

Gemeinde Grapzow

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



Begründung – Satzung, März 2023

INHALTSVERZEICHNIS

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

1. Anlass und Ziel der Planung

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

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

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

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

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

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

1.2 Planungsgrundlagen

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

2. Planungsbindungen

2.1 Rechtsgrundlagen

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

3. Ausgangssituation

3.1 Charakter des Plangebietes

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

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

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

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

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



Abbildung 1: Blick auf den Planungsraum (Blickrichtung Südosten)

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

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

Trinkwasserfassungen oder Wasserschutzgebiete werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

3.2 übergeordnete Planungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Flächennutzungsplan

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

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

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

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

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

4. Planinhalt und Planungsziele

4.1 Städtebauliches Konzept

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

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

Flächenbilanz

Geltungsbereich	9.663 m ²
Sonstiges Sondergebiet	9.633 m ²
Maximale Vollversiegelung GRZ 0,4	3.853 m ²

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

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

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

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

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

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

4.4 Örtliche Bauvorschriften

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

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

4.5 verkehrliche Erschließung

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

5. Auswirkung der Planung

5.1 Umweltprüfung

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Immissionsschutz

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

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

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

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

Geruchs-Immissionsprognose

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

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

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

¹ Geruchs-Immissionsprognose (Eco-Cert vom 02.11.2021)

6. Wirtschaftliche Infrastruktur

6.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

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

Energieversorgung

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

Trinkwasser

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

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

Häusliches Abwasser

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

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

Niederschlagswasser

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

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

Allgemeine Vorgaben

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

Hinweise

Beheizung

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

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

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

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

6.2 Gewässer

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

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

6.3 Telekommunikation

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

Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, Mail: TI-NL-NO-PTI-23 PM L@telekom.de angezeigt werden.

6.4 Abfallrecht

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

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

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

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

Kampfmittel

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

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

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

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

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

6.5 Brandschutz

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

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

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

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (02/2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von 48 m³/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

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

7. Denkmalschutz

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

7.1 Baudenkmale

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

Die Baudenkmale „Kirche mit der Grabstätte Frentz, Friedhof, Feldsteinmauer und Hecke“ mit der Denkmallisten-Nr. DM_580 (Dorfstraße, Kessin) befinden sich in unmittelbarer Umgebung des Planungsraumes.

7.2 Bodendenkmale

Im Planungsraum befinden sich folgende Bodendenkmale:

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

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

Hinweise

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

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

8. Umsetzung des Bebauungsplanes

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

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

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

Die finanzielle Bonität des Vorhabenträgers ist durch geeignete Mittel nachzuweisen.

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

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

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

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

9. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. (§ 14 Abs. 1 BNatSchG)

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

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

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

❖ Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes

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

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

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

Folgende Biotoptypen befinden sich im Planungsraum:

Biotoptyp	Flächengröße in m²
Artenarmer Zierrasen	7.498
Ländlich geprägtes Dorfgebiet	475
Wirtschaftsweg	1.128
Siedlungsgehölz Aus heimischen Baumarten	261
Zierteich	271

❖ Ermittlung des Biotopwertes

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

Biotoptyp	Regenerationsfähigkeit	Gefährdung	Wertstufe	Biotopwert
Artenarmer Zierrasen	0	0	0	1
Wirtschaftsweg	0	0	0	1
Ländlich geprägtes Dorfgebiet	0	0	0	1
Siedlungsgehölz Aus heimischen Baumarten	1-2	1	2	3
Zierteich	0	0	0	1

❖ Ermittlung des Lagefaktors

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

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

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

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

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

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

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

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

❖ Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Zur Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalentes für Versiegelungen und Überbauungen, ist biotopunabhängig die teilversiegelte bzw. versiegelte Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2 bzw. 0,5 zu multiplizieren.

Vorliegend umfasst die maximal vollversiegelte Fläche 3.853 m².

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

❖ Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

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

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung [m ² EFÄ]	+	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]	+	EFÄ für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
7.617		0		1.927		9.544
Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs [m² EFÄ]:						9.544

Der multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt **9.544 m² EFÄ**. Zur Kompensation erfolgt die Sicherung einer Ökokontomaßnahme in der Landschaftszone 3 – Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte. Die vertragliche Sicherung erfolgt vor dem Satzungsbeschluss und wird der unteren Naturschutzbehörde nachgewiesen.

Gehölzschutz

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

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

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

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

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

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