

Gemeinde Mesekenhagen

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 16 „Wohnbebauung westlich vom Grünen Weg - OT Gristow“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Offenlagefassung-II

(§ 3 Abs.2 / § 4 Abs.2 / § 4a Abs.3 BauGB)

Begründung

Inhalt

1. Ziele und Grundlagen der Planung.....	4
1.1 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich.....	4
1.2 Rechtsgrundlage	4
1.3 Planungserfordernis.....	4
1.4 Verfahren.....	5
1.5 Plangrundlage	5
1.6 Planungsziele	5
1.7 Zusammenhang mit übergeordneten Planungen	6
1.7.1) Ziele und Erfordernisse der Raumordnung.....	6
1.7.2) Entwicklung aus dem FNP	6
1.8) Bestandsaufnahme.....	6
1.8.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets.....	6
1.8.2) Bebauungsplan Nr. 4 „Grüner Weg“	6
1.8.3) Klarstellungssatzung Gristow	7
1.8.4) Zustand von Natur und Umwelt.....	7
1.8.5) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	7
1.8.6) Küsten- und Hochwasserschutz.....	7
1.8.7) Immissions- du Emissionsschutz.....	8
2. Städtebauliche Planung	9
2.1) Nutzungskonzept.....	9
2.2) Begründung einzelner Festsetzungen	9
2.3) Erschließung	10
2.4) Flächenbilanz	11
3. Auswirkungen	11
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	11
II Allgemeine Umweltbetrachtung	12
1 Einleitung	12
1.1 Anlass und Aufgabenstellung	12
2 Beschreibung der Planung.....	13
2.1 Untersuchungsraum	13
2.2 Kurzdarstellung der Ziele des Bebauungsplanentwurfs	13
3 Vorgaben und Ziele übergeordneter Fachgesetze und Fachplanungen	14
3.1 Fachgesetze und einschlägige Vorschriften.....	14
3.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen	16

3.3	Schutzgebiete.....	16
4	Natürliche Bedingungen, Landschaftsbild und Erholung	17
4.1	Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand).....	17
4.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	21
4.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	24
4.4	Geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung, Ersatz und Ausgleich.....	24
5	Eingriffe in Natur und Landschaft	26
5.1	Überschlägige Eingriffsermittlung	26
5.2	Kompensation der Eingriffe.....	26
6	Zusätzliche Angaben.....	26
6.1	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	26
6.2	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung.....	26
6.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen.....	27
7	Zusammenfassung	28
8	Quellenverzeichnis.....	29

Anlagen:

Anlage 1 – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Bebauungsplan Nr. 16 Wohnbebauung Riemser Weg in Gristow der Gemeinde Mesekenhagen (Flurstücke 161/2 und 163/8); Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung, Diplom-Landschaftsökologe Jens Berg, Gristow, vom 05.03.2025

1. Ziele und Grundlagen der Planung

1.1 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südlich des Riemser Wegs im rückwärtigen Bereich der straßenbegleitenden Bebauung. Es umfasst vollständig die Flurstücke 161/2 und 163/8 sowie eine Teilfläche des Flurstück 113/1 (Riemser Weg) der Flur 1, Gemarkung Gristow mit einer Fläche von ca. 0,26 ha.

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich von Gristow und grenzt nördlich und östlich an Wohnbebauung. Im Westen schließen private Gartennutzungen mit kleineren baulichen Anlagen an. Im Süden endet der Siedlungsbereich an einem Feldweg, der den Siedlungsbereich gegenüber der offenen Landschaft begrenzt.



Abbildung 1: Plangebiet (weiss) mit angrenzenden Nutzungen, Quelle Luftbild: www.geoportal-vg.de

1.2 Rechtsgrundlage

Die Planung beruht auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257),
- Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

1.3 Planungserfordernis

Planungsrechtlich befindet sich das Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Der planungsrechtliche Innenbereich endet hinter der „letzten“ baulichen Anlage, die einer Hauptnutzung dient. Die bestehenden Nebenanlagen sind zwar dem Innenbereich akzessorisch zuzurechnen, bilden jedoch für sich noch keinen Innenbereich nach § 34 BauGB. Die mit der Planung verfolgten Nutzungen fallen auch nicht unter die im Außenbereich privilegierten Nutzungen. Für den Planbereich besteht kein sonstiges Baurecht.

Weder liegt das Plangebiet somit im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB noch ist die Fläche Bestandteil eines Bebauungsplans nach § 30 BauGB (s.a.). Für ein Vorhaben besteht somit ein Planungserfordernis (Bebauungsplan).

1.4 Verfahren

Mit der Planung soll eine anthropogen vorgenutzte (Gewächshäuser, Stallanlagen) innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs nachverdichtet werden. Das Verfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung / Umweltbericht durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20 000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Die zulässige Grundfläche des vorliegenden Bebauungsplans liegt mit 1.213,5 m² weit unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Des Weiteren werden in dem Plangebiet keine Nutzungen vorgesehen, die nach UVPG oder Landesgesetz der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die Verträglichkeit mit den Schutzziele der umliegenden Natura 2000 Gebiete ist schon aufgrund des vergleichsweisen großen Abstands gegeben (vgl. 1.8.3). Kumulierend zu berücksichtigende Planungen (mit sachlichem, räumlichem und zeitlichem Zusammenhang) bestehen nicht.

Im beschleunigten Verfahren

- gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 entsprechend;
- kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;
- soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;
- gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

1.5 Plangrundlage

Die Plangrundlage beruht auf einem aktuellen Auszug aus dem ALKIS-Datensystem des Landes Mecklenburg-Vorpommern, ergänzt um die Höhendaten einer Vermessung im Höhen Bezugssystem NHN im Zusammenhang mit der Errichtung eines Neubaus im nördlichen Teil des Grundstücks sowie eines Tierstalls von 2022 durch das Vermessungsbüro Haff aus Jatznick.

1.6 Planungsziele

Mit der Planung soll eine im Siedlungsbereich gelegene vorgenutzte Fläche im baulichen Zusammenhang mit einem angrenzenden bestehenden Wohngebiet entwickelt werden. Das Plangebiet ist als Außenbereich einzustufen und kann ohne eine Bauleitplanung nicht bebaut werden. Die entstehenden Bauplätze dienen dem Eigenbedarf der örtlichen Bevölkerung. Mit dem weiteren Ausbau der Wohnnutzung südlich des Riemser Wegs stärkt die Gemeinde den spezifischen Standort als Wohnstandort

1.7 Zusammenhang mit übergeordneten Planungen

1.7.1) Ziele und Erfordernisse der Raumordnung

Laut Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern gehört die Gemeinde Mesekenhagen zum Stadt-Umland-Raum des Oberzentrums Greifswald. Für eine erfolgreiche Entwicklung der Gemeinde ist eine kooperative Zusammenarbeit zwischen Kernstädten und Umlandgemeinden erforderlich. Die Stadt-Umland-Räume sollen so gestärkt werden, dass sie weiterhin einen wesentlichen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region leisten.

Die Wohnbauflächenentwicklung orientiert sich bei nicht zentralen Orten am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der jeweiligen Gemeinde ergibt. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.

1.7.2) Entwicklung aus dem FNP

Der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Mesekenhagen weist für das Plangebiet eine Wohnbaufläche aus. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

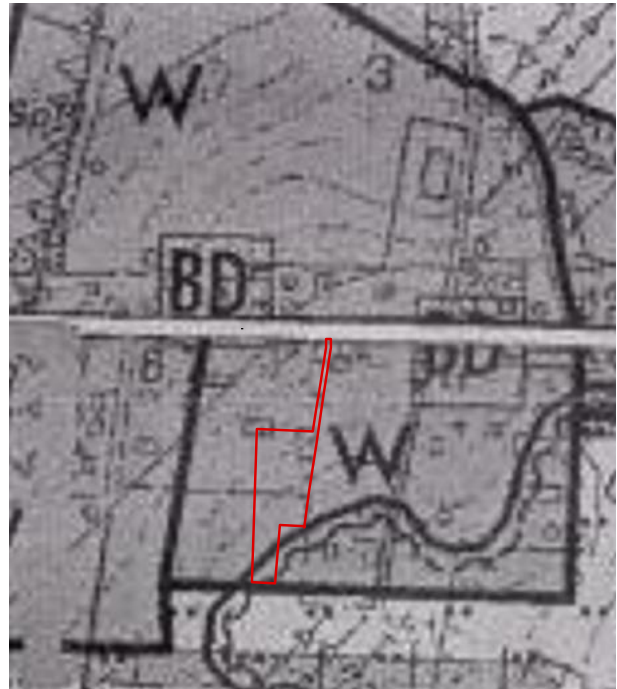


Abbildung 2: Lage des Plangebiets im Kartenwerk des Flächennutzungsplans (rote Umrandung)

1.8) Bestandsaufnahme

1.8.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets

Das Flurstück 163/8 gehört einem privaten Eigentümer und historisch im Zusammenhang mit den nördlich angrenzenden Wohngrundstücken genutzt. Aktuell liegt eine Baugenehmigung für das Fl.-St. 163/7 auf der Basis des § 34 BauGB vor, die zum Zeitpunkt der hier vorliegenden Planung noch nicht umgesetzt ist. Errichtet werden soll ein Wohngebäude. Das Plangebiet des BP 16 liegt am südlichen Rand des Ortes Gristow. Die Fläche selbst ist mit auf einen kleinen Schuppen und ein Gartenhäuschen bebaut. Der Bereich endet hinter der im Zusammenhang bebauten Ortslage und ist als Außenbereich einzustufen, es besteht kein Baurecht.

Angrenzend bestehen im Norden und Osten eingeschossige Einfamilienhäuser mit den dazugehörigen Nebenanlagen. Das gilt auch für den östlich angrenzenden bebauten Bereich. Hier besteht der Bebauungsplan Nr. 4 „Grüner Weg“.

1.8.2) Bebauungsplan Nr. 4 „Grüner Weg“

Der Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1997 und hat die Schaffung von 10 Einfamilienhäusern in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO zum Ziel. Der Festsetzungskanon des § 4 BauNVO ist vollumfänglich übernommen bzw.

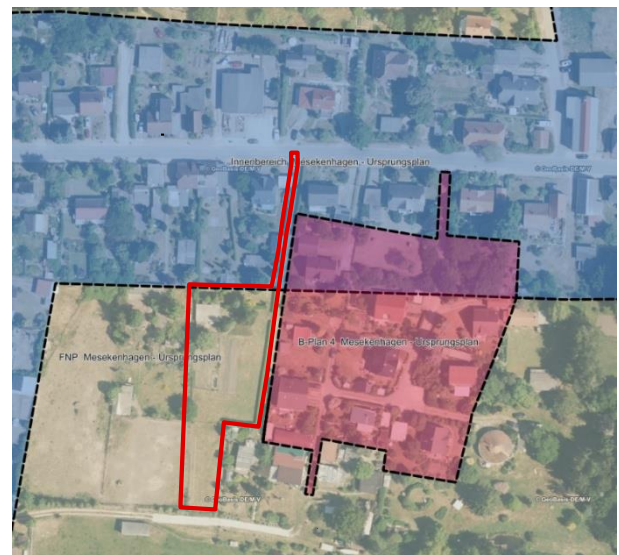


Abbildung 3: Plangebiet (rote Umrandung) mit überlagernder Darstellung des Bebauungsplans Nr. 4 (rot) mit dem Bereich der Klarstellungssatzung (blau), Ausschnitt aus www.geoportal-vq.de

nicht eingeschränkt. Die Gebäude sind in eingeschossiger offener Bauweise zu errichten. Die Bebauungsdichte liegt bei einer GRZ von 0,3, wobei zusätzlich ein Grünflächenanteil von 0,12 ha sowie eine Tiefenerschließung und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung in einem Umfang von insgesamt 0,125 ha festgesetzt wurde. Mit der südlichen Ausdehnung des Geltungsbereichs reicht der BP Nr.4 bis an das mit einem Wohngebäude bebaute Fl.-St 159/5 und erschließt dieses planungsrechtlich.

1.8.3) Klarstellungssatzung Gristow

Die Bebauung entlang des Riemser Wegs ist Bestandteil Satzung der Gemeinde Mesekenhagen über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Gebiet Gristow (Klarstellungssatzung) entsprechend § 34 Abs 4 BauGB. Die Klarstellungssatzung trat 1994 in Kraft und grenzt gemäß § 34 BauGB den als dem Innenbereich zuzurechnenden bebauten Bereich gegenüber dem gemäß § 35 BauGB planungsrechtlich zuzuordnenden Außenbereich ab. Der drei Jahre nach der Klarstellungssatzung in Kraft getretene Bebauungsplan Nr.4 überlagert den Bereich der Klarstellungssatzung und verlängert somit den im Zusammenhang bebauten Bereich nach Süden.

1.8.4) Zustand von Natur und Umwelt

Das Plangebiet stellt sich als Gartenfreifläche mit Tierhaltung inklusive künstlichem Teich zur Wasserversorgung und Gemüseanbau in eigens dafür erstelltem Treibhaus dar. Im Nordwesten des Plangebiets steht ein Gartenschuppen für die Lagerung der für die Garten- und Tiernutzung notwendigen Arbeitsgeräte.

Auf dem Flurstück befindet sich in Fortführung der Zuwegung des südlich gelegenen und mit einem Schuppen bebauten Fl.-St. 163/6 eine ca. 1,5m hohe Hecke. Randlich im Norden sind Gehölzflächen.

1.8.5) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs finden sich Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts erst in vergleichsweise großer Entfernung.

In ca. 420 m Entfernung zum Plangebiet liegt in östlicher Richtung das Landschaftsschutzgebiet „Greifswalder Bodden“ und das Naturschutzgebiet „Fahrenbrink“. Nördlich des Plangebiets liegt in ca. 560 m Entfernung das Flächennaturdenkmal „ehemalige Sandentnahmestelle Riemser Ort/ Gristow“.

In einem Abstand von knapp 380 m östlich zum Plangebiet liegen zudem das FFH-Gebiet 1747-301 „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“ und das Vogelschutzgebiet 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“.

1.8.6) Küsten- und Hochwasserschutz

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, zu berücksichtigen. Gemäß § 107 Abs. 4 Nr. 1 und 2 LWaG sind die StALU als untere Wasserbehörden für den Küstenschutz zuständig. Die örtliche Zuständigkeit des StALU VP ergibt sich aus § 3 LwUmwuLBehV MV.

Das B-Plangebiet befindet sich im Einflussbereich des (Binnen-) Küstengewässers Gristower Wiek. Im betreffenden Küstenabschnitt ist gemäß Richtlinie 2-5/2022 "Referenzhochwasserstand und Bemessungshochwasserstand" des Regelwerkes Küstenschutz M-V mit einem Bemessungshochwasserstand (BHW) von 3,20 m NHN zu rechnen. Dieser Wasserstand stellt einen Ruhewasserspiegel dar und berücksichtigt nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang.

Der Bemessungshochwasserstand (BHW) setzt sich aus dem Referenzhochwasserstand (RHW) Hochwasserstand mit einem Wiederkehrintervall von 200 Jahren bezogen auf das Ende des Gültigkeitszeitraumes 2021-2030 unter Berücksichtigung des Meeresspiegelanstiegs; hier: 2,20 m NHN) und dem Vorsorgemaß von 1,0 m zusammen. Mit dem Vorsorgemaß wird ein beschleunigter klimawandelinduzierter Meeresspiegelanstieg von 1,0 m in 100 Jahren berücksichtigt.

Infolge der Überflutungsgefährdung befindet sich das Plangebiet in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB sollen Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG nachrichtlich übernommen werden.

Grundsätzlich sollte eine Neubebauung nur auf hochwassersicheren Flächen (natürliche Höhenlage oberhalb BHW) erfolgen. Sofern dies ausnahmsweise nicht möglich ist, sind vorbeugende Hochwasserschutzmaßnahmen zwingend zu beachten. Die Ortschaft Gristow wird jedoch durch Küstenschutzanlagen des Landes Mecklenburg-Vorpommern geschützt. Die Boddendeiche „Gristow Nord“ und „Gristow Süd“ sind in der Lage, den heutigen Anforderungen (RHW von 2,20 m NHN) gerecht zu werden. Es ist davon auszugehen, dass perspektivisch eine Ertüchtigung entsprechend den erhöhten Anforderungen erfolgt.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt stellt in seiner Stellungnahme zur Planung fest, dass aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes daher die Forderung nach Schutzmaßnahmen bis mindestens auf Höhe des BHW entfallen kann.

1.8.7) Immissions- und Emissionsschutz

Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich einer solchen Anlage.

2. Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Das Plangebiet soll in Fortführung der angrenzenden Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut werden; dabei werden Grundstücksgrößen zwischen 800 m² und 900 m² angestrebt. Neben dem Wohnen können vor allem wohnungsnahe Nutzungen wie Räume für Freie Berufe nach § 13 BauNVO, nicht störende Handwerksbetriebe oder kleinere sonstige nicht störende Gewerbebetriebe wie z.B. Hausmeisterservice zugelassen werden. Angesichts der räumlichen Nähe eignet sich das Plangebiet zusätzlich als Wohnungsangebot für Mitarbeiter der Forschungseinrichtungen auf der Insel Riems.

Die Freiflächen sollen weiterhin als Gartengrundstücke oder für die Kleintierhaltung genutzt werden können. Für das Grundstück 163/6 besteht die Zuwegung über das Plangebiet. Die vorhandene Zufahrt muss weiterhin bestehen bleiben und ist zukünftig grundbuchlich zu sichern.



Abbildung 4: mögliche Entwurfsvariante, Hintergrund Ausschnitt aus www.geoportal-vq.de und ALKIS-Daten

2.2) Begründung einzelner Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

In Fortführung der Umgebungscharakteristik sowie entsprechend der Vorgaben des Flächennutzungsplans wird ein *Allgemeines Wohngebiet* nach § 4 BauNVO festgesetzt. Zur Sicherung der Wohnfunktion werden fremdenverkehrliche Nutzungen ausgeschlossen (Beherbergungsbetriebe). Aufgrund der vom Riemser Weg zurückgesetzten Lage innerhalb des Baublocks mit nur einer schmalen Zufahrt sowie der geringen Größe des Plangebiets werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht den Zulässigkeitskatalog aufgenommen. Gartenbaubetriebe würden angesichts ihres Flächenbedarfs das Vorwiegen der Wohnnutzung in Frage stellen und Tankstellen ein wohngebietsfremdes Verkehrsaufkommen erzeugen.

Maß der baulichen Nutzung

Als Anreiz für die Grundstückseigentümer bereits erschlossene und vorgenutzte Bereiche intensiv zu nutzen, gewährt die Gemeinde eine Überplanung mit einer GRZ von 0,4. Damit sollen zukünftige Investitionen in die Siedlungsbereiche gelenkt und die Überplanung noch nicht versiegelter Flächen vermeiden werden. Unversiegelte Grundstücksfläche sind gemäß § 8 Abs. 1 LBauO M-V als Gartenfläche zu gestalten.

Die Umgebung wird durch eine eingeschossige Bebauung mit ausgebautem Steildach geprägt. Um zu verhindern, dass die innenliegende Bebauung die straßenbegleitenden Gebäude unangemessen überragt, wird ergänzend eine in der Örtlichkeit sichtbare maximale Firsthöhe von ca. 8,7m über natürlicher Geländehöhe angenommen. Da das Gelände eine Höhe von ca. 3,3m über NHN aufweist, wird eine max. Gebäudehöhe von 12,0m über NHN festgesetzt. Das Maß berücksichtigt bei einer Erdgeschosshöhe von rund 3,0 m bis OK Decke einen Dremmel von 0,5 m sowie eine konstruktive Dachhöhe von rund 5,0 m.

Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt. Die zukünftige Bebauung ist innerhalb der gekennzeichneten Fläche zu errichten. Dies gilt auch für Nebenanlagen und Garagen und Carports. Dadurch werden die Randbereiche des Plangebiets von räumlich wirksamen baulichen Anlagen freigehalten.

Die südliche Begrenzung der Baugrenzen orientiert sich an der östlich vorhandenen Wohnbestandsbebauung auf Fl.-St. Fl.-St 159/5 (s.a. Kap. 1.8.2), um den Übergang zur Landschaft zu vereinheitlichen. In der westlichen Baugrenze wurden stellenweise Baumstandorte ausgespart, da eine Fällung bzw. Beeinträchtigung der Standorte nicht vorgesehen ist (Baumstandorte 4 und 5). Die nördliche Baugrenze wurde über die gesamte Länge nach Süden verschoben, wodurch zusätzlich die Beeinträchtigung der Baumstandorte 9 und 13 vermieden wird.

Mit der Festlegung auf eine offene Bauweise bei einer gleichzeitig festgesetzten Einzelhausbebauung wird die zukünftige Bebauung sich in die Umgebung an- und einpassen.

Zur zusätzlichen Sicherung des Ortsbilds werden ergänzend örtliche Bauvorschriften erlassen. Anlehnend an die umgebende Bebauung wird dabei für die Dachneigung ein Bereich von 35-50 Grad Neigung vorgegeben. Die Dachformen entsprechen weitgehend dem Gebäudebestand in der Nachbarschaft.

2.3) Erschließung

Die Erschließung erfolgt vom nördlich gelegenen Riemser Weg aus über die bestehende Grundstückszufahrt.

Angesichts der geringen Länge der Stichstraße wird im Gebiet nur eine Wendemöglichkeit für Pkw vorgesehen. Das Plangebiet kann damit von den Entsorgungsfahrzeugen nicht angefahren werden; die Abfallbehälter sind an den Abholtagen am nahen Riemser Weg bereit zu stellen.

Abweichend von vorherigen Planfassungen soll die Zufahrt als Bestandteil der Baugebietsfläche ausgewiesen und damit dem Allgemeinen Wohngebiet zugerechnet werden. Damit handelt es sich um eine rein private Grundstückszufahrt, die der Erschließung der betroffenen Wohngebäude dient. Alle mit der Ausweisung einer verkehrsberuhigten Verkehrsfläche verbundenen Aussagen zu Aufenthaltsfunktion, Ausbaustandard oder zulässigen Verkehrsteilnehmern sind auf eine private Zufahrt nicht anzuwenden. Unberührt hiervon bleiben die für Rettungsfahrzeuge notwendigen Regelungen (s.u.), deren Einhaltung / Regelung im Ernstfall zu beachten ist.

Mit der Planung ist über die bauplanungsrechtlichen Festlegungen hinaus die fortdauernde Erreichbarkeit des Flurstücks 163/6 zu gewährleisten. Im Sinne einer städtebaulich gesicherten Erschließung wird überlagernd ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Flurstück 163/6 zeichnerisch dargestellt.

Das Plangebiet wird an die zentralen Ver- und Versorgungsnetze (Trinkwasser, Schmutzwasser, Gas, Strom, Telekommunikation) angeschlossen. Anschlussmöglichkeiten bestehen im Riemser Weg an der Einmündung des bestehenden Stichwegs. Der Abschluss eines Erschließungsvertrages ist erforderlich. Die Erschließung erfolgt in Abstimmung mit den Versorgungsträgern.

Das gering bis mäßig verschmutzte Niederschlagswasser kann vor Ort verwertet oder versickert werden. Aufgrund sandiger Böden bestehen gute Voraussetzungen für die Versickerung. Wird zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers der befestigten Flächen eine Versickerungsanlage (Mulden-, Rigolen- oder Schachtversickerung) errichtet, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Benutzung des Grundwassers bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern vom 06.11.2000 (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), veröffentlicht im Amtl. Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern, Peene-Echo Nr. 12, vom 05.12.2000, S. 4ff. Diese Satzung gilt weiterhin für das Gebiet des ehemaligen LK OVP bis zum Beschluss einer neuen einheitlichen Satzung für den neuen Großkreis Vorpommern-Greifswald.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wobei sie der besonderen städtebaulichen Situation der Ortslage Rechnung trägt. Wie das Plangebiet liegen auch andere Bereiche in der Ortslage in der sogenannten zweiten oder dritten Reihe und sind auf Grund zu enger Zugangsbereiche für Feuerwehrfahrzeuge schwer bis gar nicht anfahrbar. Über die Hydranten kann das Löschwasser nicht in ausreichendem Maß zur Verfügung gestellt werden.

Auf Grund dieser besonderen Situation wurde im Riemser Weg ein Löschwassertank mit einer Bevorratung von 100m³ Löschwasser angelegt. Durch die Löschwasserentnahme von diesem extra

für den Brandfall angelegten Löschwassertank ist die Feuerwehr unabhängig vom Löschwasserangebot der Hydranten. Die Entfernung zum südlichsten zu löschenden Baufenster beträgt in der hier gegenständlichen Planung 250m tatsächlicher Entfernung.

Damit die Einsatzfahrzeuge nachfolgenden Rettungsfahrzeugen nicht den Weg versperren, fahren im Brandfall die Feuerwehrfahrzeuge nicht in die Einfahrt, sondern verbleiben im Riemser Weg, von hier aus werden die Schläuche bis zum Brandherd ausgerollt. Die zulässigerweise zu errichtenden Gebäude sind maximal eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Ein Anleitern mit Drehleiter ist nicht notwendig. Weiche Bedachungen sind auf der Basis der Festsetzungen im Bebauungsplan nicht zulässig. Ergänzend kann im Ergebnis einer Vor-Ort-Begehung im Einsatzfall zusätzlich die Zufahrt über den östlich gelegenen „Grünen Weg“ genutzt werden, da dieser in räumlicher Nähe um Plangebiet liegt. Hier bestehen genügend breite Zufahrten. Mit dem Freihalten der Einfahrt können schmalere Rettungswagen wie z.B. Krankenwagen bis zum Einsatzort vorfahren und finden hier auch eine Wendemöglichkeit vor.

2.4) Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich durch die Planung folgende Flächenbilanz:

Tabelle 1: Flächenbilanz zur Begründung des Bebauungsplans

Nutzung	Größe	Versiegelung	Zulässige Versiegelung *	Versiegelung Bestand	Grundfläche / Versiegelung
Allg. Wohngebiet (0,4)	ca. 2.619 m ²	1.047,6 m ²	1.571,4 m ²	105 m ²	ca. 1.466 m ²
Verkehrsfläche	17 m ²		17 m ²	17 m ²	--- m ²
Insgesamt	2.633 m²				ca. 1.466 m²

* gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

3. Auswirkungen

3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Neben den unter 1.4 genannten Planungszielen sind bei Planung insbesondere zu berücksichtigen:

- die Belange des Bodenschutzes sowie *ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden* im Sinne des § 1a BauGB: Durch die Entwicklung innerörtlicher Baulandpotenziale wird die erstmalige Inanspruchnahme ungestörter Landschaftsbereiche für eine Siedlungsentwicklung reduziert.
- Die *Wohnungsversorgung der ortsansässigen Bevölkerung*, auch unter dem Aspekt der Unterstützung der *Eigentumsbildung breiter Bevölkerungsschichten*.

Die privaten Belange, insbesondere das Vertrauen in den Bestand der Qualität des bestehenden Wohngebiets, sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Die im Plangebiet vorgesehene Nutzung entspricht der Umgebungsnutzung, so dass keine Nutzungskonflikte zu erwarten sind. Angesichts der geringen Größe wird auf der Zufahrt kein nennenswertes Verkehrsaufkommen entstehen.

II ALLGEMEINE UMWELTBETRACHTUNG

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die allgemeine Umweltbetrachtung gründet auf den Entwurfsunterlagen zum Vorhaben und den damit verbundenen Zielen und Inhalten der Planung. Sie dient einer überschlägigen umwelt- und naturschutzfachlichen Betrachtung des Vorhabens und soll dabei die naturräumlichen Besonderheiten aufzeigen und den Umgang mit diesen Besonderheiten skizzieren. Zudem wird eine überschlägige Übersicht hinsichtlich des potenziellen Verlusts von Biotoptypen und Einzelbäumen erstellt.

Ziel der Planung ist die Errichtung von bis zu drei kleinen Einfamilienhäusern inklusive Nebenanlagen zur Ergänzung der lokalen Wohnbebauung. Das Vorhaben berührt überwiegend dörflich geprägte Grün- und Siedlungsflächen. Die bisherigen Nutzungen (Grundstückzufahrt, Kleinversorgungsstrukturen mit Kleintierhaltung, Gemüseanbau und Obstgehölzen) entfällt bzw. wird reduziert. Lediglich die Grundstückzufahrt bleibt als solche erhalten, die Kleinversorgungsstrukturen werden nicht ganz aufgegeben, aber in weiten Teilen zu Gunsten von Hausgärten aufgegeben.

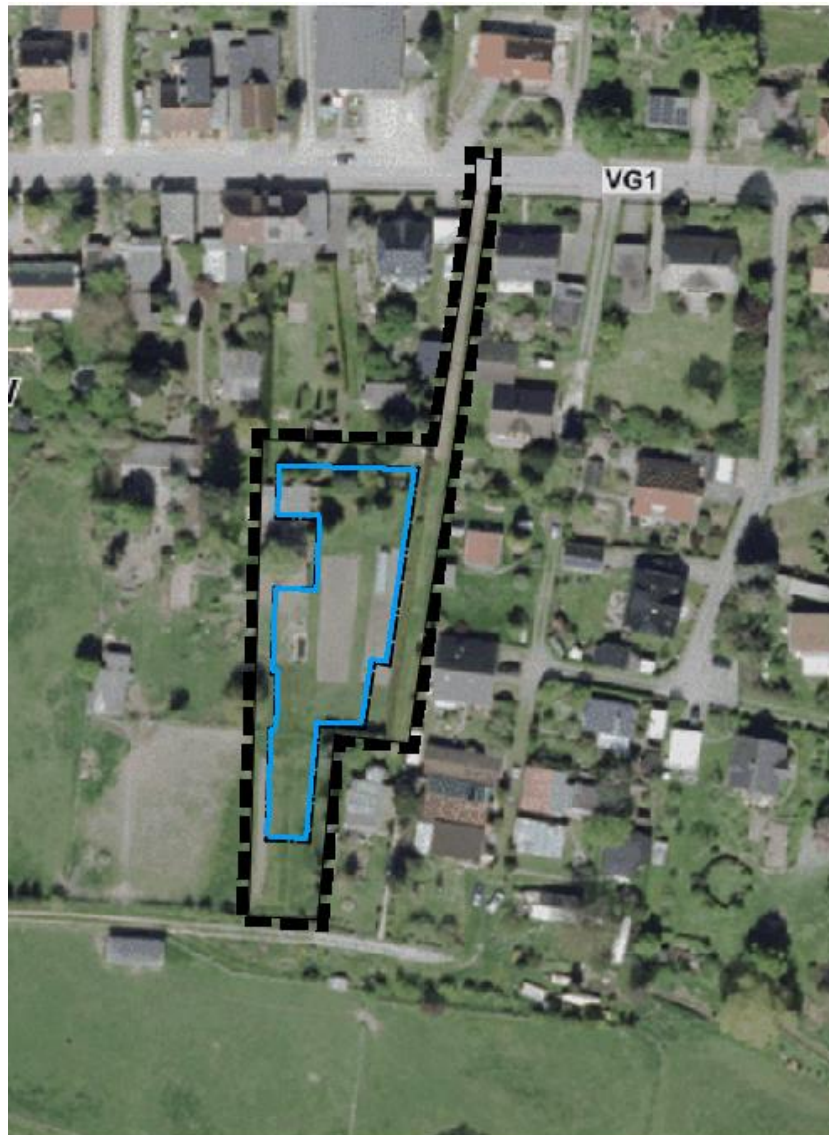


Abbildung 5: Plangebiet mit Geltungsbereich (schwarze Kontur) und geplantem Baufenster (blau-schwarze Kontur)
(Quelle: eigene Darstellung nach Kartenportal Umwelt M-V)

2 Beschreibung der Planung

2.1 Untersuchungsraum

Das Vorhaben soll innerhalb der Ortslage Gristow realisiert werden. Nördlich des Plangebiets verläuft der *Riemser Weg* als zentrale Ortsdurchfahrt von Gristow von West nach Ost. Nordwestlich und östlich grenzt die dörflich-verstädterte Wohnbebauung der Ortslage, südwestlich sowie südlich grenzen Wiesenflächen an. Innerhalb des Plangebiets besteht eine Kleinversorgungsstruktur mit Obstbäumen, Gemüse- und Kartoffelbeeten, Flächen der Kleintierhaltung (Hühner, Enten) und ein kleiner künstlicher Teich zur Versorgung der Tiere.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Gristow, Flur 1. Die nachfolgenden Flurstücke werden dabei vollständig in Anspruch genommen:

- Flur 1: 161/2, 163/8

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2.633 m². Innerhalb des Plangebiets liegen derzeit verschiedene Nutzungsformen vor. Im Norden sowie entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze verläuft die Grundstückszufahrt mit Anschluss an den *Riemser Weg*. Im Nordwesten befindet sich ein kleiner Schuppen, der als Werkzeuglager sowie zur Kleintierhaltung genutzt wird. Südlich angrenzend befinden sich gärtnerisch genutzte Flächen (Gemüseanbau, Obstgehölze).

Für das Vorhaben wurde – in Anlehnung an die Anlage 5 der *Hinweise zur Eingriffsregelung* Neufassung 2018 – ein Wirkbereich I von 50 m festgesetzt. Des Weiteren wurde ein Wirkbereich II von 200 m festgesetzt. Dieser findet jedoch nur geringe Anwendung, da durch die zentrale Lage innerhalb des Siedlungsgebiets eine exakte Zuweisung von Auswirkungen oder Beeinflussungen schwer darstellbar ist.

Der Untersuchungsraum für das Vorhaben ist grundsätzlich auf den Geltungsbereich des Vorhabens (Plangebiet) und dessen Wirkbereiche beschränkt. Bei Bedarf werden auch die umliegenden Siedlungs-, Verkehrs- und Gehölzflächen berücksichtigt.

Der Untersuchungsraum liegt jeweils anteilig in den Landschaftszonen *Ostseeküstenland* und *Vorpommersches Flachland*.

2.2 Kurzdarstellung der Ziele des Bebauungsplanentwurfs

Die Planung sieht die Errichtung von bis zu drei Einfamilienhäusern auf je einem separaten Grundstück mit einer gemeinsamen Grundstückszufahrt mit Wendemöglichkeit für PKW vor. Der Anschluss der Grundstückszufahrt an das lokale Straßennetz erfolgt im Norden des Plangebiets über den *Riemser Weg*. Die Erschließung des südlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstücks 163/6 soll durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert bleiben.

Der Planung liegt die folgende Flächenbilanz zu Grunde:

Tabelle 2: Flächenbilanz zur Umweltbetrachtung

Nutzung	Größe	Versiegelung	Zulässige Versiegelung *	Versiegelung Bestand	zusätzliche Versiegelung
Allg. Wohngebiet (0,4)	ca. 2.619 m ²	1.047,6 m ²	1.571,4 m ²	105 m ²	ca. 1.466 m ²
Verkehrsfläche	17 m ²		17 m ²	17 m ²	--- m ²
Insgesamt	2.633 m²				ca. 1.466 m²

Die vorhabenbedingt entstehende Neuversiegelung liegt bei ca. 1.466 m².

3 Vorgaben und Ziele übergeordneter Fachgesetze und Fachplanungen

3.1 Fachgesetze und einschlägige Vorschriften

Baugesetzbuch BauGB)

Im Sinne des Ressourcenschutzes ist allgemein ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, dabei ist der Innenentwicklung Vorrang vor einer Entwicklung auf der sog. „grünen Wiese“ zu geben (§ 1a (2) BauGB). Landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wald sollen nach § 1a (2) BauGB nur in begründeten Fällen umgewandelt bzw. für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Das Vorhaben beschränkt sich auf eine gut erschlossene, baulich anteilig vorgeprägte Fläche im dörflichen Zusammenhang. Der schonende Umgang mit Grund und Boden wird gewahrt.

Naturschutz und Landschaftspflege gemäß §§ 1-6 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gemäß den Festschreibungen in § 1 (1) des BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres Wertes und der Grundlage für Leben und Gesundheit der Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen. Dabei sind speziell die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Vielfalt, Eigenart, Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft zu erhalten, zu fördern und im Bedarfsfall wieder herzustellen. Mit inbegriffen sind der Schutz der lebensfähigen Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen, der Ökosysteme und Biotope sowie der darin vorkommenden Lebensgemeinschaften (§ 2). Abschließend sind auch Naturlandschaften sowie historisch gewachsene Kulturlandschaften zu bewahren (§ 4). Großflächig unzerschnittene Landschaftsräume sind vor Zerschneidung zu bewahren (§ 5), Freiräume in besiedelten und siedlungsnahen Bereichen sind zu erhalten bzw. im Bedarfsfall neu zu schaffen (§ 6).

Die Planung wird hinsichtlich eventueller erheblicher Auswirkungen auf die Schutzgüter im Vergleich zur Bestandssituation geprüft.

Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der Fauna-Flora-Habitate- Richtlinie (FFH-RL) und für die europäischen Vogelarten (nach europäischer Vogelschutz-Richtlinie – VS-RL) ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten und somit ein Vollzugshindernis für die Bauleitplanung verursachen können.

Artenschutzrechtliche Belange wurden im vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) geprüft und dargestellt.

Baumschutz gemäß §§ 18 Naturschutzausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V)

Entsprechend § 18 NatSchAG M-V sind alle Bäume (mit Ausnahmen) mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm bei einer Messhöhe von 1,30 m über dem Erdboden gesetzlich geschützt. Nach § 19 NatSchAG M-V sind alle Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen gesetzlich geschützt. Eine Baumschutzsatzung liegt für die Gemeinde Mesekenhagen nicht vor.

Der Gehölzbestand im Plangebiet wurde aktuell erfasst, bewertet und grafisch dargestellt. Der vorhabenbedingte Eingriff in den geschützten Baumbestand wurde ebenfalls ermittelt. Bei genehmigungspflichtigen Fällungen und Beeinträchtigungen von Einzelbäumen im Zuge der Umsetzung des Vorhabens kommt es zur Anwendung des § 18 NatSchAG M-V sowie des Baumschutzkompensationserlasses des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Biotopschutz gemäß § 20 NatSchAG M-V

Entsprechend den Festsetzungen nach § 20 Abs. 1 und 2 NatSchAG M-V sind Zerstörungen, Beschädigungen oder Beeinträchtigungen von geschützten Biotopen (Anhang 2 NatSchAG M-V) und Geotopen verboten. Im Einzelfall kann die zuständige Naturschutzbehörde Ausnahmen zu den Verboten zulassen.

Innerhalb des Plangebiets sowie innerhalb der näheren Umgebung (Wirkbereich I – 50 m) befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope. Im weiteren Umkreis des Plangebiets (Wirkbereich II – 200 m) befinden sich insgesamt 7 gesetzlich geschützte Biotope. Eine direkte, bauliche Betroffenheit der Biotope kann auf Grund der trennenden Wirkung der Siedlungsbereiche von Gristow und der landwirtschaftlichen Nutzfläche ausgeschlossen werden.

Schutz der Wälder gemäß Landeswaldgesetz (LWaldG M-V)

Gemäß §1 (2 und 3) des Landeswaldgesetzes MV (LWaldG M-V) ist der Wald innerhalb der Landesgrenzen Mecklenburg-Vorpommerns wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima allgemein, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Biodiversität, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur sowie die Erholung der Bevölkerung zu schützen, zu erhalten und zu mehren. Eine Verschlechterung des allgemeinen Zustandes des Waldes durch Vorhaben in direkter oder indirekter Weise ist nicht hinzunehmen.

Das Vorhaben berührt keine Waldflächen gemäß § 2 LWaldG M-V. Sämtliche Nutzungen und baulichen Tätigkeiten finden außerhalb des nach § 20 Abs. 1 LWaldG M-V definierten Abstandes zum Wald (30 m) statt.

Bodenschutz gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i.V.m. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V)

Gemäß Bodenschutzgesetz sind die Funktionen des Bodens im Sinne des Bodenschutzes zu sichern oder wieder herzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen (§ 1 BBodSchG). Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtenigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind bauliche Nutzungen vorhanden. Die Planung sieht eine geringfügige Erhöhung der Bebauung innerhalb des Plangebiets vor, welche sich an der Umgebungsbebauung orientieren wird. Die zusätzliche Versiegelung wird dabei auf das notwendige Maß reduziert.

Küsten- und Gewässerschutz gemäß § 29 NatSchAG M-V

Zum Schutz von Küstenbereichen und Binnengewässern ist eine ufernahe Bebauung an entsprechenden Wasserkörpern nur bei Einhaltung von Mindestabständen zulässig. Hiervon sind gewässerbezogene Anlagen (z.B. Fischereihäfen, Seerettungsanlagen, Hochwasserschutzbauten) nicht betroffen. Zusätzlich können Ausnahmen für weitere bauliche Anlagen zugelassen werden.

Auf Grund der großen Entfernung zum nächsten Küsten- und Binnengewässer sind die Schutzziele des § 29 NatSchAG M-V nicht betroffen, sodass eine weitere Betrachtung des Küsten- und Gewässerschutzes entfällt.

Vorgaben der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Die EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) hat nach Artikel 1 das Ziel, den Zustand der aquatischen Ökosysteme und der unmittelbar von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete zu schützen und zu verbessern, eine nachhaltige Wassernutzung zu fördern, die Einleitung und Freisetzung sogenannter prioritärer Stoffe und prioritärer gefährlicher Stoffe in die aquatische Umwelt zu reduzieren bzw. einzustellen, die Verschmutzung des Grundwassers zu verringern und die Auswirkungen von Überschwemmungen und Dürren zu mindern. Für alle Gewässer und das Grundwasser sollte bis 2015 (Fristverlängerung bis 2027) der gute ökologische Zustand erreicht werden.

Das Vorhaben berührt keine berichtspflichtigen Fließ- oder Standgewässer im Sinne der EU-Wasserrahmenrichtlinie. Innerhalb des Plangebiets ist der Grundwasserkörper *Ryck/ Ziesebach* (DE_GB_DEMV_WP_KO_5_16) ausgeprägt, dem ein guter chemischer sowie ein guter

mengenmäßiger Zustand attestiert werden. Es bestehen keine Überschreitungen der Schwellenwerte nach Anlage 2 GrwV.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Anfallendes Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt bzw. direkt oder indirekt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG).

Das Niederschlagswasser wird vollständig innerhalb des Plangebiets versickert bzw. verwertet. Das anfallende Schmutzwasser wird über einen Anschluss an das lokale Schmutzwassersystem abgeleitet.

3.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen

Vorgaben der Raumordnung

Seit 2010 besteht der aktuelle Raumordnungsplan in Form des *Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern* (RREP VP). In den Ausführungen zu den Aspekten *Umwelt- und Naturschutz* in der *Freiraumentwicklung* sowie in den allgemeinen *Leitlinien einer nachhaltigen Regionalentwicklung* sind Zielstellungen zum Umweltschutz enthalten. So sollen u.a. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft ebenso erhalten werden wie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und ihre vielfältig-schöpferische Entwicklung. Gleichzeitig sollen angemessene Pflege- und Schutzmaßnahmen zur Einhaltung und Umsetzung der genannten Leitlinien durchgeführt werden.

Die Gemeinde Mesekenhagen und mithin die Ortslage Gristow besitzt keine übergeordnete Funktion im Sinne eines Zentralortes. Die ca. 10 km südlich liegende Hansestadt Greifswald bildet zusammen mit der Hansestadt Stralsund ein geteiltes Oberzentrum. Das Plangebiet ist zudem als Vorbehaltsgebiet der Trinkwassergewinnung (Reinberg-Dömitzow) sowie als Tourismus-Entwicklungsraum dargestellt, angrenzende befinden sich Vorbehaltsgebiete der Kompensation und Entwicklung.

Flächennutzungsplan

Im bestehenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Gristow wird das Plangebiet als Wohnbaufläche (nach § 1 Abs 1 Nr. 1 BauNVO) ausgewiesen. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für das Plangebiet in der Gemeinde Mesekenhagen nicht vor.

3.3 Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete (GGB, VSG)

Das Vorhaben liegt vollständig außerhalb von internationalen Schutzgebieten. Die nächstdichtesten, internationalen Schutzgebiete sind das GGB DE 1747-301 *Greifswalder Bodden, Teile des Strelasunds und Nordspitze Usedom* sowie das VSG DE 1747-402 *Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund*. Flächen der beiden Schutzgebiete befinden sich ca. 360 m in südöstliche Richtung.

Nationale Schutzgebiete (NSG, LSG, Flächennaturdenkmal etc.)

Das Vorhaben liegt vollständig außerhalb von nationalen Schutzgebieten. Die nächstdichtesten, nationalen Schutzgebiete sind das NSG 249 *Halbinsel Fahrenbrink* sowie das LSG 142 *Greifswalder Bodden*. Flächen der beiden Schutzgebiete befinden sich ca. 360 m in südöstliche Richtung (LSG) bzw. ca. 400 m in nordöstliche Richtung (NSG).

Küsten-; Gewässer- und Wasserschutzgebiete

Trotz der küstennahen Lage befindet sich das Plangebiet außerhalb des 150 m breiten Küstenschutzstreifens der *Gristower Wiek* (Abstand: ca. 250 m).

Das Vorhaben liegt randlich innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets Reinberg-Dömitzow (Schutzzone III).

4 Natürliche Bedingungen, Landschaftsbild und Erholung

4.1 Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand)

Die allgemeine Umweltbetrachtung dient der ersten Darstellung des Bestandes und der potenziellen Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter in ihren Ist-Zuständen. Sie erfolgt in tabellarischer Form, wobei jeweils zunächst die Bestandssituation dargestellt und anschließend potenzielle, vorhabenbedingte Veränderungen aufgeführt werden. Die Umweltbetrachtung kann im Rahmen der weiteren Planungsprozesse von den jeweiligen Fachbehörden als Diskussionsgrundlage verwendet werden.

Tabelle 3: Beschreibung der Bestandssituation der zu untersuchenden Schutzgüter und Standortfaktoren.

Schutzgut	derzeitiger Umweltzustand
Naturraum/ Relief	Das Plangebiet ist hinsichtlich seiner Zuordnung der Landschaftszone zweigeteilt. Der nördliche Bereich des geplanten Wohngebiets sowie die geplante Zufahrt zur Straße <i>Riemser Weg</i> werden der Landschaftszone <i>Vorpommersches Flachland</i> (Landschaftseinheit <i>Lehmplatten nördlich der Peene</i>; Großlandschaft <i>Vorpommersche Lehmplatten</i>) zugeordnet. Der Großteil des Plangebiets wird der Landschaftszone <i>Ostseeküstenland</i> (Landschaftseinheit <i>Nord- und ostrügenschlesisches Hügel- und Boddenland</i>; Großlandschaft <i>Nördliches Insel- und Boddenland</i>) zugeordnet. Das Gelände ist flach bis leicht geneigt bei einer durchschnittlichen Geländehöhe von ca. 3,00 m NHN.
Boden	Allgemeines Bodengefüge: Schmelzwasserablagerungen der Becken und Talungen (qw3, fS-mS, bgfl; Pleistozän, Weichsel-Kaltzeit, Mecklenburger Vorstoß (W3)) Bodenfunktionsbereiche: ca. 2/3 hohe Schutzfunktion (Stufe 4, Flächen der Kleinversorgungsstrukturen (Kleintierhaltung, Gemüseanbau, Obstgehölze); ca. 1/3 erhöhte Schutzwürdigkeit (Stufe 3, Grundstückszufahrt und nördlicher Plangebietsbereich mit Schuppen) Der Standort ist durch die jahrelange Kleinversorgungsnutzung sowie durch die Nutzung als Grundstückszufahrt erheblich anthropogen überprägt. Zudem besteht eine bauliche Vorprägung in Form eines Schuppens im Nordwesten des Plangebiets. Hinzu kommt eine anteilige Versiegelung im Bereich der Grundstückszufahrt (Rasengittersteine). Die natürliche Bodenbildung in den oberen Bodenschichten kann durch die gärtnerische Tätigkeit und die Kleintierhaltung als gestört betrachtet werden. Die natürlichen Bodenfunktionen (Standort- Produktions-, Lebensraum-, Speicher-, Pufferfunktion etc.) werden dabei nur geringfügig eingeschränkt, ebenso die Funktion als Archiv der Kultur- und Naturgeschichte. In den Bereichen des Schuppens und der Grundstückszufahrt bestehen stärkere Einschränkungen der natürlichen Bodenfunktion, vor allem durch die verminderte Versickerungsfähigkeit. Altlastverdachtsflächen, Geotope oder wertgebende Bodenbildungen sind nicht vorhabenden bzw. nicht bekannt.
Fläche	Das Plangebiet stellt sich als dörfliches Siedlungsareal mit überwiegend gärtnerischer Nutzung und Kleintierhaltung dar. Versiegelungen bestehen lediglich im Bereich des vorhandenen Schuppens, welcher derzeit als Stall/ Unterstand für das gehaltene Federvieh genutzt wird. Zudem ist die von der Straße <i>Riemser Weg</i> führende Zufahrt anteilig mit Schotter und

	Rasengittersteinen befestigt. Es handelt sich somit um keine unzerschnittenen, naturnahen Flächen, sondern um anthropogen und anteilig baulich vorgeprägte Flächen im Siedlungszusammenhang.
Oberflächenwasser, Küstengewässer, Grundwasser	<u>Oberflächengewässer</u>: keine innerhalb des Plangebiets und der Umgebung - in ca. 100 m Entfernung: verrohrter Graben 990024568 (mit Anschluss an Vorflutgraben 18:0:02.02.00) - in ca. 180 m Entfernung: anteilig offener bzw. verrohrter Graben 18:0:02.02.22 Die Gräben stellen keine berichtspflichtigen Gewässer im Sinne der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) dar. Weitere Fließ- oder Stand- oder Küstengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. <u>Küstengewässer</u>: keine innerhalb des Plangebiets und der näheren Umgebung (200 m) <u>Grundwasser</u>: Wasserkörper <i>Ryck/ Ziesebach</i> (DE_GB_DEMV_WP_KO_5_16), <i>guter chemischer</i> und <i>guter mengenmäßiger</i> Zustand, keine Überschreitungen der Schwellenwerte nach Anlage 2 GrwV; Flurabstand: >5 - 10 m; mittlere Grundwasserneubildung bei 134,0 mm/a; potenziell nutzbares Dargebot mit chemischen Einschränkungen (geogener Einfluss: Störungszone, Grimmener Wall); Grundwasserleiter: unbedeckt durch bindige Deckschichten mit < 5 m Mächtigkeit; Geschützt-heit: gering; Trinkwasserschutzgebiet: Reinberg-Dömitzow
Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)	Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine WRRL-berichtspflichtigen Fließ-, Stand- oder Küstengewässer. Wasserkörper Grundwasser nach WRRL: WP_KO_5_16; guter chemischer und mengenmäßiger Zustand, keine Überschreitungen der Schwellenwerte nach Anlage 2 GrwV
Klima/ Klimawandel/ Luftqualität	Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone des „Ostdeutschen Küstenklimas“, die Küstenbereiche der Ostsee prägen das maritime Klima. Es herrschen kühle Sommer (Juli/ August mit ca. 16,7°C Durchschnittstemperatur) und milde Winter (Februar mit -0,3°C Durchschnittstemperatur) vor. Die durchschnittliche Jahresmitteltemperatur liegt bei ca. 8,0°C. Das Plangebiet sowie die derzeitigen Nutzungen sind nicht dazu in der Lage, den Klimawandel aktiv, z.B. durch starke Emissionen oder einen erhöhten Wasserverbrauch, zu befördern und Extremereignisse hervorzurufen. Zeitgleich ist das Plangebiet derzeit keinen erhöhten Gefahren durch klimainduzierte Extremereignisse (Hochwasser- und Überschwemmungsgefahr, hohe Strahlungsbelastung) ausgesetzt. Das Plangebiet ist – auf Grund seiner Lage im Siedlungszusammenhang – nicht als Kaltluftentstehungsgebiet zu betrachten.
Vegetation/ Baumbestand Biotope/	<i>Heutige potenziell natürliche Vegetation</i> (HPNV): Das Plangebiet ist hinsichtlich der HPNV-Ausweisung dreigeteilt. Für den zentralen Bereich sowie für den nördlichen Anschluss an den <i>Riemser Weg</i> ist keine HPNV ausgewiesen, es handelt sich um einen baulich stark überprägten Siedlungsraum. Für die südlich und südwestlich angrenzenden Flächen wird die Einheit <i>Waldmeister-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Perlgras-Buchenwald</i> (M30, Obereinheit: Buchenwälder mesophiler Standorte) ausgewiesen. Ein ganz geringer Teil im Nordwesten des Plangebiets wird der Einheit <i>Flattergras-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Hainrispengras-Buchenwald</i> (M10, Obereinheit: Buchenwälder mesophiler Standorte) zugewiesen. Die Artbestände der beiden Einheiten M10 und M30 könnte sich langfristig einstellen, sofern sämtliche Siedlungsaktivitäten durch den Menschen beendet würden.

Biotoptypen: Die Biotoptypenansprache erfolgt anhand einer durchgeführten Biotoptypenkartierung, unterstützt durch Luftbildanalysen. Sie bezieht sich somit auf die gegenwärtigen Nutzungen. Dabei konnten innerhalb des Plangebiets sowie in dessen Umfeld vor allem Siedlungs- und Verkehrsbiotoptypen (ODF, ODV, OVD, OVU, OVL) kartiert werden. Zudem wurden nahen Umfeld (Wirkbereich I – 50 m) Wiesenflächen (GMA) kartiert. Das weitere Umfeld wird ebenfalls überwiegend von Siedlungs- und Verkehrsbiotoptypen dominiert. Vor allem südlich grenzen weitere Wiesenflächen an, welche in teils gehölzgesäumte Schilfbestände und Nasswiesen übergehen. Dabei sind sowohl die Gehölz- als auch die Schilfflächen/ Nasswiesen überwiegend als gesetzlich geschützte Biotope ausgewiesen.

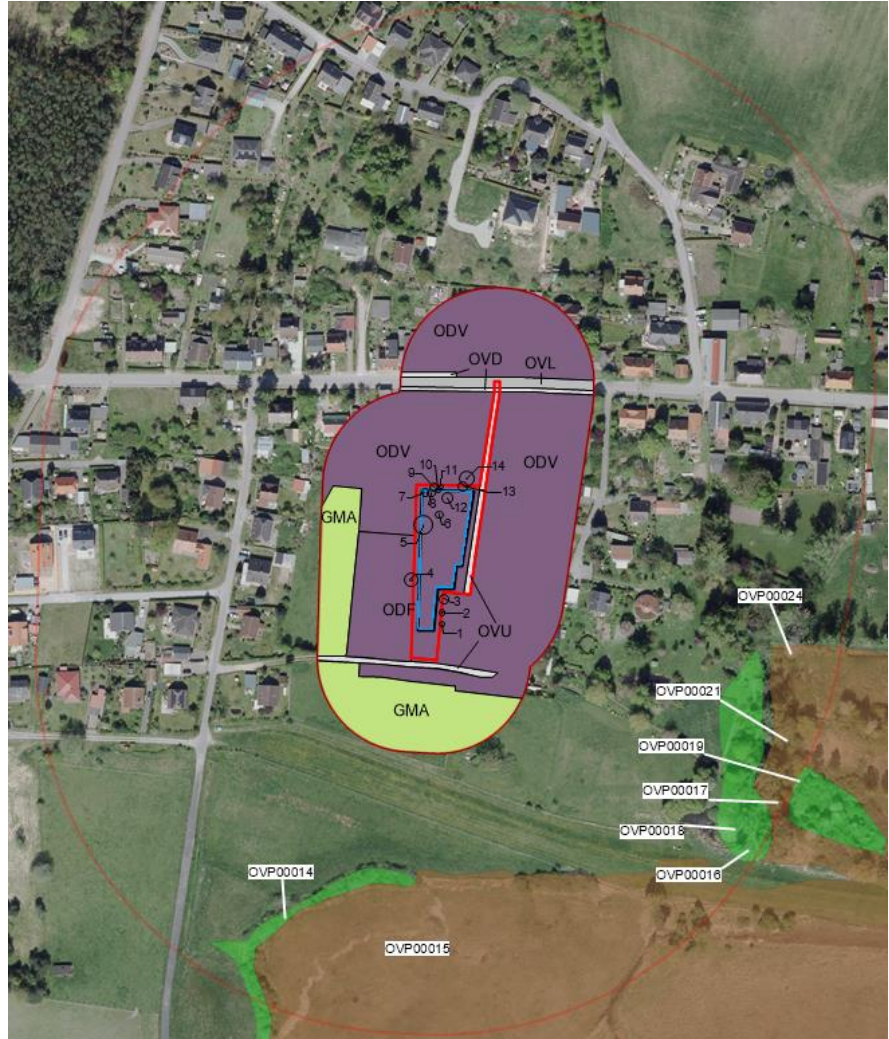


Abbildung 6: Baumbestand innerhalb des Plangebiets (kräftig rote Kontur), Biotoptypenbestand innerhalb des Plangebiets und des Wirkbereichs I (50 m, dunkelrote Kontur) sowie die wertgebenden Strukturen (Biotope) innerhalb des Wirkbereichs II (200 m)

Vegetationsbestand: Eine Aufnahme des Vegetationsbestandes erfolgt im Rahmen der beauftragten Biotoptypenerfassung. Die Grundstückszufahrt wird von Hecken gesäumt, der Boden abseits der Rasengittersteine/ Schotterung ist mit einer artenarmen Grasflur mit geringem Kräuteranteil bedeckt. Innerhalb der gärtnerisch genutzten Flächen bestehen zwischen den Beeten ebenfalls Rasenflächen, welche intensiv gepflegt sind. Die Flächen der Kleintierhaltung sind weitestgehend vegetationsfrei. Zwischen den Beeten wurden junge Obstbäume gepflanzt. Wertgebende Pflanzenarten konnten bei der Kartierung nicht festgestellt werden.

Alleebäume/ Baumreihen: Innerhalb des Plangebiets sowie in dessen unmittelbarer Umgebung bestehen keine Alleen oder Baumreihen.

	<i>Einzelbaumbestand:</i> Innerhalb des Plangebiets (bzw. unmittelbar angrenzend) wurden 14 Einzelbäume kartiert. Auf angrenzenden Grundstücken stehende Einzelbäume sind vom Vorhaben nach derzeitigem Planungsstand nicht betroffen. Der Einzelbaumbestand ist nachfolgend in der Tabelle 4 dargestellt. <i>Wald:</i> Das Vorhaben berührt keine Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG M-V. <i>Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V:</i> OVP00014, OVP00015, OVP00016, OVP00017, OVP00018, OVP00019, OVP 00021, OVP00024 (alle innerhalb des Wirkungsbereichs II – 200 m), durch umgebende Nutzungen vorgeprägt. Weiter entfernt liegende Biotope sind für das Vorhaben nicht von Relevanz.
Fauna	Innerhalb des Vorhabengebiets werden potenzielle, vorhabenbedingte Betroffenheiten von Fledermäusen und Brutvögeln vermutet. Zur genaueren Beurteilung der potenziellen Betroffenheiten wurde eine Kartierung für diese Artengruppen sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) erstellt. Weitere artenschutzrechtlich beurteilungsrelevante Arten bzw. Artengruppen sind auf Grund der Habitatausprägung nicht zu erwarten.
Schutzgebiete	Das Vorhaben liegt vollständig außerhalb von internationalen Schutzgebieten. Die nächstdichtesten, internationalen Schutzgebiete sind das GGB DE 1747-301 Greifswalder Bodden, Teile des Strelasunds und Nordspitze Usedom sowie das VSG DE 1747-402 Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund. Flächen der beiden Schutzgebiete befinden sich ca. 360 m in südöstliche Richtung. Das Vorhaben liegt vollständig außerhalb von nationalen Schutzgebieten. Die nächstdichtesten, nationalen Schutzgebiete sind das NSG 249 <i>Halbinsel Fahrenbrink</i> sowie das LSG 142 <i>Greifswalder Bodden</i>. Flächen der beiden Schutzgebiete befinden sich ca. 360 m in südöstliche Richtung (LSG) bzw. ca. 400 m in nordöstliche Richtung (NSG).
Landschaft	Das Plangebiet liegt vollständig im Landschaftsbildraum <i>Acker- und Wiesenlandschaft um Mesekenhagen (III 6 – 21)</i> – Stufe 3/5 der Landschaftsbildbewertung (<i>mittel bis hoch</i>). Es erstreckt sich von Gristow im Nordosten über Mesekenhagen bis in den Norden von Neuenkirchen, wobei die westlichen Uferbereiche der <i>Gristower Wiek</i> und weitere Flächen südöstlich von Mesekenhagen ausgespart werden. Ein weiträumiger Landschaftsbildgenuss innerhalb des Plangebiets ist auf Grund der umgebenden Bebauung innerhalb der Ortslage Gristow nicht gegeben. Wertvolle oder historische Sichtbeziehungen oder Aussichten bestehen für das Plangebiet nicht.
Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung	Erholung: Das Plangebiet stellt anteilig eine für die Erholung des Menschen geeignete Fläche (Nutz- und Hausgarten im Siedlungszusammenhang) dar. Eine herausragende Erholungsfunktion (wie z.B. bei ausgedehnten Parkanlagen) kommt dem Plangebiet dabei jedoch nicht zugute. Zudem wird die Erholungsfunktion durch den angrenzenden Straßenverkehr gemindert. Risiko des Hitzestresses für anfällige Bevölkerungsgruppen (Kleinkinder, Menschen über 75, Vorbelastete): nein Das gut durchlüftete Plangebiet neigt nicht zu Hitzeanstauungen oder erhöhten Strahlungsbelastungen. Standort von Schadstoffemittenten: nein, erst in größerem Abstand (Entfernungen ca. 3 km)

	Beeinträchtigungen der Luftqualität gemäß Raster des Landes Mecklenburg-Vorpommern: keine Beeinträchtigungen durch erhöhte Werte für Schwefeloxide, Stickoxide, Gesamtstaub, Feinstaub, Kohlenstoffdioxid, Kohlenstoffmonoxid, NMVOC Schallbelastung: geringe Vorbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr
Störfall/ Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	Im näheren und weiteren Umfeld (Wirkbereich I – 50 m/ Wirkbereich II – 200 m) des Plangebietes sind keine Störfallbetriebe vorhanden, deren Sicherheitsbereiche sich in das Plangebiet hinein erstrecken.
Kultur und Sachgüter/ Historisches Erbe	Innerhalb des Plangebietes sind keine Kultur- oder Sachgüter vorhanden. Innerhalb der Ortslage Gristow befinden sich einige Denkmale, die aufgrund ihrer Entfernung zum Plangebiet jedoch nicht von Relevanz sind.

Erfassung Einzelbaumbestand

Protokoll zur Kartierung von Einzelbäumen/ Alleebäumen; Datum/ Uhrzeit: 21.04.2025/ 11:55 12:30 Uhr; Kartiert von: N. Schlorf

Witterungsbedingungen: teils bewölkt/ sonnig, mit einzelnen Tropfen, leichter Wind, 15-17°C

Tabelle 4: Vorhabenrelevanter Einzelbaumbestand innerhalb des Plangebiets und der unmittelbaren Umgebung

Nr.	Baumart	StU in cm ^[1]	Kronen Ø in m	Bemerkung	gepl. Umgang ^[2]	Schutzstatus ^[3]
1	<i>Abies spec.</i>	65*	3	Krone schmal	E	-
2	<i>Picea pungens</i>	40*	3	-	E	-
3	<i>Picea pungens</i>	80*	5	Leittrieb gekappt	E	-
4	<i>Prunus avium</i>	20*, 60*, 60*, 75*	7	4-stämmig	E	§ 18
5	<i>Salix matsudana</i> ‚Tortuosa‘	182	10	-	E	§ 18
6	<i>Chamaecyparis lawsoniana</i>	77	4	Krone ausladend	F	-
7	<i>Chamaecyparis lawsoniana</i>	61	4	-	F	-
8	<i>Chamaecyparis lawsoniana</i>	72	4	-	F	-
9	<i>Abies spec.</i>	85*	4	-	E	-
10	<i>Chamaecyparis lawsoniana</i>	56	3	-	E	-
11	<i>Quercus robur</i>	26	2	Krone einseitig	E	-
12	<i>Chamaecyparis lawsoniana</i>	130*	6	Zwiesel auf 0,8 m	F	§ 18
13	<i>Chamaecyparis lawsoniana</i>	150*	5	mehrstämmig	E	§ 18
14	<i>Chamaecyparis lawsoniana</i>	110*	8	-	E	§ 18

[1] * = Stammumfang auf Grund von schwerer Zugänglichkeit oder Privatgrundstück geschätzt

[2] E = Erhalt | B = Beeinträchtigung | F = Fällung

[3] § 18 = gesetzlich geschützt nach § 18 NatSchAG M-V; § 19 = gesetzlich geschützt nach § 19 NatSchAG M-V

4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung des Vorhabens sollen bis zu drei Grundstücke mit je einem Einfamilienhaus entstehen. Insgesamt wird eine Fläche von ca. 0,26 ha beansprucht. Die derzeit als Haus- und Nutzgärten genutzten Flächen werden dabei nach Umsetzung anteilig in gleicher bzw. ähnlicher Weise genutzt werden. Bauliche Vorprägungen bestehen für das Plangebiet in Form eines derzeit zur Kleintierhaltung genutzten Schuppens, zudem besteht eine anteilig mit Rasengittersteinen ausgelegte Zufahrt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Norden her über den *Riemser Weg* und die südlich führende Stichstraße mit den Grundstückszufahrten. Das anfallende Niederschlagswasser wird vollständig innerhalb des Plangebiets versickert bzw. verwertet und verbleibt somit im Naturraum.

Die potenziell auftretenden, bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen werden nachfolgend zusammengefasst dargestellt.

- *Baubedingt* ist vor allem der temporäre bzw. dauerhafte Verlust der Vegetation durch die Baustellenfreimachung sowie die sich potenziell anschließenden Erdmassenbewegungen zu benennen. Durch das Befahren des Plangebiets mit Baumaschinen sind Verdichtungen des Bodens nicht auszuschließen. Das Betanken der Baumaschinen hat außerhalb des Plangebiets auf dazu geeigneten Flächen zu erfolgen. Sofern von Herstellerseite aus möglich, sollten ökologisch abbaubare Schmier- und Hydraulikmittel verwendet werden. Im Falle einer Havarie sind schnellstmöglich Maßnahmen zum Boden- und Gewässerschutz zu ergreifen und die zuständige Behörde bzw. der Wasser- und Bodenverband zu informieren. Bei der Entdeckung von archäologisch relevanten Bodenbildungen oder Besonderheiten sind die Bautätigkeiten einzustellen und die Denkmalbehörde zu informieren.
- *Anlagebedingt* wird die Gesamtversiegelung (Voll- und Teilversiegelung) innerhalb des Plangebiets durch die Errichtung der Wohnhäuser gegenüber der derzeitigen Versiegelung im Plangebiet zunehmen. Die entstehende Versiegelung führt zu einer Einschränkung der Bodenfunktionen sowie zu einem veränderten Versickerungsverhalten von Niederschlagswasser. Die derzeitige Biotoptypenausstattung geht zumindest anteilig verloren, hochwertige Biotoptypen (Wertstufe 3 oder höher) sind jedoch nicht betroffen. Erhebliche anlagebedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.
- *Betriebsbedingt* kommt es zu einer geringfügigen Veränderung bezüglich der menschlichen und der Fahrzeugbewegungen im Plangebiet. Dabei wird sich die zu erwartende, geringfügige Zunahme der Bewegungen an den Umgebungswerten orientieren und diese nicht in erheblichem Maße überschreiten.

Auswirkungen auf die Schutzgüter/ Standortfaktoren

Durch das Vorhaben sind folgende Auswirkungen auf Schutzgüter und Standortfaktoren innerhalb des Plangebiets und dessen unmittelbarer Umgebung zu erwarten.

Tabelle 5: Vorhabenbedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter und Standortfaktoren.

Schutzgut	voraussichtliche erhebliche Auswirkungen
Boden	Durch die geplante flächige Neuversiegelung in Höhe von ca. 1.466 m ² kommt es lokal zu Störungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Bodenbildung. Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte besteht weiterhin. Die Neuversiegelung beruht auf der Errichtung der Einfamilienhäuser und einer Verfestigung der vorhandenen Grundstückszufahrt. Ergänzend zur geplanten Nutzung (Einfamilienhäuser mit Nebenanlagen und Grundstückszufahrt) ist während der Bauzeiten mit entsprechenden Arbeiten (Abbruch- und Räumarbeiten, Baustelleneinrichtung, Transport und Lagerung von Material, Ausheben von Erschließungsgräben/ Fundamentflächen, Versiegelung/ Teilversiegelung von Flächen, lokale Verdichtungen) zu rechnen.

	Die vorhabenbedingten Veränderungen bzw. Störungen des Schutzgutes Boden sind als notwendig zu erachten um einen effektiven und störungsfreien Betriebsablauf zu gewährleisten. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554), in der zuletzt gültigen Fassung, sind zu beachten. Während der Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der zuletzt gültigen Fassung, zu sortieren und anschließend einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen. Seit dem 01. August 2023 gilt die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV). Die darin enthaltenen gesetzlichen Regelungen sind einzuhalten. Die überarbeitete DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit — Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ ist rechtlich verbindlich und zu beachten. Unbelasteter Bodenaushub ist am Anfallort wieder einzubauen. Ist dies nicht möglich, so ist die untere Bodenschutzbehörde (Standort Anklam) über den Verbleib des Bodens zu informieren.
Fläche	Durch die Standortwahl wird der Eingriff in das Schutzgut Fläche dahingehend minimiert, dass keine naturnahen Freiflächen zur Realisierung der Planung verwendet werden. Zudem ist das Vorhaben nicht dazu geeignet, Zerschneidungen ungestörter Freiräume herbeizuführen. Die geplante Versiegelung fällt auf Grund der Planung und der anzuwendenden Standards verhältnismäßig gering aus und wird auf das Notwendigste reduziert. Durch die Überplanung einer anthropogen vorgeprägten Fläche im Innern eines Siedlungsraums ist das Schutzgut Fläche vom Vorhaben nicht erheblich betroffen.
Grundwasser, Oberflächenwasser, Küstengewässer	Anfallendes Niederschlagswasser kann vollständig innerhalb des Plangebiets verwertet bzw. versickert werden. Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern oder des Grundwassers sind nicht absehbar.
Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)	Das Vorhaben berührt keine berichtspflichtigen Gewässer im Sinne der EU-Wasserrahmenrichtlinie. Es sind keine Maßnahmen an WRRL-berichtspflichtigen Gewässern vorgesehen, entsprechende negative Beeinträchtigungen entfallen daher.
Klima/ Klimawandel/ Luftqualität	Art und Umfang der Planung werden keine nachweisbaren Auswirkungen auf die örtliche oder überörtliche klimatische Situation hervorrufen. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit schwerwiegenden Beeinträchtigungen der klimatischen Situation, wie z.B. durch veränderte Windzirkulation, Kanalisierung der Winde oder übermäßige Beschattung angrenzender Nutzungen, sind nicht abzusehen. Das Vorhaben ist nach derzeitigem Stand nicht explizit anfällig für die Folgen eines Klimawandels. Mit der Umsetzung des Vorhabens kommt es zu keiner Verschlechterung der Luftqualität.
Vegetation/ Baumbestand Biotope/	In Folge der Umsetzung der Planung kommt es ausschließlich zu Eingriffen auf Flächen von geringem Biotopwert (intensiv genutzte Hausgartenflächen, Rasenflächen, Zufahrt). Die Biotoptypen gehen anteilig im Bereich der geplanten Versiegelungen verloren. Das Vorhaben berührt keine wertgebenden Pflanzenarten.

	In Folge der Umsetzung der Planung kommt es zur Entnahme von bis zu 4 Einzelbäumen. Das Vorhaben führt zu keiner Betroffenheit von Waldflächen. Eine Betroffenheit von gesetzlich geschützten Biotopen liegt nicht vor. Eine Beeinträchtigung der Biotopvernetzung (Zerschneidungswirkung) ist ebenfalls nicht gegeben.
Fauna	Die Auswirkungen auf die Fauna wurden im Zuge der Erstellung des Artenschutzfachbeitrags und der dazugehörigen Kartierungen ermittelt. Es liegen Betroffenheiten von Fledermäusen und Brutvögeln sowie potenzielle Betroffenheiten von Kleintieren (hier speziell: Amphibien) vor. Durch geeignete Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen kann den Betroffenheiten entgegengewirkt werden. Insgesamt sind somit keine erheblichen, vorhabenbedingten Beeinträchtigungen der Fauna absehbar.
Schutzgebiete	Auf Grund der Entfernung, des geringen baulichen Umfangs der Planung, der zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebietskulissen liegenden Bebauung sowie der daraus resultierenden Nutzungen ist eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung der Schutzgebiete auszuschließen.
Landschaft	Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Ortsbildes. Die geplanten Gebäude werden sich in der Höhe und der Kubatur dem lokal vorhandenen Gebäudebestand anpassen und sich damit in die Siedlungsstruktur einfügen. Auf Grund der Lage des Plangebiets innerhalb der Ortslage Gristow werden vorhabenbedingt keine historischen Kulturlandschaften oder Blickachsen in die Landschaft hinein beeinträchtigt. Eine Erheblichkeit der Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft ist nicht gegeben.
Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung	Das Vorhaben führt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Menschen und der menschlichen Gesundheit. Durch die Schaffung von bis zu drei Grundstücken mit je einem Einfamilienhaus kommt es – gegenüber dem Ist-Zustand - zu einer geringfügigen Erhöhung der örtlichen Erholungsqualität.
Störfall/ Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	Vom Vorhaben gehen keine relevanten Wirkungen auf störfallanfällige Strukturen aus. Eine vorhabenbedingte Verstärkung der lokalen Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen ist nicht gegeben.
Kultur und Sachgüter/ Historisches Erbe	Das Vorhaben berührt keine Kultur- und Sachgüter oder Stätten des historischen Erbes, eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.

4.3 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Umsetzung der dargestellten Planung würde voraussichtlich langfristig keine Nutzungsänderung stattfinden. Eine Veränderung der Biotoptypenzusammensetzung ist – bei gleichbleibender Nutzung/ Pflege der Fläche – nicht zu erwarten.

4.4 Geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung, Ersatz und Ausgleich

Potenziell notwendige schutzgutbezogene Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen können im Zuge der detaillierteren Planfassung formuliert werden.

Nachfolgend werden die artenschutzrechtlichen Maßnahmen aus dem Artenschutzfachbeitrag dargestellt (anteilig angepasst).

Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme VM1 – Bauzeitenregelung Gebäudeabbruch

Der Gebäudeabbruch kann nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden, d.h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März, und nach einem Besiedlungsausschluss durch einen Sachverständigen. Kann eine Besiedlung während der Brutzeit durch einen Sachverständigen ausgeschlossen werden, kann der Abbruch auch in der Brutzeit erfolgen.

Vermeidungsmaßnahme VM2 – Bauzeitenregelung Gehölzrodungen

Gehölzrodungen werden auf das absolut notwendige Maß begrenzt und nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt, d.h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März, und nach einem Besiedlungsausschluss durch einen Sachverständigen. Kann eine Besiedlung während der Brutzeit durch einen Sachverständigen ausgeschlossen werden, kann die Rodung auch in der Brutzeit erfolgen.

Vermeidungsmaßnahme VM3 – Vermeidung von Kleintierfallen

Um die Entstehung von Kleintierfallen zu vermeiden, werden keine offenen Schächte angelegt oder diese werden entsprechend gesichert. Kanaldeckel, Regeneinläufe und Kellerschächte sind mit Rosten auszustatten, die einen maximalen Schlitzabstand von 16 mm aufweisen bzw. sind mit einem Amphibiensiphon oder einem Ausstiegsrohr auszustatten (siehe amphibtec.ch oder einen anderen Hersteller mit gleichartigen Produkten). Zudem werden keine oder nur Flachborde verwendet, um Barriere- und Leiteffekte zu vermeiden.

Vermeidungsmaßnahme VM4 – Vermeidung von Störungen durch Lichtemissionen der Außenbeleuchtung

Die Emission der Straßen- und Wegebeleuchtung sowie der Außenbeleuchtung der Gebäude werden auf das notwendige Maß reduziert und es werden insekten- und fledermausfreundliche Lichtquellen verwendet. Es werden nur die notwendigen Verkehrswege beleuchtet. Es wird warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur < 3.000 Kelvin genutzt.

Weitere Minimierungsmöglichkeiten des Einflusses von Lichtemissionen:

- Beleuchtung aufeinander abstimmen (keine unnötige Mehrfachbeleuchtung)
- Beleuchtungszeiten den saisonalen Gegebenheiten anpassen
- Beleuchtungsdauer und Lichtstärke auf das funktional notwendige reduzieren.
- Unterbrochene Beleuchtung, kein Dauerlicht, Lichtpulse so kurz wie möglich, Dunkelphasen dazwischen so lang wie möglich (ggf. Bewegungsmelder)
- Abweichen von den Beleuchtungsnormen an Orten, an denen die Sicherheit auch mit weniger Kunstlicht gewährleistet werden kann
- Zielgerichtetes Licht – Licht soll nur dorthin gelangen, wo es einen funktionalen Zweck erfüllt
- Streulicht vermeiden – Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche (z.B. kleiner Grenzaustrittswinkel, Leuchten sorgfältig platzieren und ausrichten, ggf. Abschirmungen und Blendschutzvorrichtungen einrichten, möglichst niedrige Masthöhen, Grundausrichtung von oben nach unten
- Insektenfallen vermeiden durch rundum geschlossene Leuchten ohne signifikanten UV-Anteil

Vermeidungsmaßnahme VM5 – Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen

Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasflächen werden vermieden indem bei Neubauten und Sanierungen reflexionsarmes Glas verwendet wird., d.h. entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%. Bei Neubauten sind bei mittleren und hohem Kollisionsrisiko (siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 2021: Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben – Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas) Gläser mit getesteten und als hoch wirksam bewerteten Kollisionsschutz zu verwenden (vgl. Rössler et al. 2022: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach). Bei Vorliegen der konkreten Ausführungsplanungen für einzelne Gebäude ist eine entsprechende Risikobewertung durchzuführen, um die Erforderlichkeit dieser Maßnahme zu spezifizieren.

CEF-Maßnahmen

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

5 Eingriffe in Natur und Landschaft

Im Zuge der Planung wurde der Umfang des Eingriffs in den lokalen Baumbestand und in Natur und Landschaft ermittelt.

5.1 Überschlägige Eingriffsermittlung

Eingriffe in den Allee- und Einzelbaumbestand

Innerhalb des Plangebiets und dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich 14 Einzelbäume. Vorhabenbedingt können bis zu 4 Einzelbäume gefällt werden.

Flächige Eingriffe

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG Artikel 1 G v. 29.07.2009, BGBl. I, S. 2542, Geltung ab 01.03.2010) und Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechtes vom 23.02.2010, GVOBl. M-V, S. 66) zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Das Vorhaben wird im Rahmen des § 13 a BauGB abgehandelt. Die Ermittlung eines Eingriffs in Natur und Landschaft ist hiernach nicht notwendig, da alle Eingriffe im Bereich der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als bereits erfolgt oder zulässig anzusehen sind.

5.2 Kompensation der Eingriffe

Kompensation des Eingriffs in den Baumbestand

Im Zuge der Umsetzung der Planung kommt es zur Entnahme von bis zu 4 Einzelbäumen. Von den zu entnehmenden Bäumen sind drei Bäume (Nr. 6, 7, 8) auf Grund ihrer geringen Stammumfänge (77 cm/ 61 cm/ 72 cm) nicht gesetzlich geschützt. Ihre Fällung ist somit nicht kompensationspflichtig. Der vierte Baum (Nr. 12, Stammumfang = 130 cm) ist gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind Bäume mit einem Stammumfang von 50 – 150 cm im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Somit entsteht – für die Entnahme des Baums Nr. 12 – ein Kompensationsbedarf von 1 Ersatzpflanzung.

Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft

Entsprechende Kompensationen sind nicht notwendig, da die Eingriffe in Natur und Landschaft im Bereich der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB als bereits erfolgt gelten und daher keine Eingriffsermittlung stattgefunden hat.

6 Zusätzliche Angaben

6.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die Verwendung dieser baulich und in ihrer Nutzungsintensität vorgeprägten Fläche wird dem Gebot des sparsamen Gebrauchs von Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB entsprochen. Eine Alternativplanung an einem baulich nicht vorgeprägten Standort hätte einen stärkeren Eingriff in Natur und Landschaft zur Folge.

Gleichwohl sind auf der Fläche alternative Planungen möglich.

6.2 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Die allgemeine Umweltbetrachtung wurde als ökologische Risikoeinschätzung auf Grundlage einer GIS-Bewertung des vorhandenen Kartenmaterials und einer Biotoptypenkartierung erstellt. Der Einzelbaumbestand wurde aktuell erfasst und dokumentiert. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgte verbal argumentativ.

Ergänzend wurden die im Rahmen der Untersuchung betroffenen Pläne, Programme, Gutachten und Kartierungen (RREP VP; Zustandsberichte der potenziell betroffenen, gesetzlich geschützten Biotop etc.) der Region verwendet.

Im Rahmen des Vorhabens wurden eine faunistische Kartierung durchgeführt sowie ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Die sich aus dem Artenschutzfachbeitrag ergebenden potenziellen Vorkommen von beeinträchtigten Arten wurden in entsprechenden Artenschutzmaßnahmen berücksichtigt.

Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter bzw. Standortfaktoren *Naturraum/ Relief, Boden, Fläche, Grundwasser/ Oberflächenwasser/ Küstengewässer, Wasserrahmenrichtlinie, Klima/ Klimawandel/ Luftqualität, Vegetation/ Biotop/ Baumbestand, Fauna, Schutzgebiete, Landschaftsbild, Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung, Störfall/ Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen* sowie *Kultur- und Sachgüter/ Historisches Erbe*. Weiterhin wird das Vorhaben hinsichtlich der Wirkungen auf die umgebenden nationalen und internationalen Schutzgebiete betrachtet. Angesichts des prägenden Einflusses der bestehenden Ortslage sind deutlich über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen nicht zu erwarten.

Angesichts der umfangreich vorliegenden Unterlagen traten keine Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Angaben zum Plangebiet auf.

6.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Gemäß §4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel einer routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu erkennen, deren Ursachen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zu deren Abhilfe zu ergreifen.

Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind folgende detaillierte Maßnahmen zu treffen:

- stichprobenartige Ortsbesichtigungen während der Bauphase zur Überwachung der Durchführung und Einhaltung von baubegleitenden Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung und Minderung von Eingriffsfolgen (inkl. Maßnahmen zum Schutz von Einzelbäumen und Vegetationsbeständen nach DIN 18920 bzw. RAS LP 4) sowie von Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände
- Gehölz- und Einzelbaumpflanzungen sind im Rahmen der Entwicklungspflege auf einen Anwuchserfolg hin zu kontrollieren. In den folgenden Jahren ist der dauerhafte Erhalt der Anpflanzungen im Zuge der Unterhaltungspflege zu prüfen und ggf. durch gärtnerische Maßnahmen zu verbessern.

7 Zusammenfassung

Das Vorhaben „Wohnbebauung westlich vom Grünen Weg – OT Gristow“ innerhalb der Ortslage Gristow ist auf Grundlage der vorausgegangenen allgemeinen Umweltbetrachtung bzgl. der Schutzgüter bzw. Standortfaktoren *Naturraum/ Relief, Boden, Fläche, Grundwasser/ Oberflächenwasser/ Küstengewässer, Wasserrahmenrichtlinie, Klima/ Klimawandel/ Luftqualität, Vegetation/ Biotope/ Baumbestand, Fauna, Schutzgebiete, Landschaftsbild, Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung, Störfall/ Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen sowie Kultur- und Sachgüter/ Historisches Erbe* als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter bzw. Standortfaktoren sind durch das geplante Vorhaben nicht zu erkennen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf Grund des Status als Bebauungsplan der Innenentwicklung als bereits erfolgt zu bewerten und bedürfen keines Ausgleichs. Der Eingriff in den lokalen Baumbestand wurde bewertet. Für die bis zu 4 zu fällenden Einzelbäume ist 1 Ersatzpflanzung erforderlich.

Das Vorhaben steht in keinen negativen Wechselwirkungen zu anderen Planungen in der näheren Umgebung zum Plangebiet.

Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß FFH-Richtlinie, BNatSchG oder § 20 NatSchAG M-V (gesetzlich geschützte Biotope/ Geotope) findet nicht statt.

Tabelle 6: Zusammenfassung der vorhabenbedingten Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen durch die Planung	Erheblichkeit nach Minderung bzw. Ausgleich (Maßnahme)
Mensch	neutral/ nicht betroffen	-	-
Vegetation	gering negativ	•	-
Fauna	gering negativ	•	-
Boden	gering negativ	•	-
Wasser	neutral/ nicht betroffen	-	-
Luft und Klima	neutral/ nicht betroffen	-	-
Landschaftsbild	neutral/ nicht betroffen	-	-
Kultur- und Sachgüter	neutral/ nicht betroffen	-	-
Wechselwirkungen	neutral/ nicht betroffen	-	-

••• sehr erheblich / •• erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich

Gemeinde Mesekehenhagen, Februar 2026

8 Quellenverzeichnis

Landesdaten

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (**LUNG2018**): Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE) Neufassung 2018, aktueller Stand 01.10.2019

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (**LUNG2013**): Anleitung für die Kartierung von Biotopen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Auflage – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (**LUNG2023**): Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. Abgerufen im April 2025

(<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)

Fachgutachten

Faunistische Gutachten

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Bebauungsplan Nr. 16 Wohnbebauung Riemser Weg in Gristow der Gemeinde Mesekenhagen (Flurstücke 161/2 und 163/8); Kompetenzzentrum Naturschutz und Umweltbeobachtung, Diplom-Landschaftsökologe Jens Berg, Gristow, vom 05.03.2025

Gesetze/ Verordnungen/ Satzungen

Baugesetzbuch (*BauGB*) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 L Nr. 394) geändert worden ist.

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – **NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), das zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. M-V 2016, S. 431, 436) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitate-Richtlinie – **FFH-RL**) (ABl. EU, L 206 vom 22.05.1992), die zuletzt am 20.11.2006 (ABl. EU, L 363 vom 20.12.2006) geändert worden ist.

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie – **VS-RL**) (ABl. EU, L 20/7 vom 26.01.2010), die zuletzt am 13.05.2013 (ABl. EU, L 158/193 vom 10.06.2013) geändert worden ist.

Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 – VI 6 – 5322.1-0 – (**Baumschutzkompensationserlass**)