
Gemeinde Mesekenhagen

Bebauungsplan Nr. 15

„Landidyll Monte Gristow - Ortsteil Gristow“

Begründung

**Vorentwurf – noch nicht rechtsverbindlich –
Stand August 2025**

Gemeinde Mesekenhagen

Der Bürgermeister

Amt "Landhagen" • Theodor-Körner-Straße 36, 17498 Neuenkirchen • Tel. 03834 89510

Projektträger:

Heike und Jens Butze, Riemser Weg 14b, 17498 Gristow

Bearbeitung:

 **Planung Morgenstern • Brinkstraße 20 • 17489 Greifswald • Tel. 03834 898366**

INHALT

TEIL 1 - ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALT DES BEBAUUNGSPLANS	3
1 Einleitung	3
1.1 Anlass und Ziele der Planung	3
1.2 (Weiter-) Nutzungskonzept „Landidyll Monte Gristow“	3
1.3 Lage und Abgrenzung des Plangebiets	4
1.4 Bestehende räumliche Planung	4
2 Ausgangssituation	8
2.1 Bestand und bisherige Nutzung des Plangebiets	8
2.2 Erschließung	8
2.3 Grünflächen, Natur und Landschaft, Artenschutz	8
2.4 Küsten- und Hochwasserschutz	9
2.5 Immissionen, Betriebsbereiche und Anlagen mit Gefahrenpotenzial	9
2.6 Bau- und Kunstdenkmale, Bodendenkmale	11
2.7 Baugrund, Bodenschutz und Altlasten	11
3 Inhalt des Plans	12
3.1 Städtebauliche Kennziffern	12
3.2 Bauflächen	13
3.3 Erschließung	16
3.4 Höchstzahl von Wohnungen in Wohngebäuden	16
3.5 Grünplanung, Natur und Landschaft, Artenschutz	17
3.6 Gebäude im Waldabstand	18
3.7 Nachrichtliche Übernahmen	20
3.8 Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter	20
4 Wesentliche Auswirkungen der Planung	20
4.1 Nutzungen und Bebauung	20
4.2 Umweltauswirkungen	21
5 Abschließende Erläuterungen	21
5.1 Verfahrensablauf	21
5.2 Rechtsgrundlagen	21
TEIL 2 - UMWELTBERICHT	23
1 Einleitung	23
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	23
1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Zielvorgaben aus Fachplänen und ihre Berücksichtigung	24
2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	27
2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands	27
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	37
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen, geplante Überwachungsmaßnahmen	44
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	46

3	Zusätzliche Angaben	47
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	47
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt	47
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	47
3.4	Quellenangaben	48

ANLAGEN

25.04-01 Biotoptypenkartierung, Eingriff, Maßnahmen

TEIL 1 - ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

1 Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Der Ortsteil Gristow liegt in der Gemeinde Mesekenhagen des Amts „Landhagen“, im Landkreis Vorpommern-Greifswald. Etwas nördlich des Ortsteils befindet sich das Plangebiet. Es handelt sich dabei um eine ehemalige Fachklinik / Therapiezentrum, das für die Reha von Abhängigkeitserkrankungen, bzw. als Ferienlager genutzt wurde. Ursprünglich wurde das Gelände zur DDR-Zeit als Ferienlager für Kinder und Jugendliche bebaut. Später wurde es als Fachklinik weitergenutzt. Betreiberin war zuletzt die Johanna-Odebrecht-Stiftung. Der Klinikbetrieb durch die Stiftung wurde zwischenzeitlich eingestellt.

Für das Gelände der ehemaligen Fachklinik bietet sich mit dem Nutzungskonzept „Landidyll Monte Gristow“ eine tragfähige Entwicklungsperspektive. Das Gelände soll dabei einschließlich seines Gebäudebestands durch einen nachfrageorientierten Nutzungsmix erhalten bleiben, der an die Nutzungsarten des bisherigen Klinikbetriebs anknüpft. Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans hat die Gemeinde Mesekenhagen am 23.09.2024 gefasst. Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung der vorhandenen Gebäude für einen Dorfladen mit Café sowie einer Physiotherapie und Unterkünfte die zur Beherbergung genutzt werden sollen. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,33 ha.

Das Nutzungskonzept sieht eine gemischte Nutzung mit Dorfladen inkl. Café sowie einer Physiotherapie und Unterkünften zur Beherbergung innerhalb der bestehenden Gebäude vor. In der Verwirklichung des Nutzungskonzepts wird die Chance gesehen, das Gelände einer tragfähigen Nutzung zuzuführen und so der Entstehung eines städtebaulichen Missstands vorzubeugen. Insbesondere soll aber auch dem bestehenden Dorfladen in Gristow ein neuer Standort ermöglicht und dessen Angebot für die Gemeinde somit gesichert werden. Weiterhin wird die Nutzung der bestehenden Gebäude zur Unterkunft als sinnvolle Ergänzung des touristischen Angebots in Gristow gesehen.

1.2 (Weiter-) Nutzungskonzept „Landidyll Monte Gristow“

Insgesamt sind innerhalb des Plangebiets ca. 2000 m² bebaut und durch die bisherige Nutzung durch eine Fachklinik vorgeprägt. Für das Gelände besteht bereits ein genehmigtes Brandschutzkonzept.

Das Nutzungskonzept sieht für die bestehenden Gebäude folgende Nutzungen vor: Das große Hauptgebäude (Haus A) im Nordwesten des Plangebietes ist zunächst für den Dorfladen mit einer Post- und Lottostelle sowie für ein Café / Frühstücksraum und einen Veranstaltungsraum vorgesehen. Südlich davon befindet sich das Haus B1 (Bungalow 1). Mittelfristig ist

vorgesehen, den Dorfladen hierhin zu verlagern, um ihn näher an die öffentliche Verkehrsfläche zu positionieren.

Östlich von Haus A befindet sich das Haus B. Dieses Gebäude soll wie bisher als Rezeption mit Büro- und Besprechungsräumen genutzt werden. Außerdem soll die Möglichkeit zur Weiternutzung der bestehenden zwei Wohnungen als Betriebs- bzw. Hausmeisterwohnung bestehen. Die Kellerräume sollen Drittnutzern angeboten werden können und bspw. einem DDR-Museum Platz bieten.

Haus C soll sowohl in Form von Aufenthaltsräumen als auch für Büroflächen genutzt werden. Die auf dem Gelände liegenden Bungalows (B1 bis B10) sollen weiterhin zur Gästeunterkunft genutzt werden. Östlich von Haus B soll eine bereits befestigte Fläche für Wohnmobilstellplätze zur Verfügung stehen.

Aufgrund der ähnlichen Nutzungsform der früheren Therapieklinik und der angestrebten Beherbergung wird davon ausgegangen, dass nur wenige Umbaumaßnahmen nötig sein werden.

1.3 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet ist ca. 1,33 ha groß. Es befindet sich nördlich des Ortsteils Gristow an der Gemeindestraße VG 1 „Riemser Weg“ und umfasst das Gebiet der ehemaligen Fachklinik. Es umfasst in der Flur 1, der Gemarkung Gristow die Flurstücke 35/11, 35/12 sowie Anteile des Flurstückes 35/16. Das Plangebiet wird begrenzt:

- westlich durch die westliche Straßenbegrenzungslinie des Riemser Wegs,
- im südlich, östlich und nördlich durch umliegende Flächen für die Landwirtschaft

Der Ortsteil Gristow befindet sich ca. 80 m südlich des Plangebiets. Außerdem konzentrieren sich im näheren Umfeld des Plangebiets einige weitere Ortsteile. Etwa 150 m nördlich befindet sich der Greifswalder Ortsteil Riems (einschließlich Riems, Riemserort und dem FLI). Etwa 400 m nördlich befindet sich der Mesekenhagener Ortsteil Kalkvitz.

Der Kernort der Gemeinde, Mesekenhagen befindet sich in ca. 4,0 km Entfernung. Die Stadt Greifswald befindet sich ca. 10 km südlich.

1.4 Bestehende räumliche Planung

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V)

Das Plangebiet wird im LEP M-V vom 09.06.2016 einem Vorbehaltsgebiet Tourismus und im Stadt-Umlandraum der Hansestadt Greifswald zugeordnet. Für die Planung gelten insbesondere folgende Vorgaben:

Ziel 3.3.3 (2)

„Die Gemeinden, die den Stadt-Umland-Räumen zugeordnet sind, unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. (Z).“

Dem Ziel wird entsprochen. Im Zuge der Planung wird die Kernstadt Greifswald beteiligt. Die Belange der Kernstadt werden ihrer Bedeutung entsprechend in die Abwägung eingestellt. Ernsthafte Konflikte mit den Entwicklungszielen und sonstigen Belangen der Kernstadt bzw. mit den Belangen der Stadt-Umlandräume als wirtschaftliche Kerne des Landes stehen nicht zu befürchten.

Grundsatz 4.6 (4)

„In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.“

Dem Grundsatz wird entsprochen. Mit der Planung werden Vorhaben und Maßnahmen zur Sicherung des Tourismus ermöglicht.

Grundsatz 4.6 (5)

„Die Vorbehaltsgebiete Tourismus sollen bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden. (...) Die Randgebiete des Küstenraums und das Küstenhinterland sollen weiter als Entlastungs- und Ergänzungsgebiete entwickelt werden. Im Binnenland sollen vorhandene Potenziale für den Tourismus ausgebaut und neue Tourismusformen, insbesondere in ländlichen Räumen, entwickelt werden.“

Dem Grundsatz wird entsprochen. Mit der Planung werden Vorhaben des Tourismus ermöglicht.

Mit der Planaufstellung wird den Vorgaben des LEP M-V Rechnung getragen.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP VP)

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010 konkretisiert die Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms. Das Plangebiet ist im RREP VP als Tourismusraum/ Tourismusentwicklungsraum festgelegt. Außerdem befindet sich auch hier im Stadt-Umlandraum um die Kernstadt Greifswald. Für die Planung gelten insbesondere folgende Vorgaben:

Ziel 3.1.2 (3)

„Gemeinden, die Stadt – Umland – Räumen zugeordnet sind, unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. (Z)“

Dem Ziel wird entsprochen. Im Zuge der Planung wird die Kernstadt Greifswald beteiligt. Die Belange der Kernstadt werden ihrer Bedeutung entsprechend in die Abwägung eingestellt. Ernsthafte Konflikte mit den Entwicklungszielen und sonstigen Belangen der Kernstadt bzw. mit den Belangen der Stadt-Umlandräume als wirtschaftliche Kerne des Landes stehen nicht zu befürchten.

Grundsatz 4.1 (2)

„Die Siedlungsentwicklung soll die optimale Nutzung der vorhandenen sozialen, kulturellen, sportlichen, wirtschaftlichen und technischen Infrastruktur unterstützen. Die Siedlungsentwicklung soll eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur befördern.“

Die Planung sieht eine gemischte Art der baulichen Nutzung vor. Dabei werden Nutzungsanteile der Versorgung, des Arbeitens und verschiedener Dienstleistungen (und mit den zwei vorgesehenen Betriebswohnungen im sehr geringen Umfang auch des Wohnens) räumlich zusammengeführt. Da es sich um eine Planung im baulichen Bestand handelt, können bestehende Infrastrukturen innerhalb des Plangebiets und sowie dessen näherer Umgebung besser ausgelastet werden.

Ziel 4.1 (4)

„Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. (Z).“

Da das bereits seit Jahrzehnten bebaute Gelände nicht das Gewicht eines Ortsteils erreicht, ist es trefflicher Weise als bereits bebaute Ortslage zu beschreiben. Mit der Planung werden keine neuen Baugebiete ausgewiesen sondern in erster Linie die Art der zulässigen baulichen Nutzung neu definiert. Die vorgesehenen Wohnnutzungen beschränken sich auf zwei Betriebswohnungen (für Betreiber des Geländes und Mitarbeitende). Im untergeordneten Rahmen werden also auch einzelne Wohnungen innerhalb der bestehenden Bebauung zulässig gemacht. Bei den betreffenden Wohnungen handelt es sich zudem um Wohnungen, die bereits im Zuge der Nutzung als Fachklinik als solche genutzt wurden. Die Betriebswohnungen werden weiterhin im engen funktionellen Zusammenhang mit den übrigen Nutzungen des Plangebiets stehen. Dem Ziel wird daher entsprochen.

Grundsatz 4.1 (6)

„Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.“

Die Planung sieht die Um- bzw. Weiternutzung eines bestehenden bebauten Gebiets explizit vor. Die Erneuerung baulicher Anlagen innerhalb des Gebiets wird damit ermöglicht. Für die Nutzungen innerhalb des Plangebiets wird die Ausweisung neuer Siedlungsflächen an anderer Stelle damit entbehrlich.

Grundsatz 3.1.3 (8)

„Der Tourismus soll als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Dazu sind vielfältige, ausgewogene und sich ergänzende Angebote zu entwickeln. Stärker als bisher sind Angebote aus anderen Wirtschaftszweigen wie Handwerk, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Industrie, Handel, Kunst, Kultur und Kulturwirtschaft sowie andere Dienstleistungen als touristisches Potenzial zu nutzen.“

Dem Grundsatz wird entsprochen. Das im Plangebiet vorgesehene Nutzungskonzept beinhaltet Beherbergungsangebote in einem sehr geringeren Umfang. Damit wird die Behutsame Weiterentwicklung des touristischen Angebots der Region unterstützt. Die Planung leistet damit auch einen Beitrag dazu, dass sich der Tourismus nicht allein auf die teils stark frequentierten Ostseebäder in den Tourismusschwerpunkträumen konzentriert.

Mit der Planaufstellung wird den Vorgaben des RREP VP Rechnung getragen.

Rahmenkonzept für die Gestaltung der Stadt-Umland-Beziehungen im Stadt-Umland-Raum der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Aus den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung leitet das Rahmenkonzept für die Gestaltung der Stadt-Umland-Beziehungen Greifswald (Rahmenkonzept SUR-HGW) vom Juni 2010 Leitlinien der interkommunalen Zusammenarbeit ab. Für die Planung relevant ist insbesondere die Leitlinie „Flächenressourcen schonen.“ Dieser Leitlinie wird entsprochen, da das Plangebiet bereits langjährig baulich genutzt wird und zusätzliche Versiegelungen bspw. durch neu zu errichtende Erschließungsanlagen weitgehend vermieden werden können.

Flächennutzungsplan

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist das sogenannte Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu beachten. Darin heißt es:

„Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.“

Der bisher rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt für die Fläche des Plangebiets ein Sonderbaugebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik“ dar. Da eine Kliniknutzung nicht mehr vorgesehen ist, würde die im Bebauungsplan geplante Sondergebietsfläche nicht mehr den Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen. Um die Entwicklungsziele der Gemeinde trotzdem erreichen zu können, wird der Flächennutzungsplan für den Bereich des Plangebiets im Parallelverfahren geändert. Dabei soll eine Flächendarstellung vorgenommen werden, die der im Bebauungsplan geplanten Sondergebietsfläche entspricht. Im Zuge dieses Vorgehens wird der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB entsprechen.

Einzelhandelsfachplan der Stadt Greifswald

Hinsichtlich der Nahversorgungsstandorte wird im Einzelhandelsfachplan der Stadt Greifswald (Fortschreibung 2018) eine fehlende Angebotsstruktur und ein räumliches Versorgungsdefizit für den Ortsteil Riems (der sich beinahe unmittelbar nördlich an das Plangebiet anschließt) festgestellt. Zum Zeitpunkt der Fortschreibung gab es den Dorfladen Gristow allerdings bereits. Damals befand er sich noch an der alten Adresse (Riemser Weg 14 b).

Der Fachplan verweist in seinen Entwicklungsempfehlungen auch auf verschiedene alternative Nahversorgungskonzepte abseits der marktbeherrschenden großen Lebensmittelketten: „Dazu zählen Kleinflächenkonzepte, Convenience Stores oder auch mobile Verkaufswägen“. Solche Konzepte tragen demnach dazu bei, Versorgungslücken zu schließen, gerade in dünner besiedelten Gegenden. Auch auf die Landesinitiative „Neue Dorfmitte MV“ wird verwiesen, die öffentliches Interesse an Dorfläden bekundet und finanzielle Unterstützung bereitstellt. Der Dorfladen Gristow ist dem Anliegen der Nahversorgung der Stadt Greifswald und ihrer Ortsteile durchaus dienlich.

Mit der vorliegenden Planung wird dem bestehenden Dorfladen der Fortbestand an einem Standort innerhalb Gristows ermöglicht. Der Dorfladen leistet mit seinem Angebot insb. an Lebensmitteln bereits seit vielen Jahren einen Beitrag zur Angebotsstruktur im Stadt-Umland-

Raum und hilft Versorgungsdefizite einzudämmen. Nachteilige Konkurrenzsituationen für die übrigen Versorgungsbereiche im Stadt-Umlandraum sind nicht zu erkennen.

2 Ausgangssituation

2.1 Bestand und bisherige Nutzung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst ein Gelände, welches in der DDR als Ferienheim errichtet wurde und nach der Wiedervereinigung durch die Johanna-Odebrecht-Stiftung als Fachklinik genutzt wurde. Auf dem Gelände befinden sich verschiedene Gebäude die vor Allem zur Unterkunft, zur Versorgung, zum Aufenthalt, für gesundheitliche Zwecke oder als Wirtschaftsräume dienen. Die Freiflächen zwischen den einzelnen Gebäuden sind mit Wiesen, Beeten, Bäumen, Sträuchern, einem Teich sowie mit Wegen, Bänken und anderen Ausstattungen gestaltet. Entlang der nördlichen Begrenzung des Plangebiets befinden sich PKW-Stellplätze.

2.2 Erschließung

Das Plangebiet wird verkehrstechnisch über die Straße „Riemser Weg“ erschlossen. Entlang der Straße befinden sich auch Trinkwasser-, Schmutzwasser- und Stromleitungen, die das Plangebiet erschließen. Aus Richtung des westlichen Nachbargrundstücks (Sportplatz) führt auch ein Kabel der Telekom Deutschland GmbH in das Plangebiet.

In ca. 200 m Entfernung befindet sich die Kläranlage Gristow. Sie wird vom Zweckverband Boddenküste (ZWAB) betrieben.

Weitere Anlagen zur Ver- und Entsorgung innerhalb des Plangebiets und dessen näherer Umgebung sind gegenwärtig nicht bekannt. Im Zuge der weiteren Planung werden Auskünfte über mögliche weitere Leitungsbestände eingeholt.

2.3 Grünflächen, Natur und Landschaft, Artenschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete nach nationalem und internationalem Recht (vgl. Kapitel 1.2.2 des Umweltberichts, Ziele der Fachgesetze).

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich folgende Schutzgebiete im Sinne des Landes-, Bundes- bzw. des europäischen Naturschutzrechts:

- EU-Vogelschutzgebiet DE1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ (ca. 270 m östlich)
- FFH-Gebiet DE1747-301 „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasunds und Nordspitze Usedom“ (ca. 270 m östlich)

- NSG Halbinsel Fahrenbrink (ca. 270 m östlich)
- Flächennaturdenkmal „Ehemalige Sandentnahmestelle Riemser Ort“ (ca. 200 m nordöstlich)
- LSG Greifswalder Bodden (ca. 450 m östlich)

Nordwestlich des Plangebiets befinden sich Gehölzflächen, die (vorbehaltlich anderweitiger Aussagen seitens des zuständigen Forstamts) als Wald im Sinne von § 2 LWaldG MV zu beurteilen sind.

Im Zuge der Planung wird ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet, wobei im Zuge dessen auch eine Erhebung ggf. geschützter Arten innerhalb des Plangebiets stattfindet. Je nach Betroffenheit und Erfordernis werden im Zuge dessen auch Maßnahmen im Umgang mit ggf. aufkommenden Konflikten zwischen dem Artenschutz und der geplanten baulichen Nutzung aufgezeigt.

2.4 Küsten- und Hochwasserschutz

Die Küste des Greifswalder Boddens befindet sich in über 400 m Entfernung zur östlichen Plangebietsgrenze.

Der Bemessungshochwassersstand (BHW) für den Gristower Küstenabschnitt ist im Regelwerk Küstenschutz MV (LM-MV (Hg.) 2022) mit 3,20 m NHN angegeben. Potenzielle Überflutungsflächen bei sehr schweren Sturmfluten werden im Regelwerk für Flächen angegeben die unterhalb von 2,50 m NHN liegen. Die innerhalb des Plangebiets bereits bebauten Flächen befinden sich an der tiefsten Stelle (nordöstliche Ecke) nicht weniger als 5,0 m über NHN. Entlang der Straße „Riemser Weg“ befindet sich das Plangebiet ca. 10 m über NHN. Auch wenn die Exposition der Küsten gegenüber Hochwasserereignissen perspektivisch zunimmt, liegt jedenfalls keine überdurchschnittliche Gefährdungslage für Hochwasserereignisse seitens des Greifswalder Boddens vor.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt als zuständige Behörde wird im Planverfahren beteiligt.

2.5 Immissionen, Betriebsbereiche und Anlagen mit Gefahrenpotenzial

Auf der gegenüberliegenden Seite des „Riemser Wegs“ befindet sich eine Wiese, die zeitweise als Sportplatz genutzt wird. Hier befindet sich ein Volleyballnetz, Tore und eine Zielscheibe für Bogenschießen. Durch die Gäste des „Landidylls Monte Gristow“ wird die Wiese sporadisch auch als Auslauffläche für Hunde genutzt. Eine Nutzung der Fläche als Sportfläche oder als Auslauffläche für Hunde, die in ihrer Intensität maßgebliche Immissionen verursachen könnte findet jedoch nicht statt.

Da sich das geplante Sondergebiet wesentlich vom Gebietscharakter der Gebietstypen gemäß § 2 bis 10 BauNVO unterscheidet ist die Schutzwürdigkeit des Plangebiets gegenüber Schallimmissionen anhand der Zweckbestimmung des Sondergebiets zu beurteilen.

Das Sondergebiet dient der Unterbringung unterschiedlicher Nutzungsarten. Unter anderem dient es der Unterbringung von „Ferienanlagen“. Dementsprechend sind Ferienwohnungen und Beherbergungsbetriebe als zulässig festgesetzt. Innerhalb einzelner Teilflächen sind außerdem Betriebswohnungen und Stellplätze für Wohnmobilstellplätze zulässig. Neben Ferienanlagen setzt sich der Nutzungszweck des geplanten Sondergebiets auch aus dem Nutzungsanteil „Dorfläden und Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ zusammen. Für den geplanten Gebietscharakter ist eine Nutzungsmischung aus beiden Nutzungsanteilen unerlässlich. Es handelt sich insbesondere beim letztgenannten Nutzungsanteil um Nutzungsarten, die das Wohnen in aller Regel „nicht wesentlich stören“. Daher wird eingeschätzt, dass die Schutzwürdigkeit des Gebiets mit der eines Misch- oder eines Dorfgebiets vergleichbar ist.

Je nachdem ob die Nutzung der gegenüberliegenden Fläche als Sportplatz oder als Freizeitanlage zu kategorisieren ist, sind die damit verbundenen Immissionen entweder nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) oder nach der Freizeitlärmrichtlinie MV zu beurteilen.

Nach Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) sind für Dorf- und Mischgebiete folgende Immissionsrichtwerte (IRW) anzulegen:

- tags außerhalb der Ruhezeiten: 60 dB(A)
- tags innerhalb der Ruhezeiten morgens: 55 dB (A)
- tags innerhalb der Ruhezeiten mittags und abends: 60 dB (A)
- nachts: 45 dB(A)

Nach Freizeitlärmrichtlinie MV sind folgende Immissionsrichtwerte (IRW) entsprechend eines Mischgebietes bzw. eines anderen gemischten Baugebiets (MK / MD) anzulegen:

- werktags außerhalb der Ruhezeit: 60 dB(A)
- werktags innerhalb der Ruhezeiten und an sonn- und Feiertagen: 55 dB(A)
- nachts: 45 dB(A)

Der größte Teil der für die Nutzungen Beherbergung bzw. Ferienwohnungen sowie für Betriebswohnungen und Wohnmobilstellplätze vorgesehenen Gebäude befinden sich in dem von der Wiese abgewandten Teil des Plangebiets und wird zudem durch die Gebäude in der ersten Reihe entlang des „Riemser Wegs“ noch teilweise abgeschirmt.

Die Nutzung der Fläche als Sportanlage tritt einschließlich des damit verbundenen Geräuschaufkommens (Ballspiel, Kommunikationsgeräusche etc.) selten auf. Eine Regelmäßige Nutzung bspw. durch Vereine mit Trainer bzw. sonst für den Mannschaftssport tritt nicht auf. Auch eine – hinsichtlich möglicher Schallimmissionen kritische – Nutzung für Punktspiele findet nicht statt.

Bei vergleichbaren Anlagen, die jedoch einen regelmäßigen Trainingsbetrieb aufweisen, wurde im Zuge von Immissionsberechnungen ermittelt, dass der Beurteilungspegel ab einer Entfernung von 36 m zur Sportanlage unterhalb eines Werts von 60 dB (A) liegt.

Die geringste Entfernung zwischen einer Sportanlage im Umfeld des Plangebiets (das Volleyballfeld) und einem möglichen Immissionsort (Gästeunterkunft bzw. Ferienwohnung im

Bungalow 2) beträgt ca. 55 m. Eine Überschreitung der anzulegenden IRW durch die Nutzung der bestehenden Sportanlagen wird daher nicht befürchtet.

Bungalow 2 liegt der gegenüberliegenden Wiese am nächsten. Auch seitens der Geräusche die durch die Nutzung als Hunde-Auslauffläche entstehen können, ist dieses Gebäude am ehesten exponiert. Die Entfernung zur Umzäunung der Wiese beträgt gegenwärtig 30 m. Durch die Abschirmung des Haus B1 weist der gegenüberliegende Bungalow 6 bereits eine Entfernung von 37 m zum Zaun auf. Angesichts einer geplanten Löschwasserzisterne und eine damit verbundene Versetzung des Zauns kann sich diese Entfernung jedoch noch vergrößern. Die Geräuschkulisse durch Hunde tritt wie erwähnt nur sporadisch auf. Es ist dabei zu beachten, dass die Geräusche durch herumtollende Hunde nur in seltenen Fällen unmittelbar am Zaun entstehen, sondern eher in der „Tiefe des Raums“ (die Wiese erstreckt sich senkrecht von der Straße aus gemessen über 50 m). Die Entfernung zur Geräuschquelle „Hund“ dürfte in der Regel also noch weiter sein. Geräuschspitzen durch das Toben und Bellen in Nähe des Zauns treten demnach umso seltener auf. In anderen Konfliktsituationen zwischen deutlich intensiver genutzten Hundepätzen und dem Immissionsschutz für Wohngebiete (WA), wurde bereits bei geringeren Entfernungen zu Immissionsorten geurteilt, dass der Rahmen der anzulegenden IRW eingehalten wird¹. Angesichts dessen ist davon auszugehen, dass auch seitens der Nutzung durch Hunde keine erheblichen Immissionen im Sinne des BImSchG zu befürchten sind.

Auch darüber hinaus sind keine (potenziell) maßgeblichen Immissionen erkennbar, die auf das Plangebiet einwirken, oder die durch Nutzungen innerhalb des Plangebiets verursacht werden.

Soweit bekannt befinden sich in der näheren Umgebung des Plangebiets keine Betriebsbereiche oder Anlagen, die unter die 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallverordnung - 12. BImSchV) fallen. Eine Anfälligkeit der Vorhaben des Plangebiets für schwere Unfälle oder Katastrophen durch solche Betriebsbereiche oder Anlagen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben.

2.6 Bau- und Kunstdenkmale, Bodendenkmale

Im Plangebiet befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine Bau-, Kunst- oder Bodendenkmale.

2.7 Baugrund, Bodenschutz und Altlasten

Baugrund

Das Plangebiet ist bereits seit Jahrzehnten baulich genutzt. Der Boden im Plangebiet hat sich dabei als ausreichend belastbar herausgestellt. Da die Planung keine wesentliche bauliche Veränderung vorsieht und auch keine wesentlich intensivere bauliche Nutzung vorbereitet,

¹ VG Berlin, 09.06.2023 - 24 K 148.19 (In diesem Fall wurden die für ein WA anzulegenden IRW an einen ähnlich weit entfernten Immissionsort eingehalten).

wird davon ausgegangen, dass sich der Baugrund innerhalb des Plangebiets auch in den kommenden Jahrzehnten als ebenso tragfähig erweisen wird, wie er das bisher getan hat.

Versickerung

Die Böden rings um das Plangebiet sind gemäß Bodenschätzung im Landesgeoportal GAIA teils als Sand und teils als schwach lehmiger Sand eiszeitlichen Ursprungs klassifiziert. Angesichts dessen wird davon ausgegangen, dass die Böden im Plangebiet geeignet sind, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser versickern zu können.

Bodenschutz und Altlasten

Altlasten und sonstige Verunreinigungen sind nicht bekannt. Das Plangebiet ist bisher nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

3 Inhalt des Plans

3.1 Städtebauliche Kennziffern

Es ergibt sich für den Geltungsbereich folgende Flächenbilanz:

BauGB	Flächenart	Fläche	Flächenart (Teilflächen)	Fläche
	Plangebiet	1,33 ha		
§ 9 (1) 1	Bauflächen	0,82 ha	Sonstiges Sondergebiet SO F2D2	0,82 ha
§ 9 (1) 11	Verkehrsflächen	0,03 ha	Verkehrsflächen	0,03 ha
§ 9 (1) 15	Grünflächen	0,45 ha	Private Grünflächen	0,45 ha

Tab. 1: Flächenbilanz

Die Flächen wurden grafisch ermittelt. Zwischen der Gesamtfläche und der Summen einzelner Teilflächen können geringe Rundungsdifferenzen bestehen.

Im Zuge der Realisierung der Planung stehen folgende Nutzungseinheiten zu erwarten:

- Anzahl Wohnungen: maximal 2 Betriebswohnungen
Bei den geplanten 2 Wohnungen handelt es sich um Räume innerhalb von Haus B, die im Zuge der vorherigen Kliniknutzung bereits als Wohnungen genutzt wurden. Planerisch zugelassen werden nur Wohnungen, die als Betriebswohnungen durch Eigentümer, Leiter, Hausmeister oder sonstige Mitarbeitende genutzt werden. Der Bedarf für die Wohnungen ergibt sich somit aus den übrigen gewerblichen Nutzungen und steht nicht in Konkurrenz zum Eigenbedarf der Gemeinde oder zu den Wohnungsbaupotenzialen, die innerhalb des Stadt-Umlandraums vereinbart wurden.
- Anzahl an Stellplätzen für Wohnmobile und dergleichen: kurzfristig 3 – im Rahmen der Festsetzungen ist längerfristig auch eine Erweiterung der Stellplätze möglich, so dass auch eine Kapazität von 8 Stellplätzen erreicht werden kann.

Je nach Geschäftsmodell, wird erwartet dass die bestehenden Bungalows entweder durch einen Beherbergungsbetrieb (mit Bewirtungsangebot) oder einen Betrieb mit Ferienwohnungen genutzt werden. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen lassen Beherbergungsbetriebe mit einer Kapazität von bis zu 20 Gästezimmern zu. Daher wird für die Planung mit folgenden Kapazitäten gerechnet:

- Anzahl Ferienwohnungen: maximal 20 oder
- Anzahl Betten in Beherbergungsbetrieben (bzw. Hotels, Pensionen etc.): 40 (bei Doppelzimmern)

Angesichts dessen wird nicht erwartet, dass innerhalb des Plangebiets räumlich bzw. überörtlich bedeutsame Tourismusvorhaben entstehen (im Sinne des Erlasses des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 6. Mai 1996 - VIII 440-509.1-2 -).

3.2 Bauflächen

Art der baulichen Nutzung

Für das angestrebte Nutzungsspektrum sind die Baugebietstypen gemäß §§ 2 bis 9 BauNVO ungeeignet. Auch Ferienhausgebiete oder andere Gebietstypen nach § 10 BauNVO stellen sich als ungeeignet heraus, da der angestrebte Nutzungsmix neben Anlagen die (im Sinne dieser Vorschrift) der Erholung dienen auch einen wesentlichen Anteil zusätzlicher Nutzungsarten beinhaltet. Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung erfolgt daher auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit dem Titel „Ferienanlage mit Dorfläden und Dienstleistungsangebot“ (abgekürzt „F2D“).

Durch folgende textliche Festsetzung wird die allgemeine Zweckbestimmung dieses Sonstigen Sondergebiets bestimmt: *„Das Sonstige Sondergebiet „Ferienanlage mit Dorfläden und Dienstleistungsangebot“ dient der Unterbringung von Ferienanlagen sowie Dorfläden und Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.“*

Im Festsetzungstext wird bewusst der Plural verwendet, da die Ermächtigungsgrundlage für Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung eine Typisierung verlangt und keine Kontingentierung vorsieht. Damit erfordert die Festsetzung keinesfalls die Errichtung bspw. von zwei oder mehreren Dorfläden. Der Gebietscharakter des Sondergebiets besteht in der beschriebenen Nutzungsmischung. Angesichts seiner Fläche kann der Gebietscharakter des Sondergebiets auch bereits dann erreicht werden, wenn bspw. „nur“ die Nutzung durch einen einzigen Dorfladen stattfindet. Das zugrundeliegende Nutzungskonzept sieht auch die Realisierung eines einzigen Dorfladens vor.

Durch textliche Festsetzung sind im Einzelnen folgende Nutzungsarten als allgemein zulässig bestimmt:

„Im Sonstigen Sondergebiet „Ferienanlage mit Dorfladen und Dienstleistungsangebot“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- *Beherbergungsbetriebe mit jeweils nicht mehr als 20 Gästezimmern,*
- *Ferienwohnungen²,*
- *Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,*
- *Schank & Speisewirtschaften,*
- *Geschäfts- und Büroräume,*
- *Standplätze für bewegliche Unterkünfte wie Reise- bzw. Wohnmobile und Campingbusse,*
- *Anlagen die der Sicherheit, Sauberkeit und Hygiene von beweglichen Unterkünften dienen,*
- *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
- *Betriebswohnungen und*
- *Dorfläden.*

*Bei Betriebswohnungen im Sinne dieser Planung handelt es sich um Wohnungen für betriebsinhabende bzw. -leitende Personen, für Hausmeister*innen oder für andere mitarbeitende Personen.*

Bei Dorfläden im Sinne dieser Planung handelt es sich um Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 400 m².“

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung begründen sich bis hierhin grundsätzlich in der Ermöglichung eines für das Gelände auch wirtschaftlich tragfähigen Nutzungskonzepts mit den hierfür erforderlichen Nutzungen. Damit wird zunächst vermieden, dass das Gelände brach fällt und sich ein unansehnlicher Ruinenstandort entwickelt. Mit dem festgesetzten breiten Nutzungskonzept bietet sich für die Gemeinde außerdem die Chance, wichtige Versorgungs- und Dienstleistungsangebote innerhalb des Gemeindegebiets halten bzw. neu etablieren zu können und die Gemeinde damit als lebenswerten Wohnstandort weiterentwickeln zu können. Damit unterscheidet sich das Nutzungskonzept von in sich geschlossenen „Ferienparks“, die rein touristisch ausgerichtet sind und mit deren Entwicklung meist keine weiteren Angebote für die Bevölkerung vor Ort geboten werden. Mit der Nutzung des Plangebiets durch einen Dorfladen wird nicht zuletzt auch ein Beitrag zur Nahversorgung geleistet.

Betriebswohnungen sind nur innerhalb der mit „BW 2“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Die räumliche Eingrenzung zulässiger Betriebswohnungen auf bestimmte Flächen wurde vorgenommen, um einerseits keine Konkurrenzsituation zu den weiteren Wohnbaupotenzialen der Gemeinde aufkommen zu lassen und geeignete Flächen andernorts innerhalb des Gemeindegebiets erschließen zu können. Andererseits wurde die Eingrenzung auf die Teile von Haus B vorgenommen, da die Räumlichkeiten dort bereits im Zuge der Kliniknutzung als Wohnungen genutzt wurden.

² Monteurs-Wohnungen und ähnliche Nutzungsformen weisen regelmäßig nicht das Merkmal der Dauerhaftigkeit eines „häuslichen Wohnens in der Heimstatt im Alltag“ aus. Sie unterscheiden sich daher von Wohnungen im Begriffsverständnis der BauNVO (zum Begriffsmerkmal der Dauerhaftigkeit von Wohnen i.S.d. BauNVO vgl. VG Düsseldorf, 07.07.2022 - 14 K 236/20). Monteurs-Wohnungen und dergleichen können im Sinne dieser Festsetzungen bspw. als Ferienwohnungen oder als Teile von Beherbergungsbetrieben zulässig sein.

Bewegliche Unterkünfte sind nur innerhalb der mit „WoMo“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Diese räumliche Eingrenzung zulässiger beweglicher Unterkünfte wurde vorgenommen, um hierfür geeignete Flächen entlang der bestehenden Zufahrt im nordöstlichen Grundstücksbereich zu sichern. Andererseits werden damit andere Flächen von dieser Nutzungsart freigehalten, so dass dort potenzielle Störungen für andere Nutzungen vermieden werden. Auch wird hiermit die mögliche Größenordnung solcher Stellplatzanlagen eingegrenzt und sichergestellt, dass die Anlage kein raumwirksames Ausmaß annimmt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Geltungsbereichs dieser Planung durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächen (GR) als Höchstmaß, der zulässigen Überschreitung der Grundfläche durch die im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen (GR 2) als Höchstmaß und der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung der GR und der GR 2 erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und 4 BauNVO. Die Festsetzungen der Anzahl der zulässiger Vollgeschosse erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Für das Baugebiet gilt eine maximal zulässige **Grundfläche (GR)** von 2150 m². Hiermit wird der „Orientierungswert für Obergrenzen“ sonstiger Sondergebiete i.S.v. § 17 BauNVO deutlich unterschritten. Da über den Gebäudebestand hinaus keine wesentlichen baulichen Erweiterungen geplant sind, ist die GR nur um ca. 150m² höher über den bestehenden Bebauungsgrad angesetzt. Damit werden perspektivisch bspw. kleine An- und Zubauten ermöglicht.

Die maximal zulässige **GR 2** ist auf das Maß von 2250 m² begrenzt. Damit ist der bereits bebaute Bestand von Nebenanlagen und dergleichen (vor allem Wege, Parkplätze, Geräteschuppen etc.) abgebildet. Außerdem wird damit ein geringer Puffer von ca. 100 m² für zukünftige Erweiterungen zugelassen.

Die Anzahl der maximal **zulässigen Vollgeschosse** ist so festgesetzt worden, dass sie die Geschossigkeit der bestehenden Gebäude im Plangebiet abbildet und für die zukünftige bauliche Entwicklung sichert. Bis auf das Haus B haben alle Gebäude im Plangebiet nur ein Vollgeschoss. Haus B verfügt bereits über zwei Vollgeschosse und soll auch weiterhin über zwei Vollgeschosse verfügen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO zeichnerisch festgesetzten **Baugrenzen** bilden sogenannte Baufenster, die die überbaubaren Grundstücksflächen umfassen. Die Baugrenzen bilden im Wesentlichen die bestehende Bebauung des Plangebiets ab, wobei kleinere Flächen mit einbezogen wurden, um zukünftige Anbauten zu erleichtern. Dies betrifft die Baugrenzen um die bestehenden Bungalows 2 bis 10.

3.3 Erschließung

Verkehr: Das Plangebiet wird durch die Straße „Riemser Weg“ erschlossen. Die Straßenverkehrsfläche des Riemser Wegs ist teilweise in das Plangebiet eingegrenzt und auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt um die zur Erschließung des Plangebiets erforderliche Verkehrsfläche zu sichern.

Stadttechnische Medien: Entlang des „Riemser Wegs“ führen Leitungsbestände in Form von Trinkwasser-, Schmutzwasser- und Niederspannungs-Leitungen. Außerdem führt ein Kabel der Telekom Deutschland GmbH in das Plangebiet. Hierrüber wird das Plangebiet erschlossen. Weiter südlich bzw. südöstlich des Plangebietes verläuft eine Mittelspannungs-Freileitung. Im Zusammenhang mit Bauvorhaben (einschließlich Straßenplanungen) und Bepflanzungen sind generell - soweit dabei Anlagen von Versorgungsträgern betroffen sein können - Abstimmungen mit den jeweiligen Versorgungsträgern bzw. deren Einvernehmen erforderlich. Für Anschlüsse an die Netze der Ver- und Entsorgungsträger gelten generell deren Anschlussbedingungen und Vorgaben.

Löschwasser: Gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. (DVGW) ist ausreichend Löschwasser bereitzustellen. Für die Löschwasserversorgung des Plangebiets ist vorgesehen eine Löschwasserzisterne einzurichten.

Niederschlagswasserbeseitigung: Das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll innerhalb des Plangebiets grundsätzlich ortsnahe versickert werden. Die hierfür erforderliche Versickerungsfähigkeit des Bodens kann angesichts des sandigen Bodens angenommen werden.

Als ergänzende Maßnahmen sind bepflanzte Dächer, Teiche und Retentionsflächen als sinnvoll anzusehen, um das aufkommende Niederschlagswasser zurückzuhalten und innerhalb des Plangebiets einer Nutzung zuzuführen.

Müllentsorgung, Wertstoffeffassung: Die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle wird gemäß der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald in der jeweils gültigen Fassung durch den Landkreis bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen durch hierfür beauftragte Entsorger. Die ordnungsgemäße Zuwegung für die Abfallentsorgungsfahrzeuge ist über die zeichnerisch festgesetzten privaten Verkehrsflächen gesichert.

3.4 Höchstzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Insgesamt sollen nicht mehr als zwei Betriebswohnungen durch die Planung ermöglicht werden. Um die Zahl der möglichen Betriebswohnungen im Plangebiet einzugrenzen trifft der Plan Festsetzungen zur Begrenzung der Wohnungsanzahl in Wohngebäuden.

Dies geschieht, da die Gemeinde Wohnbauflächen grundsätzlich nur in einem sehr begrenzten Umfang schaffen darf. Die Planung sieht vor, dass sich der Bedarf der Betriebswohnungen aus dem Betrieb der Ferienanlage bzw. des weiteren Dienstleistungsangebots mit dem Dorfladen ergibt. Zusätzliche Wohnungen, die in Konkurrenz mit dem sogenannten Eigenbedarf der Gemeinde oder dem mit der Kernstadt Greifswald abgestimmte Wohnungsbaukontingent für den Stadt-Umland-Raum stehen könnten, sind nicht gewünscht. Insbesondere sollen anderen geplanten Wohnbaustandorten innerhalb des Gemeindegebiets nicht die erforderlichen Wohnungsbaukontingente in Abrede gestellt werden.

Die Zulässigkeiten für Wohnungen innerhalb des Plangebiets werden daher eingegrenzt. Die Festsetzung verhindert aber auch, dass der Umfang möglicher Wohnungen innerhalb des Plangebiets ein Maß überschreitet, mit dem ein Übergewicht im Vergleich zur angestrebten Nutzungsmischung gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 (Mischung aus Ferienanlagen sowie Dorfläden und Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke – siehe oben) entstehen würde. Die Festsetzung dient im diesem Sinne auch der Wahrung des Gebietscharakters.

Die Festsetzungen erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB. Darin heißt es:

„Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden: (...) die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden“

Der Begriff des „Wohngebäudes“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB weicht vom Begriff des „Wohngebäudes“ im Sinne der Art der baulichen Nutzung und der BauNVO ab. Ein Wohngebäude liegt im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB bereits dann vor, wenn ein Gebäude zumindest auch dem Wohnen dient und die Wohnnutzung im Verhältnis zu den anderen Nutzungen nicht nur von untergeordneter Bedeutung ist (vgl. BVerwG, Urt. v. 08.10.1998 - 4 C 1. 97; VGH München, Urt. v. 13.04.2006 - 1 N 04.3519). Ein Überwiegen der Wohnnutzung ist für ein Wohngebäude im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht erforderlich. Ebenfalls im deutlichen Unterschied zum Begriffsverständnis der BauNVO schließt der Begriff gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auch Ferienwohnungen mit ein (OVG Lüneburg, Urt. v. 18.09.2014 - 1 KN 123/12). Einer auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzte Höchstzahl von Wohnungen betrifft also die Summe der (zulässigen) „Dauer-“ und „Ferienwohnungen“ in einem Gebäude.

Der Wortlaut von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB stellt bereits klar, dass die Zahl von Wohnungen nur „in (...) Gebäuden“ begrenzt werden darf. Für Begrenzungen der Wohnungszahl bezogen auf Baugrundstücke oder bspw. für das gesamte Plangebiet eröffnet die Ermächtigungsgrundlage damit also keinen Spielraum (vgl. VGH München, Urt. v. 12.09.2020 - 1 N 98.3549; OVG Saarlouis, Urt. v. 06.07.2004 - 1 N 2/04.).

3.5 Grünplanung, Natur und Landschaft, Artenschutz

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden, zu mindern und, soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Diesem Grundsatz wird die Planung vor allem daher gerecht, da das Plangebiet einen bereits bebauten und langjährig genutzten

Bereich des Gemeindegebiets abdeckt. Im Sinne einer solchen „Bestandsplanung“ können Nutzung daher innerhalb dieser bereits baulich genutzten Fläche eingeordnet werden und Eingriffe an anderer Stelle vermieden werden.

Da ein Bebauungsplan auf die Zulässigkeiten der kommenden Jahrzehnte abstellt, sind für den hier geplanten Nutzungsrahmen auch kleinere bauliche Ergänzungen zu ermöglichen (Wege, Versorgungsanlagen, Stellflächen für Fahrzeuge, Anbauten und dergleichen). Auch eine Bestandsplanung wird daher kleinere Eingriffe vorbereiten müssen, die einen naturschutzrechtlichen Ausgleich erfordern. Dies wird detailliert im Zuge einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Umweltbericht offengelegt.

Im Umweltbericht erfolgt außerdem eine Betrachtung der naturschutzrechtlichen Schutzgüter. Im Zuge eines Fachgutachtens erfolgt außerdem eine artenschutzrechtliche Auseinandersetzung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der mögliche artenschutzrechtliche Konflikte im Sinne des BNatSchG aufgezeigt werden und ggf. erforderlich Maßnahmen zu deren Behandlung aufgezeigt werden.

Grünflächen

Innerhalb des Plangebiets sind **private Grünflächen** mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB zeichnerisch festgesetzt. Die Festsetzung wurde getroffen um die gestalteten Freiflächen im südlichen und im östlichen Bereich des Plangebiets planungsrechtlich zu sichern. Neben dem Grüncharakter soll dabei auch die Gestaltungsfreiheit für die in Parkanlagen typischen baulichen Anlagen, Fußwege sowie Teiche, Brunnen und kleinere ergänzende Anlagen wie Bänke, Tische gesichert werden. Die Zulässigkeit dieser Gestaltungsfreiheit sowie eines Teichs gehören zu den Grundzügen dieser Festsetzung.

Gesetzlich geschützte Bäume

Im Zuge der weiteren Planung wird festgestellt ob innerhalb des Plangebiets gem. § 20 NatSchAG M-V geschützte Bäume bestehen. Da die Planung in erster Zulässigkeiten im Rahmen der gegenwärtig bestehenden Baulichkeiten definiert, steht gegenwärtig nicht zu erwarten, dass innerhalb des Plangebiets Rodungen für die Realisierung der Planung erforderlich werden.

3.6 Gebäude im Waldabstand

Nordöstlich des Plangebiets befinden sich Gehölzflächen, die gemäß Biotoptypenkartierung als Kiefernmischwald trockener bis frischer Standorte (WKX) klassifiziert werden können. Diese Flächen werden – vorbehaltlich einer Feststellung durch das zuständige Forstamt Poggendorf – auch als Wald im forstrechtlichen Sinne (§ 2 LWaldG MV) zu bewerten sein. Sie bilden einen Ausläufer des Waldes „Kowaller Tannen“.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Gebäude bzw. Teile von Gebäuden (Haus A und Bungalow 1), die von den forstrechtlichen Abstandsflächen erfasst werden. Neben diesen Gebäuden befindet sich in der Waldabstandsfläche die Straße „Riemser Weg“ (Straße von Gristow nach Kalkvitz). Zwischen den Gebäuden und den tatsächlichen Waldflächen besteht also eine Schneise die auf absehbare Zeit von Bestockung sowie von weiteren Gebäuden frei

bleiben wird. Auch wenn dieser Schneise nur ca. 15 m breit ist, bietet sie den Gebäuden im Plangebiet einen gewissen Schutz gegenüber den Gefahren durch Waldbrand und Windbruch (Schutzzweck des Waldabstands).

Auf den Luftbildern des Landes-Geoportals GAIA ist nachvollziehbar, wie der Wald nordwestlich des Plangebiets sukzessive entstand, während die Gebäude in ihrer heutigen Ausprägung bereits seit vielen Jahren genutzt wurden. Beispielsweise ist auf dem Luftbild von 2003 nur eine geringe Bestockung zu erkennen, die mit einiger Wahrscheinlichkeit noch nicht die Forsteigenschaft nach § 2 LWaldG MV erfüllt hatte. Zu diesem Zeitpunkt bestanden auch die Nutzungen von Haus 1 und Haus B1 im Zuge des Klinikbetriebs bzw. noch früher im Zuge eines Ferienheims. Die Gebäude wurden damals schon zum mehr als nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen genutzt.

Die Waldabstandsflächen, die sich hier in den Jahren nach 2003 entwickelten, waren also von Beginn an baulich geprägt (im Sinne von § 3 Abs. 2 Nr. 1 WAbstVO MV). Da die geplante bauliche Nutzung jedoch nicht – wie es § 3 Abs. 2 Nr. 1 WAbstVO MV fordert – nach § 34 oder § 35 Abs. 4 BauGB zu beurteilen sein wird, sondern nach § 30 BauGB, kann auf die Ausnahmemöglichkeit nach § 3 Abs. 2 Nr. 1 WAbstVO MV nicht zurückgegriffen werden.

Für die Nutzung der Gebäude innerhalb des Waldabstands müssen im Zuge der Planung also noch Lösungen mit dem zuständigen Forstamt Poggendorf gefunden werden. So ist es zwar naheliegend, dass die bestehenden Gebäude, die die Waldabstandsflächen seit deren Entwicklung baulich prägen, einen Bestandsschutz genießen. Allerdings sieht die Planung eine Umnutzung dieser Gebäude vor (konkret soll laut Nutzungskonzept in Haus 1 ein Dorfladen mit u.a. einem Café entstehen und im Haus 1B soll eine Haus- und Krankenpflege eingerichtet werden). Genauso wie die bisherige Nutzung durch eine Fachklinik handelt es sich bei den geplanten Nutzungsarten um Nutzungen, die den mehr als nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorsehen. Fraglich ist ob in der Bewertung im Sinne des Forstrechts hier trotzdem ein Unterschied gemacht werden müsste.

Um bestenfalls eine Lösung im Sinne des Bestandsschutzes zu erzielen, wird im Zuge des weiteren Planungsprozesses auf das Verständnis und auf eine konstruktive Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt Poggendorf gebaut.

3.7 Nachrichtliche Übernahmen

Diese nachrichtlichen Übernahmen in der Planzeichnung und im Teil B - Text wurden aufgenommen, weil sie auf wichtige gesetzliche Anforderungen für die Realisierung der Planung abbilden.

Gesetzlich geschützte Bäume

Ggf. werden gem. § 20 NatSchAG M-V (Naturschutzausführungsgesetz) geschützte Bäume nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

- In Bearbeitung - Die nachrichtliche Übernahme erfolgt ggf. im weiteren Verfahren.

Waldabstandsfläche

Vorbehaltlich einer Feststellung durch das zuständige Forstamt Poggendorf ragt nordöstlich eine Waldabstandsfläche gemäß § 20 LWaldG MV in das Plangebiet. Diese Waldabstandsfläche ist in der Planzeichnung als Nachrichtliche Übernahme eingetragen.

- In Bearbeitung - Bei Feststellung der Waldfläche durch das Forstamt wird die eingetragene Waldabstandsfläche korrigiert.

3.8 Hinweise, Darstellungen ohne Normcharakter

Plangrundlage, Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter

Zeichnerische Grundlage des Plans ist eine Zeichnung des Vermessungsbüros Hellwich vom 07.06.2017. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können bei auftretenden Schäden keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

Der Hinweis im Teil B - Text ist enthalten, um die zeichnerische Grundlage anzugeben und um auf mögliche Lageungenauigkeiten und eventuelle Folgen aufmerksam zu machen.

4 Wesentliche Auswirkungen der Planung

4.1 Nutzungen und Bebauung

Dieser Bebauungsplan ist eine verbindliche Bauleitplanung, die rechtsverbindliche planungsrechtliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält. Der planungsrechtliche Rahmen wird durch den Bebauungsplan erweitert. Verschiedenen Nutzungsarten werden mit den Festsetzungen der Planung umfassende Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt. Durch die Planung werden unter anderem Nutzungen durch Ferienanlagen, Dorfläden und Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ermöglicht. Außerdem werden auch zwei Betriebswohnungen möglich sein.

Mit dem Bebauungsplan sind Eingriffe in die Umwelt (wie durch Bebauung und Versiegelung) verbunden, allerdings nur in einem geringen Umfang. Grundsätzlich können durch die Planung

„im Bestand“ Eingriffe minimiert werden, da das Maß des baulichen Bestands im Wesentlichen nicht überschritten werden soll. Nachteilige Auswirkungen, die sich durch die Planung für die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben können, sind nicht zu erkennen.

4.2 Umweltauswirkungen

Mit dem Bebauungsplan sind Eingriffe in die Umwelt nicht zu vermeiden. Diese Eingriffe erfolgen zur weiteren städtebaulichen Entwicklung und sollen gemindert und ausgeglichen werden.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, um in Bezug auf die Schutzgüter mögliche erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln. Die Umweltauswirkungen werden im Teil 2, dem Umweltbericht, unter Anwendung der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

In Bearbeitung – Im weiteren Verfahren werden an dieser Stelle auf Grundlage des Umweltberichts ggf. auftretende Konsequenzen für einzelne Schutzgüter zusammengefasst.

5 Abschließende Erläuterungen

5.1 Verfahrensablauf

Folgender Verfahrensablauf wurde bisher erreicht bzw. ist vorgesehen:

- Aufstellungsbeschluss
- erste Öffentlichkeitsbeteiligung
- erste Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
- zweite Beteiligung der Öffentlichkeit
- zweite Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Abwägungs- und Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung und Rechtskraft

5.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

- Planzeichenverordnung (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - PlanZV) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung – WAbstVO M-V) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27. Mai 2016 (oder in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung)
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19. August 2010, geändert am 7. Oktober 2013 (oder in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung)

TEIL 2 - UMWELTBERICHT

(§ 2 a BauGB)

Der Arbeitsstand legt dar,

- welche für den Bebauungsplan zutreffenden umweltrelevanten Dokumente bereits vorliegen und
- in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung beabsichtigt ist.

Er soll

- im Rahmen der Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB eine Grundlage zur Äußerung auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geben.

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Mesekenhagen, Landkreis Vorpommern-Greifswald, stellt den Bebauungsplan Nr. 15 „Landidyll Monte Gristow – Ortsteil Gristow“ auf.

Vorgesehen ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets, von Flächen für Versorgungsanlagen sowie von Verkehrs- und Grünflächen. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiternutzung des bereits bebauten Geländes geschaffen werden. Vorgesehen ist die bauliche Nutzung durch Ferienanlagen, Dorfläden sowie ein ergänzendes Dienstleistungsangebot.

1.1.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet ist allseitig umrahmt durch das Flurstück 35/16, auf dem sich eine Wiesenfläche erstreckt. Westlich verläuft die Grenze des Plangebietes entlang der Fahrbahn des Riemser Weges. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Riemser Weges befindet sich eine ehemalige Sportfläche, welche aktuell als Hundeplatz genutzt wird. Etwa 90 m südlich des Plangebietes liegt die Ortschaft Gristow. Im Norden befindet sich der Ortsteil Riems in etwa 70 m Entfernung. Im Weiteren befinden sich Waldflächen („Kowaller Tannen“), Wiesen sowie der Greifswalder Bodden in der Umgebung des Plangebiets.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- nördlich, östlich und südlich durch Wiesenflächen des Flurstückes 35/16
- westlich durch die Straße Riemser Weg und den gegenüberliegenden ehem. Sportplatz.

1.1.2 Art der baulichen Nutzung

Die Gemeinde Mesekenhagen stellt den Bebauungsplan Nr. 15 „Landidyll Monte Gristow – Ortsteil Gristow“ auf. Der ca. 1,33 ha große räumliche Geltungsbereich (Plangebiet) liegt ca. 80 m nördlich in des Ortsteils Gristow, auf dem Gelände einer ehemaligen Fachklinik. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Gristow in der Flur 1 die Flurstücke 35/11, 35/12 sowie Teilflächen des Flurstücks 35/16.

Mit der Planung wird die Realisierung eines breiten Nutzungsspektrums mit Beherbergungsangebot bzw. Ferienwohnungen, einem Dorfladen mit Café, Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Wohnmobilstellplätzen sowie einzelnen Betriebswohnungen angestrebt. Hierfür wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet mit dem Titel „Ferienanlage mit Dorfladen und Dienstleistungsangebot“ (abgekürzt „F2D“).

Außerhalb des Sonstigen Sondergebiets sind bauliche Nutzungen auch in Flächen für Versorgungsanlagen (insb. Löschwasserzisterne), in Verkehrsflächen (insb. bestehende Straße „Riemser Weg“) sowie innerhalb der Grünflächen (insb. bestehende Wege) vorgesehen.

1.1.3 Flächenbedarf

BauGB	Flächenart	Fläche	Flächenart (Teilflächen)	Fläche
	Plangebiet	1,33 ha		
§ 9 (1) 1	Bauflächen	0,82 ha	Sonstige Sondergebiete SO F2D2	0,82 ha
§ 9 (1) 11	Verkehrsflächen	0,03 ha	Verkehrsflächen	0,03 ha
§ 9 (1) 14	Versorgungsflächen	In Bearbeitung	Flächen zur Löschwasserversorgung	
§ 9 (1) 15	Grünflächen	0,45 ha	Private Grünflächen	0,45 ha

Tab. 2: Flächenbilanz. Die Flächen wurden grafisch ermittelt. Zwischen der Gesamtfläche und der Summen einzelner Teilflächen können geringe Rundungsdifferenzen bestehen.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Zielvorgaben aus Fachplänen und ihre Berücksichtigung

1.2.1 Allgemeines

Nach § 2a BauGB ist für Bauleitpläne ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht dient der Dokumentation des Vorgehens bei der Umweltprüfung und fasst alle Informationen zusammen, die als Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere unter Punkt 3 ‚Inhalt des Plans‘ im Teil 1 der Begründung dargestellt sind, und konzentriert sich somit auf das unmittelbare Plangebiet sowie die

möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden, Wasser, Klima /Luft, Ökologie (Biotope, Arten), Landschaft, Fläche), die Schutzgüter Mensch, Kultur-/Sachgüter/kulturelles Erbe sowie deren Wechselwirkungen untereinander. Der vorliegende Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 15 „Landidyll Monte Gristow – Ortsteil Gristow“.

1.2.2 Ziele der Fachgesetze

Fachgesetze: BauGB (Baugesetzbuch), BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz), NatSchAG M-V (Naturschutzausführungsgesetz M-V), LWaldG M-V (Landeswaldgesetz M-V)

Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V

Für die vorliegende Planung gilt die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 13 bis 18 des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit dem § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V).

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet (siehe hierzu Punkt 2 des Umweltberichts).

Internationale, nationale Schutzgebiete und geschützte Biotope gem. BNatSchG, NatSchAG M-V

Folgende Schutzgebiete im Sinne des internationalen sowie nationalen Naturschutzrechts sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden:

- Naturschutzgebiete
- Nationalparke, Biosphärenreservate
- geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler
- Landschaftsschutzgebiete
- Naturparke

Etwa 270 m östlich, entlang der Küste des Greifswalder Boddens befinden sich das Naturschutzgebiet Nr. 249 Fahrenbrink, das Natura 2000 FFH-Gebiet DE1747-301 „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“,

Baumschutzkompensationserlass M-V

Der Baumschutz erfolgt gem. § 18 NatSchAG M-V. Der Baumschutzkompensationserlass als Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 bildet die Basis für eine grundsätzlich landesweit einheitliche Kompensationspraxis bei der Beseitigung und Schädigung geschützter Bäume.

Wald und Waldabstandsflächen

Nordöstlich des Plangebiets befinden sich Gehölzflächen, die gemäß Biotoptypenkartierung als Kiefernmischwald trockener bis frischer Standorte (WKX) klassifiziert werden können. Diese Flächen werden – vorbehaltlich einer Feststellung durch das zuständige Forstamt

Poggendorf – auch als Wald im forstrechtlichen Sinne (§ 2 LWaldG MV) zu bewerten sein. Sie bilden einen Ausläufer des Waldes „Kowaller Tannen“.

Die Waldabstandsflächen dieses Waldes ragen in das Plangebiet hinein und überdecken Teil des Hauses A und des Bungalow 1.

1.2.3 Zielvorgaben aus Fachplänen

Fachpläne: Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V), Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP), Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP)

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V)

Folgende Aussagen des LEP M-V betreffen den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Die Gemeinde Mesekenhagen wird im LEP M-V vom 27.05.2016 einem Vorbehaltsgebiet Tourismus und einem Ländlichem Gestaltungsraum zugeschrieben. Es liegt im Stadt-Umlandraum um die Kernstadt Greifswald

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP VP), 2. Änderung 2023

Folgende Aussagen des RREP für Gemeinde Mesekenhagen betreffen den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Das Plangebiet ist im RREP VP als Tourismusraum/ Tourismusedwicklungsraum festgelegt.

Außerdem befindet es sich im Stadt-Umlandraum um die Kernstadt Greifswald.

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern 2009 (GLRP-VP) des Landesamts für Umwelt, Naturschutz und Geologie

Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan stellt querschnittsorientiert die Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für andere Fachplanungen dar.

Im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP), erste Fortschreibung Oktober 2009, liegt die Gemeinde auf der Grenze zwischen der Großlandschaft 12 „Nördliches Insel- und Boddenland“ mit der Landschaftseinheit 123 „Südliches Greifswalder Boddenland“ und der Großlandschaft 20 „Vorpommersche Lehmplatten“ mit der Landschaftseinheit 200 Lehmplatten nördliche der Peene“. Das Plangebiet ist keinem Schwerpunktbereich des GLRPs zugeordnet.

Folgende Aussagen des GLRP-VP für die Gemeinde Mesekenhagen betreffen den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

- Textkarte 4: Schutzwürdigkeit des Bodens: das Plangebiet liegt in einem Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit
- Textkarte 6: Schutzwürdigkeit des Grundwassers: Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit des Grundwassers
- Textkarte 8: Schutzwürdigkeit des Landschaftsbilds: das Plangebiet liegt in einem Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit
- Textkarte 13: Bereiche mit regionaler Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft: das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit besonderer Bedeutung
- Arten und Lebensräume: Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

2.1.1 Schutzgut Mensch

Immissionen / Emissionen

Entlang der westlichen Grenze des Plangebiets verläuft die Gemeindestraße „Riemser Weg“. Für den überörtlichen Verkehr ist diese Straße nur in der Hinsicht für die Erreichbarkeit des Ortsteils Kalkvitz von Bedeutung. Das Verkehrsaufkommen kann generell als „gering“ beschrieben werden. Laut dem Kartenportal Umwelt gehen von keinen Bundes- oder Landesstraßen Beeinträchtigung für das Plangebiet aus. Es ist daher nicht zu erwarten, dass die durch Verkehr verursachten Immissionen ein erhebliches Maß erreichen.

Auf der gegenüberliegenden Seite des „Riemser Wegs“ befindet sich eine Wiese die in der Vergangenheit zeitweise für Ballsport genutzt wurde. Mittlerweile findet hier jedoch nur noch eine Nutzung durch Gäste des „Landidylls Monte Gristow“ als freie Auslaufläche für Hunde statt. Da dieses Angebot jedoch nur von einzelnen Gästen in Anspruch genommen wird ist die Nutzungsintensität der Fläche nur sporadisch und potenziell störende Geräusche durch das Toben und Bellen von Hunden treten nur gelegentlich auf.

Je nachdem ob die Nutzung der gegenüberliegenden Fläche als Sportplatz oder als Freizeitanlage zu kategorisieren ist, sind die damit verbundenen Immissionen entweder nach der Sportanlagenlärmenschutzverordnung (18. BImSchV) oder nach der Freizeitlärmrichtlinie MV zu beurteilen.

Nach Sportanlagenlärmenschutzverordnung (18. BImSchV) sind für das Plangebiet entsprechend eines Mischgebiets folgende Immissionsrichtwerte (IRW) anzulegen:

- tags außerhalb der Ruhezeiten: 60 dB(A)
- tags innerhalb der Ruhezeiten morgens: 55 dB (A)
- tags innerhalb der Ruhezeiten mittags und abends: 60 dB (A)
- nachts: 45 dB(A)

Nach Freizeitlärmrichtlinie MV sind folgende Immissionsrichtwerte (IRW) für das Plangebiet entsprechend eines Mischgebiets bzw. eines anderen gemischten Baugebiets (MK / MD) anzulegen:

- werktags außerhalb der Ruhezeit: 60 dB(A)
- werktags innerhalb der Ruhezeiten und an sonn- und Feiertagen: 55 dB(A)
- nachts: 45 dB(A)

Der größte Teil der für die Nutzungen Beherbergung bzw. Ferienwohnungen sowie für Betriebswohnungen und Wohnmobilstellplätze vorgesehenen Gebäude befinden sich in dem von der Wiese abgewandten Teil des Plangebiets und wird zudem durch die Gebäude in der ersten Reihe entlang des „Riemser Wegs“ noch teilweise abgeschirmt.

Die Nutzung der Fläche als Sportanlage tritt einschließlich des damit verbundenen Geräuschaufkommens (Ballspiel, Kommunikationsgeräusche etc.) selten auf. Eine Regelmäßige Nutzung bspw. durch Vereine mit Trainer bzw. sonst für den Mannschaftssport tritt nicht auf. Auch eine – hinsichtlich möglicher Schallimmissionen kritische – Nutzung für Punktspiele findet nicht statt.

Bei vergleichbaren Anlagen, die jedoch einen regelmäßigen Trainingsbetrieb aufweisen, wurde im Zuge von Immissionsberechnungen ermittelt, dass der Beurteilungspegel ab einer Entfernung von 36 m zur Sportanlage unterhalb eines Werts von 60 dB (A) liegt.

Die geringste Entfernung zwischen einer Sportanlage im Umfeld des Plangebiets (das Volleyballfeld) und einem möglichen Immissionsort (Gästeunterkunft bzw. Ferienwohnung im Bungalow 2) beträgt ca. 55 m. Eine Überschreitung der anzulegenden IRW durch die Nutzung der bestehenden Sportanlagen wird daher nicht befürchtet.

Bungalow 2 liegt der gegenüberliegenden Wiese am nächsten. Auch seitens der Geräusche die durch die Nutzung als Hunde-Auslauffläche entstehen können, ist dieses Gebäude am ehesten exponiert. Die Entfernung zur Umzäunung der Wiese beträgt gegenwärtig 30 m. Durch die Abschirmung des Haus B1 weist der gegenüberliegende Bungalow 6 bereits eine Entfernung von 37 m zum Zaun auf. Angesichts einer geplanten Löschwasserzisterne und eine damit verbundene Versetzung des Zauns kann sich diese Entfernung jedoch noch vergrößern. Die Geräuschkulisse durch Hunde tritt wie erwähnt nur sporadisch auf. Es ist dabei zu beachten, dass die Geräusche durch herumtollende Hunde nur in seltenen Fällen unmittelbar am Zaun entstehen, sondern eher in der „Tiefe des Raums“ (die Wiese erstreckt sich senkrecht von der Straße aus gemessen über 50 m). Die Entfernung zur Geräuschquelle „Hund“ dürfte in der Regel also noch weiter sein. Geräuschspitzen durch das Toben und Bellen in Nähe des Zauns treten demnach umso seltener auf. In anderen Konfliktsituationen zwischen deutlich intensiver genutzten Hundeplätzen und dem Immissionsschutz für Wohngebiete (WA), wurde bereits bei geringeren Entfernungen zu Immissionsorten geurteilt, dass der Rahmen der anzulegenden IRW eingehalten wird³. Angesichts dessen ist davon auszugehen, dass auch seitens der Nutzung durch Hunde keine erheblichen Immissionen im Sinne des BImSchG zu befürchten sind.

Auch darüber hinaus sind keine (potenziell) maßgeblichen Immissionen erkennbar, die auf das Plangebiet einwirken, oder die durch Nutzungen innerhalb des Plangebiets verursacht werden. Auch nicht durch andere Immissionsquellen wie bspw. durch Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Licht und Staub.

Soweit bekannt befinden sich in der näheren Umgebung des Plangebiets keine Betriebsbereiche oder Anlagen, die unter die 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallverordnung - 12. BImSchV) fallen. Eine Anfälligkeit der Vorhaben des Plangebiets für schwere Unfälle oder Katastrophen durch solche Betriebsbereiche oder Anlagen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben.

Kampfmittel

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf Gefahren durch Kampfmittel vor. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können.

³ VG Berlin, 09.06.2023 - 24 K 148.19 (In diesem Fall wurden die für ein WA anzulegenden IRW an einen ähnlich weit entfernten Immissionsort eingehalten).

Erholungsnutzung

Die Gemeinde Mesekenhagen liegt in einer touristisch genutzten Region. Gemäß GLRP hat das Plangebiet und seine Umgebung eine besondere Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft unter Beachtung des Vorrangs ökologischer Funktionen. Ferienunterkünfte werden in den Ortsteilen Gristow und Riems und Umgebung bereits angeboten. Außerdem verläuft durch Gristow ein regional bedeutendes Radroutennetz. Die umgebende Landschaft eignet sich insbesondere für den naturnahen Tourismus.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz, biologische Vielfalt

Internationale, nationale Schutzkategorien, geschützte Biotope

Schutzgebiete und Schutzkategorien nach europäischen Recht

Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete nach nationalem und internationalem Recht (vgl. Kapitel 1.2.2 des Umweltberichts, Ziele der Fachgesetze).

Die nächstgelegenen Schutzgebiete liegen etwa 270 m östlich, entlang einer Weiterführung des Riemser Weges beginnen das das Natura 2000 FFH-Gebiet DE1747-301 „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“ sowie das EU-Vogelschutzgebiet DE1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“

Schutzgebiete und Schutzkategorien nach Bundes- und Landesrecht

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Nationalpark, Biosphärenreservat, Landschaftsschutzgebiet oder Naturschutzgebiet. Östlich des Plangebietes in etwa 270 m Entfernung, entlang einer Weiterführung des Riemser Weges beginnt das Naturschutzgebiet Nr. 249 „Fahrenbrink“. Etwa 220 m nördlich befindet sich das Flächennaturdenkmal „Ehemalige Sandentnahmestelle Riemser Ort“.

Der Küstenschutzstreifen des Greifswalder Boddens (150 m Puffer) betrifft das Plangebiet nicht.

Geschützte Biotope

Gem. Kartenportal Umwelt befindet sich innerhalb des Plangebietes keine geschützten Biotope. Innerhalb der Wirkzone von 200 m befinden sich demnach allerdings mehrere gesetzlich geschützte Biotope:

- OVP00032: Baumgruppe; Weide, ca. 119 m südöstlich des Plangebietes
- OVP00033: Erlenbruch nördlich Gristow, ca. 148 m südöstlich des Plangebietes
- OVP00037: Baumgruppe; Weide; Erle; feucht-frisch ca.145 m östlich
- OVP00038: Schilf-Landröhricht südlich der Ortslage Riemserort, ca. 166 m östlich
- OVP00039: Schilf-Landröhricht südlich der Ortslage Riemserort ca. 50 m nordöstlich bis nördlich

Im Zuge der Planung wird eine Biotoptypenkartierung angefertigt, da die Kartengrundlage des Geoportals nicht über alle Biotope im Plangebiet bzw. dessen Umgebung ausreichend genaue Auskunft gibt.

Beurteilung der Empfindlichkeit nach Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan

- Arten und Lebensräume: Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Bereich mit Schutzwürdigkeit, jedoch befinden sich in unmittelbarer Nähe Bereiche mit sehr hoher Schutzwürdigkeit im Norden und Osten, sowie Bereiche mit hoher Schutzwürdigkeit im Süden des Plangebietes
- Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen, jedoch grenzt nördlich ein Bereich mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen an.

Natur und Landschaft

Bestandserfassung und Beschreibung der Biotoptypen und deren Fauna und Flora

Zur ersten Erfassung der Biotoptypen im B-Plangebiet erfolgte im Mai 2025 eine flächendeckende Biotoptypenkartierung einschl. eines 50 m Puffers um das Plangebiet.

Die Erfassung von Natur und Landschaft erfolgte nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V 2013). Die zeichnerische Darstellung der erfassten Biotope erfolgt im Plan Biotoptypen.

Das Plangebiet umfasst fast ausschließlich die ehemaligen Flächen des Therapiezentrums für die Reha von Abhängigkeitserkrankungen bzw. des ehemaligen Ferienlagers für Jugendliche, der Johanna-Odebrecht-Stiftung. Außerdem umfasst das Plangebiet einen Teil des Riemser Wegs im Westen und einen Streifen der Wiesenfläche im Süden. Das ehemalige Gelände der Fachklinik wird rezent als Dorfladen mit Café genutzt. Die Räumlichkeiten werden als Ferienwohnungen, Wohnungen sowie als Veranstaltungsräume genutzt. Die parkartig angelegte Anlage ist durch eine Baumreihe aus Fichten umfriedet und eingezäunt.

Im Westen, auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein ehemaliger Sportplatz, welcher in den Ausläufern des Waldes „Kowaller Tannen“ liegt. Südlich des Sportplatzes befindet sich eine ca. 0,6 ha große Streuobstwiese.

Die floristische Ausprägung des Plangebietes weicht erheblich von der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation (HPNV) ab.

Als HPNV befinden westlich und östlich des Plangebiets Flattergras-Buchenwälder einschließlich der Ausprägungen als Hainrispengras-Buchenwald und Waldschwingel-Buchenwald. Weiter östlich Richtung Küste bilden Moorbirken-Stieleichenwald auf nassen mineralischen Standorten die HPNV.

Grundlage für die Bewertung der Biotope sind die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE M-V, MLU, 2018). Zur Bewertung werden gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ die Kriterien

- Regenerationsfähigkeit, sie leitet sich vor allem aus der zeitlichen Wiederherstellbarkeit der Biotope ab
- Gefährdung / Seltenheit nach der Roten Liste Biotoptypen der BRD herangezogen.

Im Plangebiet wurden folgende Biotoptypen vorgefunden:

Nummer Biotopcode Biotoptyp (Code Biotoptyp)

2.6.1 Baumreihe (BRG)§

Fichtenreihe, Durchmesser 25-35 cm, teilweise abgängig

Mehr als 5 Bäume pro 100 m, Verluste zwischen 0% und 20%, geschützt nach §19 NatSchAG M-V § 18 NatSchAG M-V

5.6.4 Zierteich (SYZ)

Künstlicher Teich, tlw. eingefasst mit Seerosenarten (*Nymphaea*), Rohrkolben, Schilf und Farne im Uferbereich

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

9.2.3 Artenarmes Frischgrünland GMA

Grünland mit Honiggras (*Holcus lanatus*), Labkraut (*Galium aparine*), Glatthafer (*Arrhenaterum elatius*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*)

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 2, Gefährdung Stufe 1, Gesamtbewertung Stufe 2

13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)

Gehölz aus Sanddorn, Prunus, Wildrose sowie Gehölz aus Eiche, Hollunder, Ginster und Obstbäumen, nördlich der Fichtenreihe mit Aufwuchs aus Fichten und Kiefern

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 1-2, Gefährdung Stufe 1, Gesamtbewertung Stufe 2

13.2.2 Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten (PHY)

Hier: Überwiegend Liguster-Gebüsche und Jungbäume der Sitka-Fichte (*Picea sitchensis*),

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

13.2.4 Siedlungshecke aus nichtheimischen Baumarten (PHW)

Liguster- und Thujahecken

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)

Freiflächen zwischen den Wegen, Bankkette entlang der Straße, ehemaliger Sportplatz

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

13.3.3 Beet/Rabatte (PEB)

Hauptsächlich Primula und Stiefmütterchen (*Viola*)

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

13.3.4 Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)

Schotterfläche, Spontanvegetation besteht teilweise aus Nutz- und Zierpflanzen (Allium)

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

14.7.2 Versiegelter Rad- und Fußweg (OVF)

Die Wege und Flächen auf dem Gelände sind mit Betonpflaster befestigt.

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

14.7.5 Straße (OVL)

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

14.7.8 Parkplatz, versiegelte Freifläche (OVP)

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

Innerhalb der 50m Pufferzone wurden folgende Biotoptypen angetroffen:

<u>Nummer</u>	<u>Biotopcode</u>	<u>Biotoptyp</u>	<u>(Code Biotoptyp)</u>
---------------	-------------------	------------------	-------------------------

1.8.5 Kiefernmischwald trockener bis frischer Standorte (WKX)

Hauptsächlich Apfel- und Kirschbäume

Krautschicht: größere Fläche mit Pestwurz und Brennesseln, ansonsten hauptsächlich Gräser

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 2, Gefährdung Stufe 3, Gesamtbewertung Stufe 3

9.2.3 Artenarmes Frischgrünland GMA

Grünland mit Honiggras (Holcus lanatus), Labkraut (Galium aparine), Glatthafer (Arrhenaterum elatius), Spitzwegerich (Plantago lanceolata)

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 2, Gefährdung Stufe 1, Gesamtbewertung Stufe 2

13.1.1 Streuobstwiese (AGS)

Hauptsächlich Apfel- und Kirschbäume

Krautschicht: größere Fläche mit Pestwurz und Brennesseln, ansonsten hauptsächlich Gräser

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 2, Gefährdung Stufe 3, Gesamtbewertung Stufe 3

13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)

Gehölz aus Sanddorn, Prunus, Wildrose sowie Gehölz aus Eiche, Hollunder, Ginster und Obstbäumen

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 1-2, Gefährdung Stufe 1, Gesamtbewertung Stufe 2

13.3.2 Artenarmer Zierrasen (PER)

Freiflächen zwischen den Wegen, Bankkette entlang der Straße, ehemaliger Sportplatz, jetzt Hundewiese

Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 0, Gefährdung Stufe 0, Gesamtbewertung Stufe 0

Innerhalb der 200m-Wirkzone befinden sich folgende geschützte Biotope

- OVP00032: Baumgruppe; Weide, ca. 119 m südöstlich des Plangebietes
2.2.1 Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten BFX
Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 1-3, Gefährdung Stufe 2, §20 Gesamtbewertung Stufe 3
- OVP00033: Erlenbruch nördlich Gristow, ca. 148 m südöstlich des Plangebietes
1.2.2 Birken- und Erlenbruch feuchter eutropher Standorte WFR
Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 1-3, Gefährdung Stufe 3, §20 Gesamtbewertung Stufe 3
- OVP00037: Baumgruppe; Weide; Erle; feucht-frisch ca.145 m östlich
2.2.1 Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten BFX
Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 1-3, Gefährdung Stufe 2, §20 Gesamtbewertung Stufe 3
- OVP00038: Schilf-Landröhricht südlich der Ortslage Riemserort, ca. 166 m östlich
6.2.1 Schilfröhricht VRP
Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 2, Gefährdung Stufe 2, §20 Gesamtbewertung Stufe 2
- OVP00039: Schilf-Landröhricht südlich der Ortslage Riemserort ca. 50 m nordöstlich
6.2.1 Schilfröhricht VRP
Bewertung anhand der Eingriffsregelung: Regenerationsfähigkeit Stufe 2, Gefährdung Stufe 2, §20 Gesamtbewertung Stufe 2

Baumbestand

Auf dem parkartig gestalteten Gelände befinden sich zahlreiche Einzelbäume, die auf dem Plan Biotoptypen, Eingriffe und Maßnahmen 25.04-01 dargestellt sind.

Artenschutz

In Bearbeitung - Im Zuge der Planung wird eine artenschutzrechtliche Auseinandersetzung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erarbeitet. Dessen Ergebnisse werden im weiteren Planungsprozess in den Umweltbericht einfließen.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt ist im Plangebiet aufgrund der anthropogenen Beeinflussung eingeschränkt, die überwiegende Zahl der im Plangebiet angetroffenen Biotope weist eine geringe Bedeutung für die biologische Vielfalt auf. Gem. GLRP befindet sich das Plangebiet befindet sich nicht in einem Bereich Schutzwürdigkeit bzgl. Arten und Lebensräumen.

2.1.3 Schutzgut Fläche

Innerhalb des Plangebiets befinden sich bereits baulich genutzte Flächen. Die Flächen sind durch eine anthropogene Nutzung vorgeprägt.

2.1.4 Schutzgut Boden

Weite Teile des Bodens innerhalb des Plangebiets sind durch bebaute Bereiche bereits versiegelt. Gemäß GLRP liegt in einem Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit. Gemäß Kartenportal Umwelt haben die Bodenfunktionsbereiche im Plangebiet nur eine geringe Schutzwürdigkeit. Umliegend um das Plangebiet im Norden bis Osten hat der Bodenfunktionsbereich eine erhöhte Schutzwürdigkeit. Als Bodengesellschaften stehen Tieflehm- Fahlerde/ Parabraunerde-Pseudogley (Braunstaugley); Grundmoränen, mit Stauwasser- und/ oder Grundwassereinfluss, eben bis wellig an.

Geotope

Im Plangebiet sowie in der Umgebung sind keine Geotope vorhanden (Kartenportal Umwelt M-V). Das nächste Geotop befindet sich in ca. 6,5 km Entfernung auf der Insel Rügen.

Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit des Bodens gem. Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan

Gem. GLRP hat der Boden im Geltungsbereich eine sehr hohe Schutzwürdigkeit

Baugrund

Der Baugrund hat sich in den vergangenen Jahrzehnten als ausreichend tragfähig erwiesen um den bestehenden Gebäuden standzuhalten.

Altlasten und sonstige Bodenverunreinigungen

Es sind keine Altlasten oder sonstige Bodenverunreinigungen innerhalb des Plangebiets bekannt. Es liegen auch keine Hinweise darauf vor. In der Vergangenheit wurde das Plangebiet als Ferienunterkunft für Kinder- und Jugendliche sowie als Fachklinik genutzt.

2.1.5 Schutzgut Wasser

Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Innerhalb der Freianlagen befindet sich ein kleiner künstlich angelegter Teich.

Schutzwürdigkeit des Grundwassers gem. gutachtlichem Landschaftsrahmenplan

Das Plangebiet liegt im Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit des Grundwassers.

2.1.6 Schutzgut Klima und Luft

Der Bereich um Gristow liegt im Bereich des noch stark ozeanisch geprägten Klimas, wobei das vorherrschende Klima durch die Nähe zur Küste des Greifswalder Boddens beeinflusst wird. Gemäß GLRP liegt die Gemeinde Mesekenhagen in einem niederschlagsnormalen Gebiet. Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge liegt bei 690 mm. Das langjährige Jahresmittel der Lufttemperatur liegt bei 9,4 °C. Die Luftgüte im Plangebiet wird durch die Küstennähe positiv beeinflusst, da die höheren Windgeschwindigkeiten den Luftaustausch begünstigen.

2.1.7 Schutzgut Landschaft

Gemäß GLRP ist das Plangebiet mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit des Landschaftsbilds eingeschätzt. Im Rahmen der landesweiten Analyse der Landschaftspotentiale Mecklenburg-Vorpommerns (Kartenportal Umwelt) wurde die Funktion „Landschaftlicher Freiraum“ mit keiner Schutzwürdigkeit eingestuft.

2.1.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten und anderen nationalen Schutzgebieten

Schutzgebiete „Natura 2000“ (nach europäischem Recht) gemäß FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie (einschließlich Nachmeldung)

EU-Vogelschutzgebiet DE1747-402 Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund: Schutz von Anhang-I Vogelarten (Alpenstrandläufer (ssp. schinzii), Brandseeschwalbe, Bruchwasserläufer, Eisvogel, Flusseeschwalbe, Goldregenpfeifer, Kampfläufer, Küstenseeschwalbe, Odinshühnchen, Ohrentaucher, Pfuhlschnepfe, Prachtaucher, Raubseeschwalbe, Säbelschnäbler, Schwarzkopfmöwe, Seeadler, Singschwan, Sterntaucher, Trauerseeschwalbe, Weißwangengans, Zwergsäger, Zwergmöwe, Zwergschwan und Zwergseeschwalbe) und Zugvögel (Austernfischer, Bergente, Blässgans, Blässhuhn, Brachvogel, Brandgans, Eisente, Gänsesäger, Graugans, Haubentaucher, Höckerschwan, Kiebitz, Kormoran, Krickente, Lachmöwe, Löffelente, Mittelsäger, Pfeifente, Reiherente, Rotschenkel, Saatgans, Samtente, Sandregenpfeifer, Schellente, Schnatterente, Spießente, Stockente, Trauerente und Uferschwalbe)

FFH-Gebiet DE1747-301 Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom: Schutz von Lebensraumtypen (LRT), die im Bereich des Plangebiets nicht vorhanden sind sowie Schutz folgender Arten: Breitflügelfledermaus, Wasserfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhautfledermaus, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Wechselkröte, Kreuzkröte, Laubfrosch, Zauneidechse, Moorfrosch.

Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete (nach nationalem Recht) gem. § 23 und § 26 BNatSchG und § 14 NatSchAG M-V

Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete nach nationalem und internationalem Recht (vgl. Kapitel 1.2.2 des Umweltberichts, Ziele der Fachgesetze).

Die nächstgelegenen Schutzgebiete liegen etwa 270 m östlich, entlang einer Weiterführung des Riemser Weges beginnen das das Natura 2000 FFH-Gebiet DE1747-301 „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“ sowie das EU-Vogelschutzgebiet DE1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Nationalpark, Biosphärenreservat, Landschaftsschutzgebiet oder Naturschutzgebiet. Es befindet sich kein Naturschutzgebiet innerhalb des Plangebiets. Östlich des Plangebietes in etwa 270 m Entfernung, entlang einer Weiterführung des Riemser Weges beginnt das Naturschutzgebiet Nr. 249 „Fahrenbrink“.

Geschützte Biotope

Gemäß Kartenportal Umwelt befindet sich innerhalb des Plangebietes keine geschützten Biotope. Innerhalb der Wirkzone von 200 m sind im Kartenportal aber mehrere gesetzlich geschützte Biotope vermerkt:

- OVP00032: Baumgruppe; Weide, ca. 119 m südöstlich des Plangebietes
- OVP00033: Erlenbruch nördlich Gristow, ca. 148 m südöstlich des Plangebietes
- OVP00037: Baumgruppe; Weide; Erle; feucht-frisch ca. 145 m östlich
- OVP00038: Schilf-Landröhricht südlich der Ortslage Riemserort, ca. 166 m östlich
- OVP00039: Schilf-Landröhricht südlich der Ortslage Riemserort ca. 50 m nordöstlich bis nördlich.

Die Datensätze des Kartenportals Umwelt bilden die vorhandenen geschützten Biotope aber nur unvollständig und mit einer relativ geringen kartographischen Genauigkeit dar. Mit den Aussagen des Kartenportals muss daher quellenkritisch umgegangen werden. Die tatsächlich vorhandenen Biotoptypen innerhalb des Plangebiets, dessen Wirkbereich sowie deren genauere Abgrenzung wurden im Zuge einer Biotoptypenkartierung festgestellt.

2.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Bau- und Kunstdenkmale sowie Bodendenkmale bekannt.

2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Im Plangebiet sind keine erheblichen negativen Wechselwirkungen bekannt.

2.1.11 Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine Betriebsbereiche oder Anlagen, die unter die 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallverordnung - 12. BImSchV) fallen. Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für Störfälle, sonstige schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

2.1.12 Zusammenfassung der Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist ein weitgehend eingezäunter und von einer Baumreihe aus Fichten umschlossener Bereich einer ehemaligen Fachklinik und Ferienlagers. Auf dem Gelände befinden sich vier größere Gebäude sowie Bungalows, die als Ferienanlage mit Dorfladen und Dienstleistungsangebot genutzt werden sollen bzw. bereits in diesem Sinne genutzt werden.

Das Gelände ist parkartig gestaltet und wird intensiv gepflegt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Riemser Weges befindet sich ein ehemaliger Sportplatz, welcher derzeit als Hundeplatz genutzt wird. Es wirken derzeit keine maßgeblichen Immissionen auf das Gebiet ein, seitens des Plangebiets gehen auch keine maßgeblichen Immissionen aus. Das Artenspektrum hinsichtlich Flora und Fauna wurde erfasst. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag befindet sich noch in Bearbeitung. Geschützte Biotope befinden sich außerhalb des Plangebietes. In einem Abstand von mehr als 200 m befinden sich ein Flächennaturdenkmal sowie ein Natura-2000. Der Boden ist überwiegend sandig. Das Plangebiet liegt in keine der Trinkwasserschutzzone.

2.1.13 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Wird der Bebauungsplan nicht aufgestellt, besteht die Gefahr, dass das Gelände ungenutzt bleibt und sich in wenigen Jahren ein Ruinenzustand entwickelt. Hinsichtlich des Landschaftsbildes sowie der Vernichtung grauer Energie wäre dies von Nachteil. Eine Pflege der Flächen würde voraussichtlich nicht erfolgen. Eine Verwilderung und Bewaldung der Flächen wären die Folge.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Weiteren werden die Konflikte und Beeinträchtigungen, die sich auf Grund der zu erwartende Eingriffe durch die Planung ergeben werden, benannt. Zur Verwirklichung der Ziele und Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß Bundesnaturschutzgesetz werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe durch das Bauvorhaben aufgezeigt. Für die verbleibenden Eingriffswirkungen werden Maßnahmen, die zu einer Kompensation führen, genannt.

Durch die Umnutzung des Geländes, dass bereits intensiv als Fachklinik genutzt wurde ist eine intensive zusätzliche Inanspruchnahme der Schutzgüter nicht zu erwarten. Der Bebauungsplan lässt eine geringfügige zusätzliche Versiegelung zu, die im Folgenden berücksichtigt wird.

2.2.1 Schutzgut Mensch

Immissionsschutz

Mit der anliegenden Straße „Riemser Weg“ sowie der gegenüberliegenden Fläche die als Sportplatz und als Auslaufläche für Hunde genutzt wird sind zwar Immissionen innerhalb des Plangebiets verbunden. Diese erreichen jedoch kein Maß, mit dem erhebliche Beeinträchtigungen verbunden wären.

Sonstige Immissionen (bspw. durch Staub, Strahlung, Wärme, Erschütterungen oder Gerüche) die auf das Plangebiet einwirken würden oder vom Plangebiet ausgehen sind nicht zu erkennen.

Kampfmittel

Im Geltungsbereich sind keine Hinweise auf Kampfmittelbelastung vorhanden. Es empfiehlt

sich vor Eingriffen in den Boden, eine Stellungnahme des Munitionsbergungsdienstes einzuholen.

Erholungsnutzung

Die Umnutzung des Geländes dient im Wesentlichen der Erholungsnutzung

Bewertung

Auf das Schutzgut Mensch sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz, biologische Vielfalt

Internationale, nationale Schutzkategorien, geschützte Biotope

Schutzgebiete im Sinne des nationalen und internationalen Rechts werden durch die Planung nicht direkt betroffen. Auf Grund der bereits bisherigen intensiven Nutzung ist eine zusätzliche Beeinträchtigung der Schutzgebiete nicht zu erwarten.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Es sind folgende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten:

- Verlust von Biotopen durch die Erweiterung von Gebäuden mit ihre Nebenanlagen und Verkehrsanlagen und Versiegelung
- Verlust von Bäumen

Ermittlung des Biotopwerts für Biotope innerhalb des Plangebiets

Die Gesamtbewertung wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“, und „Gefährdung“, wobei der höhere Wert angenommen wird. Dieser Wertstufe wird ein entsprechender Biotopwert zugeordnet.

Biotop-nr.	Code	Biotoptyp	Begründung	Gesamt-bewertung	Biotopwert
5.6.4	SYZ	Zierteich		0	1
9.2.3	GMA	Artenarmes Frischgrünland	durchschnittlich	2	3
13.1.1	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	durchschnittlich	2	3
13.2.2	PHY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	durchschnittlich	0	1
13.2.4	PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Baumarten		0	1
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	überdurchschnittlich, da hoher Anteil an Kräutern	0	1
13.3.3	PEB	Beet/Rabatte		0	1

13.3.4	PEU	Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation		1	2
14.7.2	OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg	Befestigt, Betonpflaster	0	0
14.7.5	OVL	Straße	Asphaltstraße	0	0
14.7.8	OVP	Parkplatz, versiegelte Freifläche	Befestigt, Betonpflaster	0	0

Biotopwerte innerhalb des Plangebiets

Ermittlung des Biotopwerts für Biotope innerhalb der 50 m Pufferzone außerhalb des Plangebiets:

Biotop-nr.	Code	Biotoptyp	Begründung	Gesamt-bewer-tung	Biotop-wert
1.8.5	WKX	Kiefernmischwald trockener bis frischer Standorte	durchschnittlich	2	3
9.2.3	GMA	Artenarmes Frischgrünland	durchschnittlich	2	3
12.2.4	AGS	Streuobstwiese	durchschnittlich	3	6
13.1.1	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	durchschnittlich	2	3
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	überdurchschnittlich, da hoher Anteil an Kräutern	0	1
13.2.1	PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Baumarten	unterdurchschnittlich	2	3
14.7.5	OVL	Straße	Asphaltstraße	0	0

Biotopwerte außerhalb des Plangebiets

Ermittlung des Lagefaktors

Die das Plangebiet durchlaufende Straße wird ebenso wie die bereits vorhandene Nutzung des Geländes als Störquelle gewertet. Damit ist innerhalb des Plangebiets der Lagefaktor 0,75 anzunehmen.

Die Eingriffe befinden sich in unmittelbarer Nähe, aber nicht innerhalb von Natura 2000-Gebieten, so dass dies keinen Einfluss auf den Lagefaktor hat.

Es werden die Biotoptypen berücksichtigt, die sich in den Sondergebieten, den Grünflächen und den Verkehrsflächen befinden.

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Flächen, die keinen Biotopwert besitzen (vollversiegelte Flächen, Gebäude) werden nicht aufgeführt.

Biotop-nr.	Code	Biototyp	Flächen-verbrauch in qm	Bio-top-wert	Lagefaktor	Eingriffsflächen-äquivalent (EFÄ)
Sonstige Sondergebiete SO F2D						
	GR 2150 m², GR (2) 2250 m²					
13.2.4	PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Baumarten	10	1	0,75	8
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	164 +100	1	0,75	198
13.3.3	PEB	Beet/Rabatte	78+100	1	0,75	134
Private Grünflächen Zweckbestimmung Park						
5.6.4	SYZ	Zierteich	5	1	0,75	4
13.1.1	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	0	3	0,75	0
13.2.2	PHY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	0	1	0,75	0
13.2.4	PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Baumarten	5	1	0,75	4
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	20	1	0,75	15
13.3.3	PEB	Beet/Rabatte	5	1	0,75	4
13.3.4	PEU	Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	5	2	0,75	4
Verkehrsflächen						
	Keine zusätzliche Beeinträchtigung und Versiegelung					
Zwischensumme					371	

Berechnung des EFÄ durch Biotopbeseitigung und -beeinträchtigung

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen von Biotopen (mittelbare und graduelle Eingriffswirkungen, unvollständige Regeneration / Beeinträchtigungen)

Für die Vorhabentypen Wohnbebauung / Ferienhausgebiete/ Sport- und Freizeitanlagen sind folgende Wirkbereiche zu betrachten: Wirkbereich I: 50m, Wirkbereich II 200 m.

Da das Gelände lediglich umgenutzt wird und keine erhöhte Nutzungsintensität zu erwarten ist und das Gelände außer zur Straße eingezäunt ist, sind keine Funktionsbeeinträchtigungen auf

Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

In dem Sondergebiet F2D und der Grünfläche ist eine Neuversiegelung von ca. 492 m² möglich. Dabei werden sich in den Baufeldern befindliche Flächen berücksichtigt.

	Zusätzlich Teil-/ Voll- versiegelte bzw. überbaubare Fläche in m ²	Zuschläge für Teil-/ Voll- versiegelung bzw. Überbauung 0,2 / 0,5	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung (m ² EFÄ)
	492	0,5	246
			246

Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Eingriffsflächen- äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung +	Eingriffsflächen-äquivalent für Funktions- beeinträchtigung +	Eingriffsflächen- äquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung +	Multifunktionaler Kompensationsbedarf m ² EFÄ
371	-	246	617
Abzgl. Kompensationsmindernder Maßnahmen			-
SUMME			617

Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Der multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt 612 m² EFÄ.

Baumschutz

Es gilt der Baumschutzkompensationserlass MV vom 15. Oktober 2017 in Verbindung mit dem NatSchAG M-V.

Tab. 9: Bäume und Ersatzpflanzungen nach Baumschutzkompensationserlass

- In Bearbeitung –

Wald

Unmittelbar nordwestlich des Plangebiets befindet sich Wald. Ein Teil der hier zu beachtenden Waldabstandsflächen betrifft auch bereits bebaute Bereiche des Plangebiets.

- In Bearbeitung – Möglicherweise muss hier eine Regel im Sinne des Bestandsschutzes gefunden werden. Der Umgang mit dem Wald bzw. dem Waldabstand muss noch mit dem zuständigen Forstamt Poggendorf und ggf. mit dem Waldbesitzer abgestimmt werden.

Artenschutz

- In Bearbeitung – Gegenwärtig wird noch eine artenschutzrechtliche Auseinandersetzung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erarbeitet.

Biologische Vielfalt

Erhebliche Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt im Plangebiet sind aufgrund bestehender geringer biologischer Vielfalt sowie der anthropogenen Vorbelastungen des

Gebiets nicht zu erwarten.

Bewertung

- In Bearbeitung

2.2.3 Schutzgut Fläche

Mit der Festsetzung von Bauflächen (Sonstige Sondergebiete) und einer zulässigen Grundfläche bzw. Grundfläche 2 wird nur ein geringes Maß zusätzlicher Bebauung zugelassen. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen durch bauliche Anlagen ist damit begrenzt.

Bewertung

Durch das geringe Maß zusätzlicher Versiegelungen von allgemein naturhaushaltswirksamen Bodenflächen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Fläche zu erwarten. Die Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsplanung kompensiert.

2.2.4 Schutzgut Boden

Der Boden wird kann grundsätzlich durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung beeinträchtigt. Diese finden werden jedoch nur in geringem Umfang zugelassen.

Geotope

Durch die Verwirklichung der Planung werden keine Geotope gem. dem Kartenportal Umwelt MV berührt.

Bewertung

Da die Versiegelung von allgemein naturhaushaltswirksamen Bodenflächen nur in geringem Umfang zugelassen wird, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden zu erwarten.

Die Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsplanung kompensiert.

2.2.5 Schutzgut Wasser

Die Versickerung von Oberflächenwasser und damit die Grundwasserneubildung werden durch die Versiegelung von allgemein naturhaushaltswirksamen Bodenflächen durch die Errichtung von Gebäuden und die Anlage von Straßen, Wegen und sonstigen versiegelten Flächen beeinflusst. Zusätzliche Versiegelungen werden jedoch nur in geringem Umfang zugelassen.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser kann voraussichtlich versickert werden.

Grundwasser

Voraussichtlich ist der Boden versickerungsfähig.

Soweit eine Versickerung von Niederschlagswasser erfolgen soll, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine Entscheidung darüber kann nur im jeweiligen Einzelfall getroffen

werden. Die qualitativen Anforderungen an das zu beseitigende Niederschlagswasser sind sicherzustellen. Eine zusätzliche Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

Bewertung

Der Boden im Plangebiet ist für eine Versickerung von Niederschlagswasser insbesondere befestigter Flächen oder von Grundwasser grundsätzlich geeignet.

Die Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsplanung betrachtet. Das Schutzgut Wasser ist auf Grund der Geringfügigkeit der Eingriffe durch Verringerung der Grundwasserneubildung nicht beeinträchtigt.

2.2.6 Schutzgut Klima und Luft

Die Planung lässt zusätzliche Flächenversiegelung nur in sehr geringem Umfang zu. Eine wesentliche Zunahme versiegelter Flächen mit ihren wärmespeichernden Eigenschaften einer dauerhaft negativen Wirkung auf das Mikroklima ist damit nicht zu befürchten. Windfeldänderungen sowie Temperaturerhöhung durch die Planung sind nicht zu erwarten. Lufthygienische Konflikte sind im Gebiet nicht zu erwarten.

Bewertung

Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima / Luft sind durch die Planung nicht zu erwarten.

2.2.7 Schutzgut Landschaft

Die Durchführung der Planung wird keine merklichen Veränderungen für das Landschaftsbild nach sich ziehen.

Bewertung

Das Schutzgut Landschaft wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

2.2.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten und anderen nationalen Schutzgebieten

- In Bearbeitung

Bewertung

- In Bearbeitung

2.2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kulturgüter betroffen.

Bewertung

Kultur- und Sachgüter werden nicht beeinträchtigt.

2.2.10 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Es sind keine Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes festzustellen.

2.2.11 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine Betriebsbereiche oder Anlagen, die unter die 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallverordnung - 12. BImSchV) fallen. Eine Anfälligkeit der Vorhaben des Plangebiets für schwere Unfälle oder Katastrophen durch solche Betriebsbereiche oder Anlagen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf menschliche Gesundheit, geschützte Daseinsformen, kulturelles Erbe und die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

2.2.12 Zusammenfassung der Prognose

Bei Durchführung der Planung kommt es zu den unter Kapitel 2.2-2.10 genannten Umweltauswirkungen. Unter Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Umweltauswirkungen können Verbesserungen für die einzelnen Schutzgüter erreicht werden.

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Mensch	Keine Beeinträchtigung	-
Pflanzen und Tiere	Biotopverluste, Funktionsbeeinträchtigung, Auswirkungen auf Lebensräume von Tieren in geringem Maße	-
Fläche	Wenig zusätzliche Versiegelung	-
Boden	Wenig zusätzliche Versiegelung	-
Wasser	Wenig zusätzliche Versiegelung	-
Klima / Luft	Keine Beeinträchtigung	-
Landschaft	Keine Beeinträchtigung	-
Kultur- und Sachgüter	Keine Beeinträchtigung	-
Wechselwirkungen	Wurden nicht festgestellt	-

Tab. 10: Zusammenfassung – Zu erwartende Umweltauswirkungen auf Schutzgüter
xxx sehr erheblich xx erheblich x weniger erheblich - nicht erheblich

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen, geplante Überwachungsmaßnahmen

Mensch

Bezgl. des Schutzguts Mensch sind keine Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger

Auswirkungen notwendig.

Natur und Landschaft

Um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren wurden durch die Festsetzungen nur geringe Neuversiegelungen zugelassen.

Der multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt 617 m² EFÄ .

Als Ausgleich wird die Anlage einer freiwachsenden Hecke (Maßnahme 6.31 gem. HzE, 2018) an der südlichen Grundstücksgrenze vorgeschlagen.

Es sind folgende Parameter zu berücksichtigen:

Anpflanzung von Gebüsch oder Hecken im Siedlungsbereich

- keine wirtschaftliche Nutzung
- Vorlage eines Pflanzplanes
- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften
- Verwendung standortheimischer Baum- und Straucharten aus möglichst gebietseigenen Herkünften
- Verwendung von mind. 5 Strauch- und mind. 2 Baumarten
- Verwendung von Arten naturnaher Hecken und Gehölze (siehe Anlage 2, Nrn. 4.3. und 4.4. NatSchAG M-V)
- Anteil nichtheimischer Gehölze max. 20 %
- Flächenanteil an Bäumen von mind. 10% bei Flächengrößen von < 0,5 ha und max. 30% bei Flächengrößen von > 0,5 ha
- Pflanzqualität: Bäume als Heister mind. 150/175 cm, in stark frequentierten Bereichen 175/200 cm; Sträucher mind. 80/100 cm, in stark frequentierten Bereichen 125/150 cm
- Pflanzdichte: Bäume als Heister im Abstand von 3 m x 3 m, Pflanzung von großkronigen Bäumen als Überhälter in Abständen von 15-20 m untereinander als Hochstämme (StU 14/16 cm) mit Dreibocksicherung
- Sträucher im Verband 1 m x 1,5 m
- Mindestbreite der Maßnahme: 5 m, Mindestreihenzahl: 2
- Aufbau von Schutzeinrichtungen (Einzäunung) gegen Wildverbiss, soweit erforderlich
- Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
- Jungwuchspflege (jährliche Mahd von Gras- und Ruderalvegetation) 5 Jahre
- Ersatzpflanzung der Bäume bei Ausfall, bei Sträuchern bei mehr als 10 % Ausfälle
- Instandsetzung der Schutzeinrichtungen, bedarfsweise Bewässerung
- Verankerung der Bäume nach 5 Jahren entfernen
- Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren
- Mindestflächengröße: 1.000 m²

Bezugsfläche für Aufwertungen: Maßnahmenfläche

Kompensationswert: 1,0

Auf Grund der Geringfügigkeit des Eingriffs werden 671 m² für die Heckenpflanzung vorgesehen. Die Breite der Fläche beträgt 7m.

Bäume

- in Bearbeitung –

Fauna, Artenschutz

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung sind vorgesehen, um den Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG entgegenzuwirken:

Grundsätzlich gilt

- das Störungs- und Tötungsverbot für Tiere, Pflanzen und Lebensräume gem. § 38 Abs. 1 BNatSchG
- das Verbot des Rodens, Fällens und Schneidens von Gehölzen im Zeitraum vom 1. März bis 30. September gem. § 38 Abs. 5 BNatSchG.

- in Bearbeitung –

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind vorgesehen:

- in Bearbeitung –

Boden, Wasser, Klima / Luft

Die Neuversiegelung von bislang naturhaushaltswirksamen Freiflächen durch die Errichtung von Gebäuden sowie die Anlage von Verkehrsflächen wird durch die multifunktionale Kompensation über die Biotopfunktion kompensiert.

geplante Überwachungsmaßnahmen

Überprüfung	Zeitpunkt	Zuständigkeit	Art der Durchführung
Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen	Unmittelbar nach Fertigstellung	Gemeinde Mesekenhagen	Begehung/Kontrolle
Vermeidungsmaßnahme Artenschutz	vor und während der Baumaßnahmen	Gemeinde Mesekenhagen	Begehung/Kontrolle

Tab. 11: geplante Überwachungsmaßnahmen

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs Bebauungsplans bestehen keine anderen Planungsmöglichkeiten. Es stehen auch keine räumlichen Alternativen zur Erwirkung der Planungsziele zur Verfügung. Es bestehen keine Planungsalternativen, mit denen sich öffentliche oder private Belange besser berücksichtigen lassen könnten.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Die Umweltprüfung wurde auf Grundlage der Umweltschutzziele übergeordneter Fachplanungen wie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern sowie dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Vorpommern durchgeführt. Weiterhin wurden die Daten des Kartenportals Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Natur und Geologie (<http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>) für die Bewertung und Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes zu Hilfe genommen. Zur Bewertung des zu erwartenden Eingriffs und Ermittlung des Kompensationserfordernisses wurden die „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensräumen“ von 2013 sowie die „Hinweise zur Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern“ von 1999 hinzugezogen. Die artenschutzrechtliche Auseinandersetzung wurde durch Jens Berg, Görmin erarbeitet. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind nicht aufgetreten.

Der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen liegen folgende Unterlagen zugrunde:

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27. Mai 2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19. August 2010, geändert am 7. Oktober 2013
- LUNG M-V Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-B (Hrsg.), (2009): Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP)
- Berg, J. und Schatz, J. (2025): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – **in Bearbeitung**
- <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de>
- <https://de.climate-data.org>
- https://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/landschaftsplanung_portal
- <https://www.geoportal-mv.de/portal/Geodatenviewer/GAIA-MVprofessional>

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt

Die Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (vergl. Punkt 2.2.11) erfolgt im Zuge der Überwachung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Punkt 2.3). Die Ergebnisse der Überprüfungen sind in der Verfahrensakte zu dokumentieren.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

- In Bearbeitung -

3.4 Quellenangaben

Literatur

Gassner, E., Winkelbrandt, A., Bernotat, D. (2005): UVP. Rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltverträglichkeitsprüfung. 4., völlig neu bearbeitete und erweiterte Auflage. C.F. Müller Verlag. Heidelberg.

Berg, J. und Schatz, J. (2025): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – in Bearbeitung

Internetquellen

<https://www.umweltbundesamt.de>

<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de>

<https://de.climate-data.org>

https://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/natur/landschaftsplanung_portal,

<https://www.geoportal-mv.de/portal/Geodatenviewer/GAIA-MVprofessional>

Mesekenhagen, den

Der Bürgermeister