

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄß § 10a BAUGB ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 „WOHN- UND WIRTSCHAFTSHOF KESSIN“ DER GEMEINDE GRAPZOW

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Wohn- und Wirtschaftshof Kessin“ der Gemeinde Grapzow eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Chronologie des Verfahrens

<i>Aufstellungsbeschluss</i>	<i>10.11.2016</i>		
<i>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)</i>	<i>12.04.2021</i>	<i>bis</i>	<i>14.05.2021</i>
<i>Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonstiger Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)</i>	<i>mit Schreiben vom</i>		<i>16.04.2021</i>
<i>Entwurfsbeschluss</i>	<i>20.10.2022</i>		
<i>Öffentliche Auslegung (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)</i>	<i>21.11.2022</i>	<i>bis</i>	<i>06.01.2023</i>
<i>Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)</i>	<i>21.11.2022</i>	<i>bis</i>	<i>06.01.2023</i>
<i>Abwägungsbeschluss (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)</i>	<i>06.04.2023</i>		
<i>Satzungsbeschluss</i>	<i>06.04.2023</i>		

Anlass der Planaufstellung

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.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange:

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung eines Bebauungsplans 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 Absatz 1 BauGB und einer entsprechenden Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Das Vorhaben war sowohl maßnahmen- als auch schutzgutbezogen darzustellen und zu bewerten. Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des geplanten sonstigen Sondergebietes sind die Bauphase der vorbereitenden Erschließung und der Wohn- und Nebengebäude selbst, die damit in Verbindung stehende Flächeninanspruchnahme sowie das mit der Gebietsausweisung zu erwartende Verkehrsaufkommen.

Die Planung ist sowohl maßnahme- als auch schutzgutbezogen darzustellen und zu bewerten. Im Falle des vorliegenden Bebauungsplans sind folgende Einzelkonflikte zu berücksichtigen:

Baubedingte Auswirkungen

Lärm- und Schadstoffbelastungen, Beunruhigung durch baubedingten Verkehr, nicht quantifizierbare Störwirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Mensch und Siedlung

Anlagebedingte Auswirkungen

Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden sowie Landschaft durch Flächenverlust aufgrund von Neuversiegelungen

Betriebsbedingte Auswirkungen

Wirkungen aufgrund von Anliegerverkehr auf die Schutzgüter Mensch und Siedlung und Tiere und Pflanzen

Im Rahmen der Umweltprüfung war die Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich. Aufgrund der derzeitigen Nutzung im Bereich der geplanten Baufelder erfolgte diese Prüfung als worst-case-Analyse.

Von einer Kartierung des im Planungsraum vorkommenden Artenbestandes wurde unter Beachtung der anthropogenen Vorprägung abgesehen.

Von ihr wären keine neuen Erkenntnisse zu erwarten gewesen, da bereits allgemeine Erkenntnisse zu artspezifischen Verhaltensweisen und Habitatansprüchen vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sichere Rückschlüsse auf das Vorhandensein bzw. Fehlen bestimmter Arten zulassen.

Das Vorkommen einer Art wird angenommen, wenn die Art im Raum verbreitet ist und sich dort geeignete Habitatstrukturen befinden (worst-case-Betrachtung). Die Diskussion der Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen

erfolgt in einem gesonderten Fachbeitrag.

Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.04.2021 bis zum 14.05.2021. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 02.10.2018. Sie wurden aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Anhand dieser Stellungnahmen wurden der Untersuchungsrahmen und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB festgelegt.

Die formelle Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 erfolgte in der Zeit vom 21.11.2022 bis zum 06.01.2022.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung lagen zusätzlich zum Planentwurf sowie Begründung mit Umweltbericht und Anhängen folgende Unterlagen zu den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen umweltrelevanten Informationen vor, die eingesehen werden konnten:

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

- Der Planungsraum befindet sich innerhalb der Ortslage Kessin.
- Für die in Rede stehende Planung wurde eine Geruchs-Immissionsprognose durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das geplante Vorhaben zu irrelevanten Geruchs- Immissionen im Sinne der Geruchsimmisionsrichtlinie führt.
- In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet verläuft eine 380-kV-Leitung.

hierzu lagen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Mensch,
Geruchs-Immissionsprognose

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Boden

- Bei den Bodenarten des Oberbodens handelt es sich um Sandlehme.
- Es werden vorliegend keine Feldblöcke überplant.
- Hochwertige Böden werden nicht in Anspruch genommen.

hierzu lagen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Boden

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Fläche

- Es wird ein vorgeprägtes Siedlungsareal genutzt.
- Land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen werden nicht beansprucht.

hierzu lagen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Fläche

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Wasser

- Natürliche Oberflächengewässer oder Gewässer II. Ordnung werden durch die Planung nicht berührt.
- Die Tollense befindet sich nördlich in ca. 280 m Entfernung. Innerhalb des Gewässerschutzstreifens erfolgen keine Eingriffe.

hierzu lagen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Wasser,
Begründung zu Punkt 6.2 Gewässer

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Klima und Luft

- Das Klima der Region ist warm und gemäßigt.
- Gemäß des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Mecklenburgische Seenplatte befindet sich die Gemeinde Grapzow in einer niederschlagsbenachteiligten Region.

hierzu lagen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Klima und Luft

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

- Ein erhöhter Untersuchungsbedarf ergab sich für Fledermäuse, einwandernde Amphibien sowie Brutvögel der Gehölz-, Gebäude- und Offenlandbiotop.
- Das Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kann aufgrund der Vornutzung des Planungsraumes ausgeschlossen werden.

hierzu lagen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt,
Biotoptypenkartierung,
Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Landschaftsbild

- Der Untersuchungsraum befindet sich in der Landschaftszone 3 – Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte.
- Der Vorhabenstandort hat durch seine anthropogene Vorprägung eine deutlich verminderte Bedeutung für den Landschaftsraum. Insbesondere die direkt nördlich verlaufende 380-kV-Freileitung prägt das Landschaftsbild.

hierzu lagen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Landschaftsbild

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

- Im Geltungsbereich befinden sich keine Bodendenkmale.
- Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmale vorhanden.

hierzu lagen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

- Innerhalb der Vorhabenfläche befinden sich keine Schutzgebiete nationaler bzw. gemeinschaftlicher Bedeutung.
- Das Landschaftsschutzgebiet „Tollensetal (Mecklenburgische Seenplatte)“ erstreckt sich nordwestlich des Planungsraumes.

hierzu lagen aus: Umweltbericht zum Schutzgut Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten und Begründung der gewählten Planvariante

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.

Wesentliche Zielstellung des Vorhabens ist neben der Errichtung eines Wohnhauses auch der Bau eines Wirtschaftsgebäudes und Pferdestalls.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen des Betriebes schließen sich direkt nordwestlich an den Planungsraum an, wodurch die Umsetzung des Vorhabens an diesem Standort als zielführend erscheint.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Alle übergeordneten Planungsziele und die Entwicklungsziele der Gemeinde Grapzow wurden innerhalb des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt.

Am 10.11.2016 hat die Gemeinde Grapzow den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Wohn- und Wirtschaftshof Kessin“ der Gemeinde Grapzow gefasst.

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.

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.

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 Hausschlachtereier ermöglicht aufgrund der kurzen Wege und dem damit verbundenen höheren Tierwohl, die Möglichkeit der Produktion qualitativ hoher Produkte.

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.

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Es erfolgte eine ausführliche Bestandserfassung der Schutzgüter und eine Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter.

Die eingehende Prüfung der Umweltverträglichkeit der Planung auf die zusammengefassten Schutzgüter ergab, dass mögliche Beeinträchtigungen nicht die Erheblichkeitskennwerte überschreiten.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grapzow hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Wohn- und Wirtschaftshof Kessin“ der Gemeinde Grapzow mit Stand März 2023 am 06.04.2023 als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht mit Stand von März 2023 wurde am 06.04.2023 gebilligt.