 2016

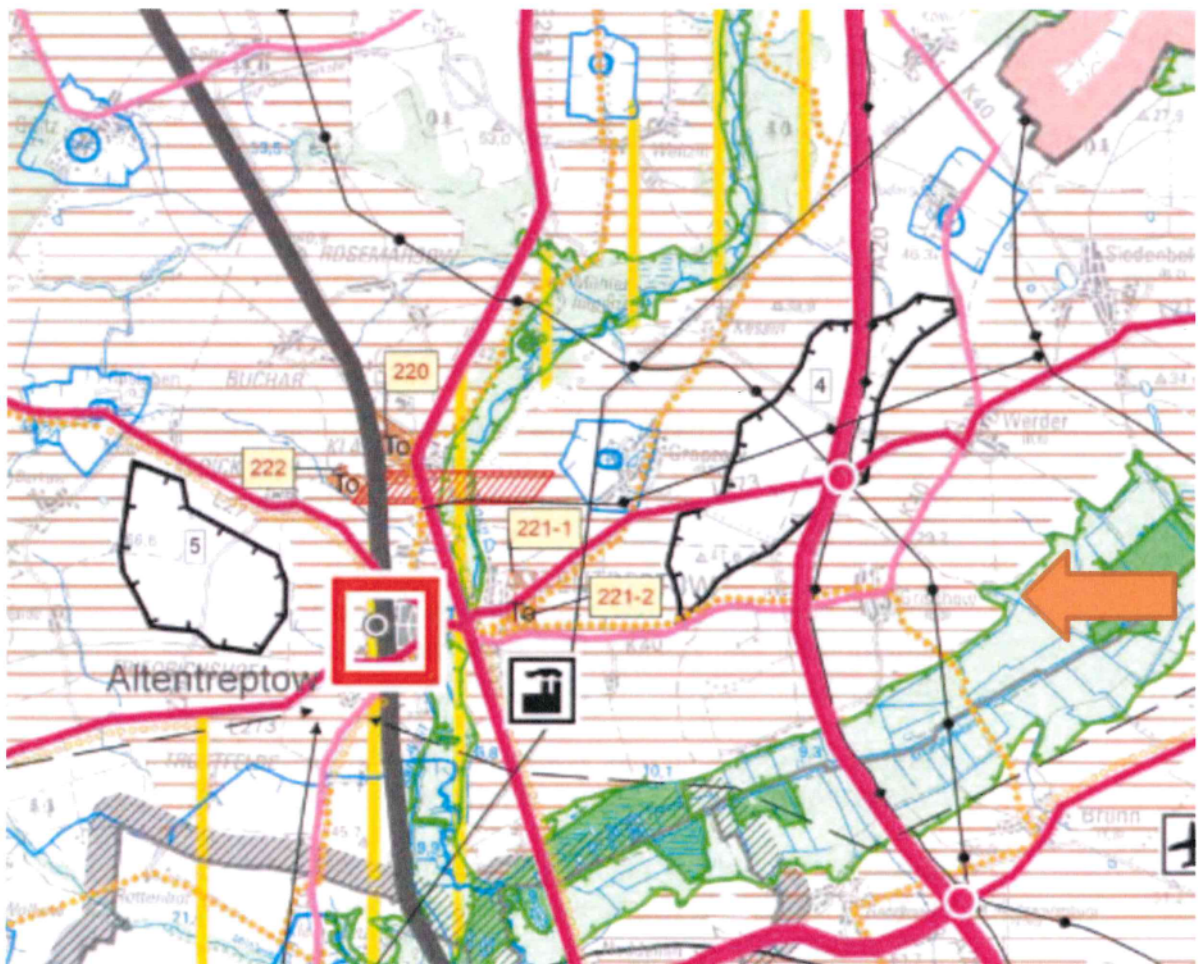
Das Landesentwicklungsprogramm gibt für die Entwicklung der Teilräume Gebietskategorien vor. Der Untersuchungsraum zählt dabei zur Kategorie „Ländliche GestaltungsRäume“, deren Entwicklung nachhaltig gestärkt werden sollen.

Zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem dynamischen Zusammenwirken gesichert und wo erforderlich wieder hergestellt, gepflegt und entwickelt werden.

Weder für die Gemeinde noch dezidiert für das Plangebiet gibt es auf der Ebene der Landesplanung spezielle Funktionszuweisungen.

1. 3. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 2011

Abb. 3: Auszug aus dem RREP Mecklenburgische Seenplatte



Der Auszug aus dem RREP lässt erkennen, dass freiflächenbezogene Darstellungen im Wesentlichen den Außenbereich der Gemeinde betreffen. Zu nennen wäre da neben der Kategorie ländlicher Raum der Entwicklungsschwerpunkt Landwirtschaft, eine Eignungsfläche Windenergie im Nordwesten der Gemeinde sowie Ausläufer eines Vorbehaltsraumes Naturschutz im Süden / Südwesten der Gemeinde. Dezidiert für das Plangebiet gibt es auf der Ebene der Landesplanung keine speziellen Funktionszuweisungen.

1. 4. Flächennutzungsplan der Gemeinde Grischow

Die Gemeinde Grischow verfügt bislang über keinen F-Plan, der die Bodennutzung im Gemeindegebiet steuert.

1. 5. Infrastruktur

Die Erschließung erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene, ausgebaute Wege- und Straßennetz der Gemeinde.

1.6. Naturschutzplanung

Im Geltungsbereich sind keine kartierten Biotope vorhanden und nicht vorgesehen. Nachweise in der Artenschutzkartierung liegen nicht innerhalb des Geltungsbereiches und sind nicht vorgesehen.

1. 7. Wasserwirtschaft

Wasserschutzgebiete und sonstige Festsetzungen der Wasserwirtschaft sind nicht vorhanden.

1. 8. Agrarplanung

Die im Plangebiet gelegenen Flächen werden derzeit als Gärten und nicht landwirtschaftlich genutzt. Aus diesem Grunde sind sie nicht Gegenstand der Agrarplanung.

1. 9. Forstplanung

Die im Plangebiet gelegenen Flächen werden derzeit als Gärten und nicht forstwirtschaftlich genutzt. Aus diesem Grunde sind sie nicht Gegenstand der Forstplanung.

1.10. Denkmalpflege

Keine Festsetzungen auf dem Geltungsbereich.

III. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden

1. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

1. 1. 1. Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz

Das Plangebiet ist außerhalb geschützter Gebiete (Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Naturpark) gelegen. Aus diesem Grunde braucht diesbezüglich eine gesonderte Auseinandersetzung nicht erfolgen.

1. 1. 2. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Mit der Überplanung von Flächen, die derzeit dem Außenbereich zuzuordnen sind, wird deren Bebauung vorbereitet. Dieses Erheben des Baurechtes wird mit einem Eingriff gleichgesetzt, der bereits in der frühen Phase der Planung auszugleichen ist. Mit dieser potenziellen Bebauung der Fläche verbunden, wären Beeinträchtigungen in folgenden Bereichen zu erwarten:

Boden	Verdichten, Abtrag, Versiegeln
Wasser	Erhöhung des Oberflächenabflusses, Verminderung der Grundwasserneubildungsrate
Flora/Fauna	Verlust und Veränderung von Tier- und Pflanzengesellschaften

1. 1. 3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Zur Bewertung des Eingriffs und zur Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde die von Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern im Jahre 1999 bekannt gemachten Hinweise zur Eingriffsregelung herangezogen.

Kurzbeschreibung des eingriffsrelevanten Vorhabens

Wie der Begründung zu entnehmen ist, sollen 9 verschiedenen Flurstücke (davon 8 teilweise) von unterschiedlicher Lage, Nutzung und Größe mit dem B-Plan Nr. 1 überplant werden. Die folgende Tabelle vermittelt einen Überblick über die insgesamt zu überplanenden Flächen.

Tabelle 2: Übersicht über die im Geltungsbereich der Satzung des B-Planes Nr. 1 gelegenen Außenbereichsflurstücken mit ihrer Nutzung

Flurstück	Größe	derzeitige Nutzung
53/2 teilweise	1.253 qm	Hausgarten, bereits bauakzessorisch genutzt
52/2 teilweise	2.393 qm	Hausgarten, bereits bauakzessorisch genutzt
51 teilweise	2.023 qm	Hausgarten, bereits bauakzessorisch genutzt
50 teilweise	2.462 qm	Hausgarten, bereits bauakzessorisch genutzt
49 komplett	2.338 qm	Hausgarten, bereits bauakzessorisch genutzt
47 teilweise	2.200 qm	Hausgarten, bereits bauakzessorisch genutzt
46 teilweise	2.482 qm	Hausgarten, bereits bauakzessorisch genutzt
42 teilweise	1.895 qm	Hausgarten, bereits bauakzessorisch genutzt
40 teilweise	370 qm	Hausgarten, bereits bauakzessorisch genutzt
gesamt	17.416 qm	

Dabei handelt es sich jeweils um siedlungsnahen Flächen, die durch die Bebauung der Ortslage Grischow nachhaltig vorgeprägt sind.

Abgrenzung der Wirkzonen

Aufgrund der Lage der zu überplanenden Flächen in unmittelbarer Ortsnähe, aber auch aufgrund des Fehlens wichtiger Strukturen im Umfeld dieser Flächen wird davon ausgegangen, dass mit der Planung keine erheblichen Außenwirkungen auf Wertbiotope verbunden sein werden. Dies bedeutet, dass die Untersuchung von Wirkzonen vernachlässigt wird.

Vorkommen spezieller störungsempfindlicher Arten

Auch hier wird analog zur vorab geführten Darstellung davon ausgegangen, dass durch die so geringfügige Erweiterung des Ortsrandes keine zusätzliche Störung von im Umfeld eventuell vorhandenen störungsempfindlichen Arten erfolgt.

Ermittlung der Freiraum-Beeinträchtigungsgrade

Die zu überplanenden Flächen liegen alle im unmittelbaren Wirkraum der Ortslage Grischow. Aus diesem Grunde wird hier davon ausgegangen, dass ein Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 1 vorliegt und somit ein Korrekturfaktor von 0,75 anzuwenden ist.

Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Vorbemerkung

Voraussetzung zur Beurteilung eines Eingriffsvorhabens ist in jedem Fall die Erfassung und Bewertung der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen und (landschaftlichen) Freiräumen. Im vorliegenden Fall wurde sich auf die Analyse der betroffenen

Biotoptypen beschränkt. Auf eine Biotopkartierung wurde verzichtet, da vom Eingriffsvorhaben keine Auswirkungen auf Wertbiotope zu erwarten sind. Unter Punkt 8. 2. 3. wurde bereits eine Bilanzierung der Flächen vorgenommen.

Insgesamt lässt sich daraus folgende Bilanzierung der Flächeninanspruchnahme ableiten:

Nutzung	Größe	davon überbaubar (GRZ 0,4)	nicht überbaubar
Hausgarten	17.416 qm	6.966,4 qm	10.449,6 qm

Tabelle 3: Bilanz der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Flächenbilanz

Bei der Bilanzierung der Größe des Kompensationsbedarfes ist zu berücksichtigen, dass hier die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt worden ist. Jedoch dürfen die zu errichtenden Gebäude nicht mehr als 25 % der überplanten Grundstücksteile beanspruchen. Dies soll sichern, dass die Flächen nicht zu massiv, sondern allenfalls angepasst an die Umgebungsbebauung der angrenzenden Wohnbebauung bebaut werden.

Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen
 A) Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust) - Tabelle 4

Biotoptyp	Flächenverbrauch	Wertstufe	(Kompensationsfaktor + Faktor Versiegelung) x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Hausgarten	6.966,4 qm	0	$(0,3 + 0,5) \times 0,75 = 0,60$	4.179,84 qm
				<u>4.179,840 qm</u>

Erläuterung zur gewählten Wertstufe / Kompensationswertzahl:

Hausgärten, teilweise bauakzessorisch genutzt

Bei einer Werteinstufung 0, die aufgrund der Einstufung der Fläche entsprechend Biotoptypenkatalog M-V, zuzuordnen ist, soll hier aufgrund des Fehlens von Randstrukturen sowie der Größe der angrenzenden Ackerfläche ohne Nutzungswechsel (großer ausgeräumter Schlag) eine Kompensationswertzahl von 0,3 zugeordnet werden.

B) Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust - Tabelle 5

<i>Biototyp</i>	<i>Flächen- ver- bra- uch</i>	<i>Wert-</i>	<i>(Kompensationsfaktor + Faktor Versiegelung) x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträch- tigungsgrad</i>	<i>Flächenäquivalent für Kompen- sation</i>
<i>keine</i>				

Erläuterung zur Wertstufe / Kompensationswertzahl: - siehe oben -

Im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird davon ausgegangen, dass die zu betrachtenden Biototypen über die bauliche Inanspruchnahme hinaus keinen Funktionsverlust erleidet. Im Falle der Nutzgärten bleibt die Nutzung erhalten.

C) Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen) - Tabelle 6

<i>Biototyp</i>	<i>Flächen- beeinträchti- gung</i>	<i>Wert- stufe</i>	<i>Kompensations- erfordernis</i>	<i>Wirkungs- faktor</i>	<i>Flächenäquivalent für Kompensation</i>
	<i>entfällt</i>				

Erläuterung zur Wertstufe / Kompensationswertzahl: keine

- II. Berücksichtigung von qualifizierten (landschaftlichen) Freiräumen
 - A) Vorkommen von (landschaftlichen) Freiräumen mit Wertstufe 4: /
 - B) Vorkommen von (landschaftlichen) Freiräumen mit Wertstufe 3
und überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad: /
- III. Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen
 - A) Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen: /
 - B) Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen: /

- IV. Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen /
 A) Boden: /
 B) Wasser: /
 C) Klima/Luft: /
- V. Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes: /

Zusammenstellen des Kompensationsflächenbedarfes

Summe	I.	A:	4.179,84 qm
	I.	B:	-
	I.	C:	-
	II.	A:	-
	II.	B:	-
	III.	A:	-
	III.	B:	-
	IV.	A:	-
	IV.	B:	-
	IV.	C:	-
	V.		-

Gesamtsumme: 4.179,84 qm

Aufgeschlüsselt nach Flurstücken ergibt sich im Zusammenhang mit einer Bebauung (bei Ausnutzung der maximalen Bebaubarkeit) jeweilig folgender Kompensationsbedarf:

Tabelle 7: Übersicht über die überplanten Flächen und der sich nach erfolgter Bewertung des Eingriffs ergebenden Kompensationsbedarfe

Flurstück	Größe	maximal zulässige bauliche Nutzung (GRZ 0,4)	maximal notwendiges Flächen-äquivalent Kompensation
53/2 teilweise	1.253 qm	501,20 qm	300,72 qm
52/2 teilweise	2.393 qm	957,20 qm	574,32 qm
51 teilweise	2.023 qm	809,20 qm	485,52 qm
50 teilweise	2.462 qm	984,80 qm	590,88 qm
49 komplett	2.338 qm	935,20 qm	561,12 qm
47 teilweise	2.200 qm	880,00 qm	528,00 qm
46 teilweise	2.482 qm	992,80 qm	595,68 qm
42 teilweise	1.895 qm	758,00 qm	454,80 qm
40 teilweise	370 qm	148,00 qm	88,80 qm

1. 1. 4. Maßnahmen für die Kompensation

Die Nutzung der definierten Zulässigkeiten maximaler Überbaubarkeiten für bauliche Anlagen, führt regelmäßig zu Eingriffen im vorab ermittelten Rahmen. Aus diesem Grunde bedarf die Umsetzung der Planung gleichfalls der Umsetzung von vorgegebenen Kompensationsmaßnahmen.

Im B-Plan Nr. 1 ist definiert worden, dass je 10 qm der baulich tatsächlich genutzten Fläche, eine Kompensation in Höhe von 6,00 qm Kompensationsflächenäquivalenten zu erbringen ist.

Dies kann erfolgen über

a) die Pflanzung von einheimischen Laubbäumen auf langfristig zu Gunsten des Bauherrn gesicherten Flächen mit einem Kompensationsflächenäquivalent von 25 qm / Baum, bei Neuanlage/Ergänzung von Alleen bzw. bei Pflanzung von Solitärbäumen in markanter Lage erhöht sich das Kompensationsflächenäquivalent je Baum auf 50 qm (Wertstufe 1 oder 2 der Maßnahme, Kompensationswertzahl 1 oder 2; keine Abschläge)

Dabei sind für die Baumpflanzungen folgende Anforderungen zu berücksichtigen:

- > 12 m² unversiegelter Wurzelraum
- Stammumfang: > 16/18 (Siedlungsbereich 18/20), bei Obstbäumen 10/12
- Baumscheibe: mindestens 12 m²
- Entwicklungspflege incl. Bewässerung: 3 - 5 Jahre

Dies würde z.B. bei der baulichen Inanspruchnahme des Flurstückes 40 der Flur 1 der Gemarkung Grischow mit dem Flächenanteil von 370 qm bei einer maximalen Überbauung mit 148 qm und daraus resultierend dem Kompensationserfordernis von 88,80 qm bedeuten, dass durch den Bauherren 4 Bäume auf dem Grundstück bzw. 2 Bäume in Neuanlage / Ergänzung von Alleen bzw. von Solitärbäumen in markanter Lage zu pflanzen wären.

b) die Anpflanzung von Gehölzen, freiwachsenden Hecken und Waldsäumen, z.B. als

- Feldgehölze mit einem Anteil von > 30 % Baumgehölze
- Mehrreihige Hecken aus Laubgehölzen mit Überhältern
- Pufferung von Söllen und sonstigen Wasserflächen

auf langfristig zu Gunsten des Bauherrn gesicherten Flächen mit einem Kompensationsflächenäquivalent von 1,25 Punkten / qm Pflanzfläche (Wertstufe 2 der Maßnahme, Kompensationswertzahl 2,5; Abschläge 50 %) bei Pflanzungen im Wirkungsbereich des Baugrundstückes bzw. mit einem Kompensationsflächenäquivalent von 2,5 Punkten / qm Pflanzfläche (Wertstufe 2 der Maßnahme, Kompensationswertzahl 2,5; keine Abschläge) bei Pflanzungen im freien Landschaftsraum ohne Siedlungseinfluss.

Dabei sind für die Anpflanzungen folgende Anforderungen zu berücksichtigen

- Freihaltung eines Brachesaumes von > 5 Meter
- Heister: $\geq 150/175$ (Siedlungsbereich 175/200)
- Sträucher: $\geq 80/100$ (Siedlungsbereich 125/150)
- Pflanzdichte: Minstdichte 1 Pflanze je 1,5 qm
- Erstellung von Schutzeinrichtungen (nur freie Landschaft)
- Entwicklungspflege incl. bedarfsweiser Bewässerung: 3 Jahre

Dies würde z.B. bei der baulichen Inanspruchnahme des Flurstückes 50 der Flur 1 der Gemarkung Grischow mit dem Flächenanteil von 2.462 qm bei einer maximalen Überbauung mit 984,80 qm und daraus resultierend dem Kompensationserfordernis von 590,88 qm bedeuten, dass auf dem Grundstück eine 472,71 qm große Pflanzfläche (beispielsweise 5-reihige Hecke mit Brachesaum 10 m breit und 47,3 m lang) bzw. im freien Landschaftsraum eine 236,36 qm große Pflanzfläche anzulegen wäre.

c) Die Maßnahmen können miteinander kombiniert werden. Außerdem ist auch die Umsetzung sonstiger Maßnahmen, die im Zusammenhang mit dem notwendigen Bauantrag mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu vereinbaren sind, möglich.

1. 1. 5. Artenschutz

Vorbemerkung

Die Aussagen zum Artenschutz beziehen sich ausschließlich auf die Flächen, die mittels Satzung über den B-Plan Nr. 1 überplant werden und damit neu einer Bebauung zugeführt werden können. Bei den Flächen, die über die Klarstellungssatzung der Gemeinde Grischow als Innenbereich erfasst worden sind, ändert sich am Rechtsstatus nichts. Aus diesem Grunde wurden diese bei der artenschutzrechtlichen Betrachtung nicht mit einbezogen.

Pflanzen-, Biotop- und Habitatpotenzial für den Artenschutz

Es ist darauf zu verweisen, dass im Zusammenhang mit der Erarbeitung der auf den Artenschutz abstellenden Aussagen keine Kartierungsarbeiten zu potentiellen Artenvorkommen vorgenommen worden sind. Im Rahmen einer örtlichen Begehung, welche im Juni 2017 stattgefunden hat, konnten lediglich die vorhandenen Strukturen der Nutzung aufgenommen werden.

Aus diesem Grunde erfolgt in diesem Rahmen lediglich eine Abschätzung des Pflanzen-, Biotop- und Habitatpotenzials für den Artenschutz, bewertet nach Habitaten und Artengruppen. Hauptaugenmerk liegt dabei auf der Avifauna bzw. der Artengruppe der Fledermäuse.

a) vorhandene bauliche Anlagen

ohne artenschutzrechtliche Relevanz

b) intensiv genutztes Gartenland im Bereich der bebauten Grundstücke

Bei der Objektbegehung konnten neben Rasenflächen, Flächen für Zierpflanzen, Flächen für die Kleintierhaltung (Geflügel) und intensiv für den Gemüseanbau genutzten Flächen nur in sehr geringem Umfang ruderalisierte Flächen festgestellt werden. Aufgrund der bestehenden intensiven Gartennutzung ist festzustellen, dass diese Flächen hinsichtlich der geschützten Flora keine Lebensraumqualität haben und aus diesem Grunde weder eine Beschädigung noch eine Zerstörung von Standorten wildlebender Pflanzen hoher Schutzwürdigkeit zu besorgen ist.

Auch hinsichtlich der Fauna ist festzustellen, dass die intensiv genutzten Gärten weitgehend ohne Lebensraumqualität für geschützte / streng geschützte Arten sind. Auch für Arten des Siedlungsraumes (diverse Amphibien, Reptilien, Fledermäuse, Vögel) sind die gegebenen Strukturen weitgehend ungeeignet. Es ist nicht zu befürchten, dass es im Zusammenhang mit der Integration dieser Flächen in den Innenbereich und der damit verbunden Möglichkeit der baulichen Nachverdichtung der Flächen zur Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommt bzw. essentielle Nahrungshabitate in Anspruch genommen werden.

c) Gehölze

Die lediglich in den Randzonen anzutreffenden Gehölze bleiben in ihrem Bestand erhalten. Die Habitatqualität dieser Gehölze ist gering, eine Nutzung als Sommerquartier für Fledermäuse kann vollständig ausgeschlossen werden. Auch Kriechgänge von xylobonten Käfern waren im Rahmen der örtlichen Begehung nicht festzustellen. Insgesamt ist auch im Bereich der Gehölze nicht zu befürchten, dass es im Zusammenhang mit der baulichen Entwicklung der Fläche zur Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommt bzw. ein essentielles Nahrungshabitat in Anspruch genommen wird.

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen)

a) Projektbezogene Maßnahmen zur Vermeidung

Für solche Arten, bei denen Konflikte mit § 44 BNatSchG auftreten können, sind Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen (Vermeidungsmaßnahmen) vorzusehen, die bei der Beurteilung der Projektwirkungen unmittelbar berücksichtigt werden und in direkter funktionaler Verbindung zu den gestörten Lebensstätten stehen sowie zum Eingriffszeitpunkt wirksam sind. Dazu zählen u.a. artspezifische Bauzeitenpläne (bspw. Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit von Vögeln, um Tötung und Zerstörung von Nistplätzen, Störungen und/oder Beeinträchtigungen an Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden).

b) Vorhabenskonkret ist festzustellen, dass es auf der Ebene der Umsetzung des Vorhabens keiner projektbezogenen Maßnahmen zur Vermeidung bedarf. Aus diesem Grunde ist es entbehrlich, entsprechende Festsetzungen in den B-Plan Nr. 1 der Gemeinde Grischow aufzunehmen.

c) Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Neben diesen, direkt an den Projektwirkungen ansetzenden Vermeidungsmaßnahmen sind - sofern erforderlich - weitergehende funktionserhaltende Maßnahmen (CEF - Maßnahmen measures to ensure the continuous ecological functionality) bzw. nach § 44 Abs. 5 BNatSchG vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, die ebenfalls zum Zeitpunkt des Eingriffs wirksam sein müssen, vorzusehen. Ziel der Maßnahmen ist, dass die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt werden kann. Vorhabenskonkret ist festzustellen, dass es keiner CEF-Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität bedarf. Aus diesem Grunde ist es entbehrlich, entsprechende Festsetzungen in den B-Plan Nr. 1 der Gemeinde Grischow aufzunehmen.

Zusammenfassung

Zusammenfassend ist in Verbindung mit der Satzung über den B-Plan Nr. 1 der Gemeinde Grischow festzustellen, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt sind. Auch eine Betroffenheit sonstiger streng geschützter Arten ist nicht zu besorgen. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 8 BNatSchG ist nicht erforderlich.

1. 1. 6. Baudenkmale

Innerhalb des Satzungsgebietes befinden sich keine Baudenkmale.

1. 1. 7. Bodendenkmale

Innerhalb des Satzungsgebietes liegen keine archäologischen Fundstätten. Trotzdem sind archäologische Funde möglich. Aus diesem Grunde wurden Hinweise auf das Verhalten beim Antreffen archäologischer Funde in das Planwerk der Satzung aufgenommen.

1. 1. 8. Schutzgut Klima und Luft

Hier liegen keine besonderen Vorbelastungen bzw. Schutzansprüche vor.

1. 1. 9. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt weder in einer Trinkwasser- oder Wasserschutzzone und ist auch kein Überschwemmungsgebiet.

1. 1.10. Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

nicht bekannt, nicht zutreffend

1. 1.11. Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte

nicht zutreffend

1. 1.12. Schutzgut Mensch

Die für die Planung in Anspruch genommenen Flächen werden bereits bauakzessorisch als Hausgärten genutzt. Hier ist festzustellen, dass die Flächen des Plangebietes dieser Nutzung nicht entzogen werden sollen, sondern die Planung die bauliche Inanspruchnahme dieser Flächen regelt. Mit den Festsetzungen des B-Planes ist eine Flächeninanspruchnahme zur Begründung einer Wohnnutzung unzulässig.

2. Prognose der Umweltauswirkungen

- 2.1. Aufgrund des Umstandes, dass für die Planung Flächen in Anspruch genommen werden, die derzeit bereits als Hausgärten bauakzessorisch genutzt werden, jedoch dem Außenbereich der Gemeinde Grischow zuzuordnen sind, ist festzustellen, dass sämtliche bauliche Maßnahme als Eingriffe zu bewerten sind, die ausgeglichen werden müssen. Insofern sind mit der baulichen Inanspruchnahme der Fläche Auswirkungen auf folgende Schutzgüter zu erwarten.

Tabelle 8: Matrix zur Prognose der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Auswirkung	Schwere der Auswirkungen	Kompensierbarkeit der Auswirkungen
Schutzgut Mensch	visuelle Beeinträchtigung, Veränderung der Nutzungssituation	gering, da kaum Erholungswert der überplanten Grundstücksteile untergeordnete Bedeutung für Allgemeinheit, Focus liegt auf Nutz- / Hausgärten	kein Kompensationsbedarf
Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	Inanspruchnahme von Lebensräumen (Biotopen), Trennwirkung, Veränderung des Landschaftsbildes	gering, Raum ist bereits anthropogen genutzt, teilweise bereits bauliche Anlagen vorhanden,	gegeben, Bilanz wurde nach Handlungsempfehlung des Landes MV erstellt, gesonderte Artenschutz Betrachtung liegt vor

Schutzgut	Auswirkung	Schwere der Auswirkungen	Kompensierbarkeit der Auswirkungen
Schutzgut Boden	Flächenverbrauch, Zerstörung von Bodenfunktion, Versiegelung	gering, Raum ist bereits anthropogen genutzt, teilweise bereits bauliche Anlagen vorhanden, durch Definition der GRZ Mindestgröße unverbauter Fläche gesichert	gegeben, Bilanz wurde nach Handlungsempfehlung des Landes MV erstellt
Schutzgut Wasser	Wasserentnahme, Veränderung der Versickerungsrate, Einflussnahme auf Oberflächengewässer	geringe bis keine Betroffenheit von Grundwasserneubildungsrate oder von Oberflächengewässern	gegeben, Bilanz wurde nach Handlungsempfehlung des Landes MV erstellt
Schutzgut Luft und Klima	lufthygienische Situation / Kleinklima	geringe bis keine Betroffenheit; weder Neuzulassung von Emittenten noch Verbau wichtiger Kaltluftschneisen	kein Kompensationsbedarf
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigung von Denkmälern oder von kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftselementen; Unterbindung des Bezugs zwischen historischer Ortslage und Landschaftsraum	keine Betroffenheit zu besorgen	kein Kompensationsbedarf
Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	Schlüsselfaktor der Wechselwirkungen ist hier der Boden	geringe Auswirkungen	gegeben, Bilanz wurde nach Handlungsempfehlung des Landes MV erstellt

2.2. Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei einer Nichtdurchführung der Planung bleibt die örtliche Situation (Nutz- bzw. Hausgärten) weiterhin bestehen. Geplante Bauvorhaben zur Arrondierung der Grundstücksnutzung können nicht umgesetzt werden und führen im Ergebnis dazu, dass im unbeplanten Innenbereich gelegene Flächen baulich in Anspruch genommen werden. Ob die Nichtdurchführung der Planung dazu führt, dass sich Bauwillige für andere Standorte außerhalb der Gemeinde Grischow entscheiden, kann nicht bejaht oder verneint werden.

IV. Ergebnis der Umweltprüfung

1. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Grischow-Ost“ wird die bauliche Nachverdichtung bereits anthropogen genutzter Flächen (Nutz- und Hausgärten, teilweise bereits für bauliche Anlagen in Anspruch genommen) vorbereitet. Das Plangebiet ist dabei einerseits durch die vorhandene, zum Innenbereich gehörende Bebauung und andererseits durch den „Brunner Weg“ eingefasst. Eine Erweiterung in den „freien“ Landschaftsraum erfolgt nicht. Die Anbindung an das vorhandene Straßennetz sowie die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sind damit bereits vorhanden.

Aufgrund der relativ geringen Größe des Plangebietes sowie der bestehenden Vorbelastungen durch die intensive Landnutzung sind nachhaltige Beeinträchtigungen der geprüften Schutzgüter nicht zu erwarten. Die mit der Umsetzung der planerischen Festsetzungen verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft können kompensiert

2. **Monitoring**
Im Rahmen der Umweltprüfung werden keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter prognostiziert, sodass sich die Notwendigkeit einer Überwachung oder Überprüfung von Maßnahmen zur Verringerung der Auswirkungen nicht ergibt. Die auf den privaten Grundstücksflächen in Abhängigkeit von der realisierten Bebauung zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen werden regelmäßig auf ihre ökologische Wirksamkeit hin überprüft. Negativen Entwicklungen wird bei Bedarf durch geeignete Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen gegengesteuert. Die Effizienz der auf den neu zugeordneten Ausgleichsflächen durchgeführten Aufwertungsmaßnahmen sollte nach fünf und nach acht Jahren kontrolliert werden. Auch artenschutzrechtliche Belange stehen nach Aussage der durchgeführten Artenschutzprüfung der Planaufstellung nicht entgegen.

V. allgemein verständliche Zusammenfassung

1. Die Gemeinde Grischow stellt für bislang im Außenbereich gelegene, als Haus- / Nutzgärten gelegene Grundstücksflächen am östlichen Ortsrand, den Bebauungsplan Nr. 1 „Grischow-Ost“ als Textbebauungsplan auf.
2. Von der Planung betroffen sind Teile der Grundstücke Grischow 35, 35a, 36a, 37, 38, 38a, 39, 40, 41, 43 und 44.
3. Die Gesamtplangebietsgröße beträgt insgesamt 17.416 qm. Davon dürfen nach Maßgabe der Satzung des B-Planes Nr. 1 6.966,40 qm einer baulichen Nutzung zugeführt werden.
4. Im Bebauungsplan erfolgen Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Beanspruchung. Zudem wird festgesetzt, dass Gebäude in offener Bauweise mit seitlichem Grundabstand und einem Abstand von 3 m zum öffentlichen Raum hin, errichtet werden können.
5. Aufgrund der Spezifik der Planung konnte auf die Festsetzung von Verkehrsflächen verzichtet werden.
6. Die Umweltprüfung ergab, dass nachhaltige negative und nicht kompensierbare Auswirkungen auf die behandelten Schutzgüter nicht zu erwarten sind. Die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft können innerhalb des Plangebietes, bei Bedarf auch darüber hinaus an anderer Stelle ausgeglichen werden. Artenschutzrechtliche Belange stehen nach Aussage der durchgeführten Artenschutzprüfung dem Aufstellungsverfahren ebenfalls nicht entgegen.