

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.

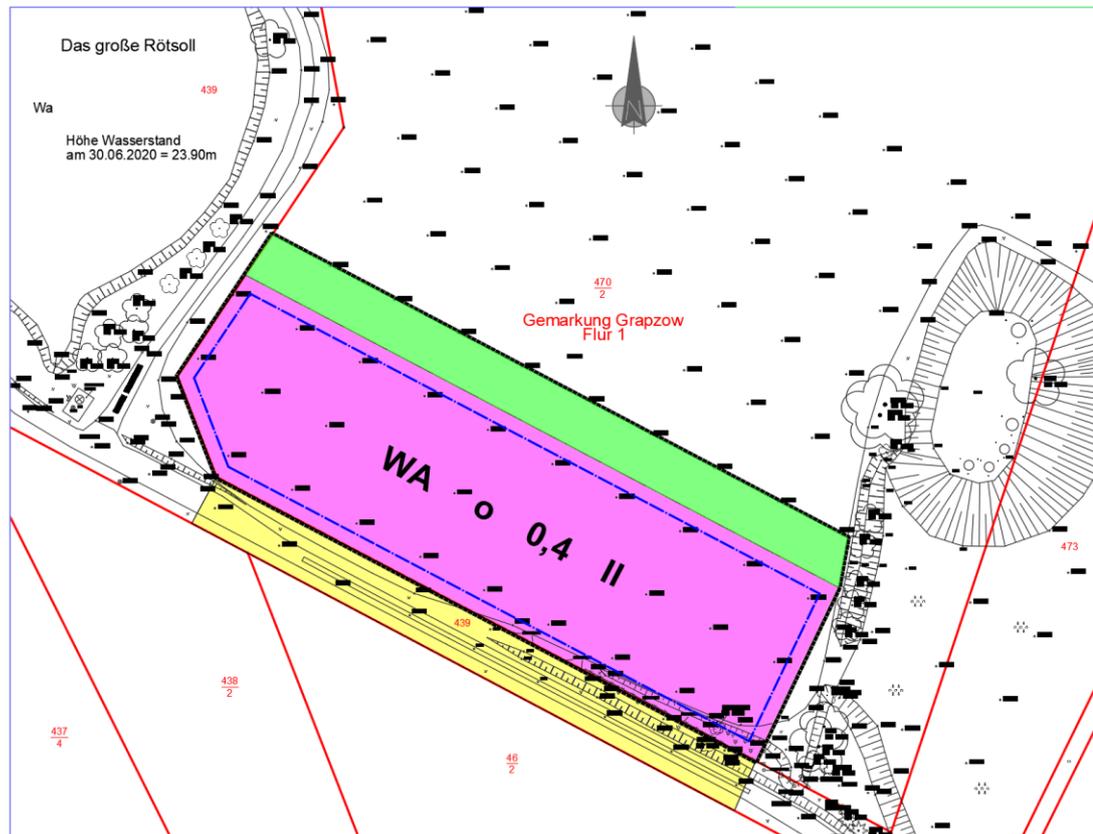


Bild 1: Auszug aus dem Entwurf des B-Planes Nr. 4 „Wohnen am großen Rötssoll“

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 zum 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 Siedlungsfolgen 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 [m ²] des betroffenen Biotop- types	x	Biotopwert des betroffenen Biotop- types	x	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäqui- valent für Biotopbe- seitigung bzw. Biotopveränderung [m ² 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 m ²	x	Zuschlag für Teil- /Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2 / 0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² 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 [m ² EFÄ]	+	Eingriffsflächen- äquivalent für Funktionsbeein- trächtigung [m ² EFÄ]	+	Eingriffsflächenäqui- valent für Teil-/Voll- versiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]	=	Eingriffsflächenäqui- valent für Biotopbe- seitigung bzw. Biotopveränderung [m ² 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 [m ²]	x	Kompensationswert der Maßnahme	=	Kompensationsflächen- äquivalent [m ² 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.