

---

# **Gemeinde Mesekenhagen**

## **1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6 „Ortskern Mesekenhagen“ - Reitkunsthaus**

### **Begründung**

**Stand 27.01.2012**

**Gemeinde Mesekenhagen - Amt Landhagen - Landkreis Vorpommern-Greifswald**

---

## **Gemeinde Mesekenhagen**

**Der Bürgermeister**

**Amt Landhagen**

**Theodor-Körner-Straße 36 • 17498 Neuenkirchen • Tel. 03834 89510**

**Vorhabenträger:**

**Frau Anke Schulte • Hülchrather Straße 10 • 50670 Köln**

**Bearbeitung:**

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

**In Zusammenarbeit mit:**

**■ Büro OLAF • Knieperdamm 74 • 18435 Stralsund • Tel. 03831 280522**

## **INHALT**

<b>TEIL 1 - ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>3</b>
<b>1 Einleitung</b>	<b>3</b>
1.1 Vorbemerkungen	3
1.2 Anlass der Planung	3
1.3 Lage und Abgrenzung des Plangebiets, Eigentum	4
1.4 Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht	4
<b>2 Städtebauliche Ausgangssituation</b>	<b>5</b>
2.1 Umgebung des Plangebiets	5
2.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebiets	5
2.3 Verkehrserschließung	6
2.4 Leitungen der Ver- und Entsorgung, Löschwasserversorgung	6
2.5 Grünflächen, Natur und Landschaft	6
2.6 Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz	7
2.7 Immissionen	7
2.8 Bau- und Kunstdenkmale, Bodendenkmale	7
2.9 Baugrund, Altlasten, Gewinnung von Bodenschätzen	7
2.10 Folgerungen	8
<b>3 Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>8</b>
<b>4 Inhalte des Plans</b>	<b>9</b>
4.1 Städtebauliches Entwurfskonzept	9
4.2 Flächenbilanz	9
4.3 Bauflächen	10
4.4 Verkehrserschließung	11
4.5 Stadttechnische Erschließung, Löschwasserversorgung, Abfallentsorgung	12
4.6 Grünplanung, Natur und Landschaft	13
4.7 Örtliche Bauvorschriften	14
4.8 Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen	14
4.9 Hinweise	15
<b>5 Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>18</b>
5.1 Nutzungen und Bebauung	18
5.2 Umweltauswirkungen	18
<b>6 Abschließende Erläuterungen</b>	<b>19</b>
6.1 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung	19
6.2 Verfahrensablauf	19
6.3 Rechtsgrundlagen	19
<b>TEIL 2 - UMWELTBERICHT</b>	<b>21</b>
<b>1 Einleitung</b>	<b>21</b>
1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	21
1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan	22

<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>24</b>
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	24
2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands	28
2.2.1	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	28
2.2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	28
2.2.3	Wechselwirkungen	29
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	29
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
<b>3</b>	<b>Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag</b>	<b>30</b>
3.1	Aufgabe und Anlass	30
3.2	Methodik	30
3.3	Kurzdarstellung der relevanten Verbote	30
3.4	Ermittlung des prüfrelevanten Artenspektrums	31
3.5	Konfliktanalyse	33
3.6	Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	33
3.7	Verwendete Quellen und Materialien	34
<b>4</b>	<b>Verträglichkeitsvorprüfung für das benachbarte EU-Vogelschutzgebiet</b>	<b>34</b>
4.1	EU-Vogelschutzgebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“	34
4.2	Ermittlung der zu erwartenden Eingriffe	35
4.3	Wirkungsprognose	36
4.4	Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigungen	36
4.5	Zusammenfassung	36
<b>5</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</b>	<b>37</b>
5.1	Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen und deren Flora und Fauna	37
5.2	Beschreibung des potentiellen Eingriffs	40
5.3	Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses	40
5.4	Kompensationserfordernis für beeinträchtigte Biotoptypen	41
5.4.1	Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsflächen	43
5.4.2	Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen	43
<b>6</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>44</b>
6.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	44
6.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	44
6.3	Zusammenfassung	44

## ANLAGEN

- |          |                                  |
|----------|----------------------------------|
| <b>1</b> | <b>Karte Bestand Biotoptypen</b> |
| <b>2</b> | <b>Plan Ausgleichsmaßnahmen</b>  |

## TEIL 1 - ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

### 1 Einleitung

#### 1.1 Vorbemerkungen

Die Gemeinde Mesekenhagen ist amtsangehörige Gemeinde des Amts Landhagen im Landkreis Vorpommern-Greifswald und Teil des Stadt-Umland-Raums der Hanse- und Universitätsstadt Greifswald. In der am Strelasund liegenden Gemeinde leben 1.039 Einwohner (mit Hauptwohnsitz, 2009), sie ist ca. 26 km<sup>2</sup> groß und von ländlicher Bebauung geprägt. Die Bevölkerungsentwicklung befand sich seit dem Jahr 2000 im Korridor von 1.000 bis 1.100 Einwohnern, der mit der Prognose des Flächennutzungsplans dargelegt wurde.

Die Gemeindevertretung Mesekenhagen beschloss am 13. Dezember 2010 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) die Aufstellung der 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6 „Ortskern Mesekenhagen“ - Reitkunsthause.

Unter Wahrung der Planungshoheit der Gemeinde erfolgt mit städtebaulichem Vertrag gemäß § 11 BauGB die Erstellung dieser Bauleitplanung durch den Vorhabenträger Frau Anke Schulte, Köln.

Das im Ortsteil Mesekenhagen in der Gemarkung Mesekenhagen liegende Plangebiet der 1. Erweiterung des Bebauungsplans 6 „Ortskern Mesekenhagen“ - Reitkunsthause ist ca. 1,2 ha groß.

#### 1.2 Anlass der Planung

Die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans - der 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6 „Ortskern Mesekenhagen“ - Reitkunsthause - ist erforderlich, um Baurecht für Nutzungen im Rahmen des Vorhabens „Reitkunsthause“ zu schaffen.

Das Vorhaben „Reitkunsthause“ umfasst auf dem Gelände des ehemaligen Guts Mesekenhagen

- Seminare und Coachingangebote für Unternehmen (gewerbliche Bildung),
- anspruchsvollen Bildungs- und Gesundheitstourismus,
- Reittourismus,
- Wohnen und Beherbergung,
- Individualtourismus / Bed & Breakfast.

Es ist vorgesehen, dass eine Kapazität für ca. 12 Seminarteilnehmer und etwa in gleichem Umfang für weitere Übernachtungsgäste hergestellt wird.

Einbezogen werden soll eine Reihe derzeit ungenutzter Flächen und Gebäude. Es handelt sich insbesondere um das ehemalige Gutshause (ehemalige Schule, Greifswalder Straße 10) und um ca. 200 m östlich gelegene Stallgebäude.

Eine Bauvoranfrage zu Sanierung und Umbau des ehemaligen Gutshauses zu Wohnräumen für die Antragstellerin und zu Pausen-, Sanitär- und Tagesaufenthaltsräumen für Angestellte sowie für die Nutzung der landwirtschaftlichen Gebäude als Pferdehof wurde vom damaligen Landkreis Ostvorpommern am 28.06.2010 mit Aktenzeichen 00339-10-28 positiv beschieden.

Der Schaffung von Baurecht bedarf noch das weitere im Bereich des ehem. Gutshauses beabsichtigte Nutzungsspektrum - Seminare und Coaching, Bildungs- und Gesundheitstourismus, Beherbergung, Individualtourismus / Bed & Breakfast.

Als Planungsinstrument kommt der Bebauungsplan gem. § 8ff BauGB in Form der 1. Erweiterung des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 6 „Ortskern Mesekenhagen“ in Frage, da das beabsichtigte Nutzungsspektrum den festgesetzten Nutzungen des bisherigen Geltungsbereichs des BP 6 entspricht bzw. diese ergänzt. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

### **1.3 Lage und Abgrenzung des Plangebiets, Eigentum**

Das Plangebiet (räumlicher Geltungsbereich) der 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6 „Ortskern Mesekenhagen“ - Reitkunsthaut liegt östlich bzw. nördlich der Gemeindestraße Greifswalder Straße / An den Seewiesen<sup>1</sup> im Bereich des ehemaligen Gutshauses, ebenfalls ehemalige Schule, im Ortsteil Mesekenhagen und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,2 ha. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Gemarkung Mesekenhagen in der Flur 3 das Flurstück 23/99 anteilig.

Das Plangebiet hat eine unregelmäßige Geometrie und wird gemäß Planzeichnung durch Flurstücksgrenzen bzw. den dargestellten Bezug zu Flurstücksgrenzen begrenzt. Es grenzt Süden an die Greifswalder Straße / Straße an den Seewiesen sowie an vorwiegend mit Wohnbebauung bebaute Flächen und im Westen, Norden und Osten an unbebaute Flächen. Im Süden und Osten grenzt es teilweise an den bisherigen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 6 der Gemeinde Mesekenhagen, im Osten an ein EU-Vogelschutzgebiet (Nachmeldung).

Die Flächen des Plangebiets befinden sich bisher nicht im Eigentum des Vorhabenträgers. Es besteht ein Vorvertrag zum Erwerb dieser Flächen.

### **1.4 Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht**

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) ist die Gemeinde Mesekenhagen als Teil des Stadt-Umland-Raums Greifswald und der Bereich des Plangebiets als Teil eines Vorbehaltsgebiets Tourismus enthalten.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP), das die Ziele des Landesraumentwicklungsprogramms konkretisiert, ist die Gemeinde Mesekenhagen als Teil des Stadt-Umland-Raums Greifswald und der Bereich des Plangebiets als Teil eines Tourismusraums / Tourismusentwicklungsraums dargestellt.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Mesekenhagen (wirksam seit 2001, 1. Änderung wirksam seit 2001, 2. Änderung und Ergänzung wirksam seit 2011) ist das Plangebiet als Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen (sonstiges Grünland), letztere gleichzeitig Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Rekultivierung), dargestellt.

Im Süden und Osten grenzt das Plangebiet teilweise an den bisherigen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 6 „Ortskern Mesekenhagen“ der Gemeinde Mesekenhagen (rechtswirksam seit 2001, 1. Änderung rechtswirksam seit 2005) an. In diesem Bebauungsplan sind Sonstige Sondergebiete für Bildung, Freizeit, Tourismus und Sport, für Fremdenbeherbergung und Tagesbetreuungsstätten sowie Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen.

Im Süden grenzt das Plangebiet weiterhin teilweise an den räumlichen Geltungsbereich der Klarstellungs- und Abrundungssatzung Mesekenhagen (rechtswirksam seit 1994, 1. Änderung rechtswirksam seit 2006) an.

---

<sup>1</sup> Über die erschließende Straße werden Gebäude erschlossen, die mit den Hausnummern 39 und 40 der Straße An den Seewiesen und den Hausnummern 10 und 13 der Greifswalder Straße bezeichnet sind.

Das Plangebiet ist Außenbereich nach § 35 BauGB. Um im Zuge der beabsichtigten Entwicklung Bau-recht für Vorhaben zu schaffen und um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich, der mindestens Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und über die örtlichen Ver-kehrsrflächen trifft.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da dieser Bebauungsplan mit der beabsichtigten baulichen Nutzung teilweise von den Darstellungen des Flächen-nutzungsplans abweicht, ist gemäß § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

Als alternative Planungsinstrumente schieden beim Plangebiet eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) oder gem. § 35 Abs. 6 BauGB (Außenbereichssatzung) oder ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB u.a. aus, weil zum Verfahrensbeginn nicht ausgeschlossen werden konnte, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen (vergl. Punkt „2.5 Grünflächen, Natur und Landschaft“).

## **2 Städtebauliche Ausgangssituation**

### **2.1 Umgebung des Plangebiets**

Der parallel zur heutigen Bundesstraße B 105 liegende Ortsteil Mesekenhagen hat sich vorwiegend aus einzelnen ehemaligen Hofstellen bandartig entlang der alten Chausseestraße (Greifswalder Straße) entwickelt. Dieser weitaus größte Ortsteil der Gemeinde wird durch ländliche Wohnbebauung dominiert. Das Plangebiet befindet sich nahe der Mitte des Ortsteils Mesekenhagen. Er ist von der Greifswalder Straße / der Straße an den Seewiesen sowie - gemäß Darstellung in der Flächennutzungsplanung bezeichnet - von Wohnbauflächen, Sonderbauflächen (Sondergebiete Bildung, Freizeit, Tourismus und Sport sowie Fremdenbeherbergung / betreutes Wohnen), Grünflächen (Sportplatz und sonstiges Grünland, letztere gleichzeitig Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Rekultivierung)) und Flächen für die Landwirtschaft umgeben. Die unbebauten Flächen sind teilweise gleichzeitig gesetzlich geschützte Biotope bzw. Wald im Sinne des LWaldG M-V (Landeswaldgesetz M-V)<sup>2</sup>.

Das Plangebiet wird im Osten durch ein EU-Vogelschutzgebiet (Nachmeldung) begrenzt.

### **2.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebiets**

Beim Plangebiet handelt es sich überwiegend um die Flächen einer ehemaligen Schule mit mehreren Gebäuden u.a. eines ehemaligen Gutshauses, um die innere verkehrliche Erschließung mit einer Plattenstraße sowie um Freiflächen, teilweise mit Gehölzbestand und einem Graben. Die unbebauten Flächen sind teilweise gleichzeitig gesetzlich geschützte Biotope.

---

<sup>2</sup> Gem. Einschätzung des zuständigen Forstamts Poggendorf.

## 2.3 Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrsanbindung erfolgt von der Greifswalder Straße bzw. der Straße An den Seewiesen. Der inneren Verkehrserschließung des Plangebiets dient eine vorhandene Plattenstraße.

## 2.4 Leitungen der Ver- und Entsorgung, Löschwasserversorgung

In der Umgebung des Plangebiets sind alle erforderlichen Medien zur Versorgung vorhanden. Es bestehen Versorgungs- und Abwasserleitungen folgender Versorger:

- Versorgung mit Elektrizität (0,4 kV erdverkabelt): E.ON edis AG,
- Versorgung mit Erdgas: EWE Netz GmbH,
- Trinkwasserversorgung: Zweckverband Wasser / Abwasser Boddenküste (ZWAB),
- Schmutzwasserentsorgung: Zweckverband Wasser / Abwasser Boddenküste (ZWAB),
- Telekommunikation: Deutsche Telekom AG.

Zur Löschwasserversorgung wird auf die kommunale Löschwasserversorgung zurückgegriffen, insbesondere auf den Feuerlöschteich der Freiwilligen Feuerwehr an der Greifswalder Straße.<sup>3</sup>

Die Regenwasserbeseitigung wird im Umfeld durch Versickerung, über Gräben sowie über Entwässerungsleitungen in Vorfluter vorgenommen.<sup>4</sup>

## 2.5 Grünflächen, Natur und Landschaft

Naturräumlich gehört das Gebiet zur norddeutschen Tiefebene. Es wurde von der letzten Inlandvergletscherung (Pleistozän) der Weichseleiszeit geformt und weist in Teilen Sedimente der Folgezeit (Holozän) auf. Die an der Küste der Ostsee gelegene Landschaft ist geprägt durch die leicht wellige Struktur der Geschiebemergelrücken mit Einkerbungen durch die Schmelzwasserabflussrinnen wie die Beek (Grenzgraben zu Neuenkirchen) und den Graben in die Gristower Wiek. Kooser See und Gristower Wiek sind weite Einschnitte in das Land, die ebenfalls durch die Eiszeit geformt wurden, ihre heutige Ausdehnung jedoch durch Sturmfluten erhielten.

Das Plangebiet ist weitgehend anthropogen (durch die Tätigkeit des Menschen) geprägt. Um die Gebäude der ehemaligen Schule waren zugehörige Außenanlagen im Bereich des ehemaligen Gutsparks angelegt worden. Da die Gebäude und Flächen seit einigen Jahren ungenutzt sind, fand auf Flächen, die nicht in Pflegemaßnahmen einbezogen waren, natürliche Sukzession statt. Im südlichen Teil des Plangebiets befanden sich Gebäude eines Landwirtschaftsbetriebs, die vor mehreren Jahren abgerissen wurden. Ein Teil der Flächen des Plangebiets sind gesetzlich geschützte Biotope. Das Plangebiet wird im Osten durch ein EU-Vogelschutzgebiet (Nachmeldung) begrenzt. Infolge dieser Gegebenheiten ist nicht auszuschließen, dass streng bzw. besonders geschützte Arten im Plangebiet vorkommen.

Der im Plangebiet verlaufende, teilweise straßenbegleitende Graben fällt regelmäßig trocken. Nach Auskunft der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald handelt es sich um kein Gewässer II. Ordnung.<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup> Weitere Angaben sind in Punkt 4.5 enthalten.

<sup>4</sup> „Nördlich an das Plangebiet grenzen die Vorfluter Graben 4/028 und 4/029 an, welche in Richtung Beek und Schöpfwerk Mesekenhagen entwässern.“ - Aus der Stellungnahme vom 15.07.11 des Wasser- und Bodenverbands „Ryck-Ziese“.

<sup>5</sup> Gemäß Stellungnahme vom 10.10.2011 des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Untere Wasserbehörde.



Die mit dem Vorhaben verbundenen naturschutzrechtlichen Belange sind in

- der Umweltprüfung mit Umweltbericht gemäß § 2 BauGB,
- dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag gemäß § 44 BNatSchG und
- der Verträglichkeitsvorprüfung für das benachbarte EU-Vogelschutzgebiet

zu berücksichtigen.

Weiterführende Erläuterungen zur Ausgangssituation sind im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) enthalten.

## 2.6 Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

**Wasserflächen:** Westlich des Plangebiets befindet sich ein Teich, der zum ehemaligen Gutspark gehörte. Im Plangebiet bestehen keine Wasserflächen.

Der vorhandene Graben (s. Punkt 2.5) fällt regelmäßig trocken.

**Trinkwasserschutzzonen:** Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Schutzzonen eines Trinkwasserschutzbereichs.

**Hochwasser:** Im Plangebiet bestehen aufgrund der Höhenlage Gefahren durch Hochwasser.

Der Deichschutz, der teilweise grundlegend erneuert wurde, entspricht nicht dem im Jahr 2009 auf 3,30 m NHN erhöhten Bemessungshochwasser. Das Plangebiet befindet sich gemäß Vermessung (siehe Plangrundlage) zum größten Teil unterhalb des Niveaus des Bemessungshochwassers.

## 2.7 Immissionen

Da gegenwärtig die Gebäude- und Flächen des Plangebiets - abgesehen von Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen - ungenutzt sind, verursacht das Plangebiet derzeit keine beachtenswerten Immissionen.

Ebenso verursacht die gegenwärtige Nutzung der umliegenden Flächen keine Immissionen, die Einfluss auf die beabsichtigte Nutzung des Plangebiets haben können. Auch die zulässigen Nutzungen der benachbarten Sondergebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans 6 werden in Hinblick auf Immissionen nicht kritisch bewertet, da die dort zulässigen Nutzungen zum großen Teil den beabsichtigten Nutzungen im Plangebiet ähneln.

## 2.8 Bau- und Kunstdenkmale, Bodendenkmale

Bau- und Kunstdenkmale sind im Plangebiet weder vorhanden noch werden sie durch dieses berührt. Bodendenkmale sind hier ebenfalls nicht bekannt.

## 2.9 Baugrund, Altlasten, Gewinnung von Bodenschätzen

Das Plangebiet ist teilweise bebaut. Für das Vorhaben „Reitkunsthause“ ist beabsichtigt, die vorhandene Bausubstanz zu sanieren. Da der Zustand der Bausubstanz dazu keinen Anlass gab, wurde bisher kein Baugrundgutachten erstellt.

Durchgeföhrt wurde eine „Abschätzung der Wasserdurchlässigkeit und Schichtenverzeichnis“ (Erdlabor Dr. Eickhoff & Strube, Klausdorf, 05.01.2011). Festgestellt wurden bis in 60 cm Tiefe gut durchlässige Schichten. Danach wurde sandig, toniger Lehm „mit mäßiger bis geringer Wasserdurchlässigkeit“ festgestellt und ein typischer Durchlässigkeitsbeiwert von  $k_f = 10^{-7}$  bis  $10^{-9}$  angegeben. Ein freier Wasserspiegel wurde in 60 cm Tiefe festgestellt. Der abschließenden Beurteilung: „aufgrund der Weitläufigkeit des Geländes und des im Verhältnis zur gesamten Grundstücksfläche sehr geringen Anteils an versiegelten Flächen, dürfte das Versickern von Niederschlagswasser trotz des hohen Wasserstandes kein Problem darstellen“ kann nicht gefolgt werden. Böden mit dem o.g. Durchlässigkeitsbeiwert gelten als nicht ausreichend versickerungsfähig<sup>6</sup>. In der niederschlagsreichen Witterungsperiode Anfang des Jahres 2011 war in Teilen des Plangebiets über mehrere Tage oberflächlich Niederschlagswasser anzutreffen. Weiterhin ist bekannt, dass gelegentlich von unbebauten benachbarten Flächen östlich des Plangebiets Niederschlagswasser oberflächlich in das Plangebiet abfließt. Es empfiehlt sich daher, das bereits im Geltungsbereich vorhandene Grabensystem zu ertüchtigen und auch künftig für die Ableitung von Niederschlagswasser - soweit keine Nutzung oder Versickerung erfolgt - zu nutzen.

Im Plangebiet sind keine Altlastflächen bzw. Altlastverdachtsflächen bekannt.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Gebiets, für das eine Bergbauberechtigung besteht. Das betreffende Bergwerkseigentum Kirchdorf-Mesekenhagen (Kohlenwasserstoffe) ist unbefristet verliehen worden. Die Gewinnung von Bodenschätzen zielt auf den tieferen Untergrund ab.

## **2.10      Folgerungen**

Die beabsichtigte Entwicklung im Plangebiet kann mit der 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6 „Ortskern Mesekenhagen“- Reitkunsthause bauplanungsrechtlich ermöglicht werden.

## **3            Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6 „Ortskern Mesekenhagen“- Reitkunsthause ist die Schaffung der verbindlichen Bauleitplanung für den räumlichen Geltungsbereich beabsichtigt. In Form eines Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Reitkunsthause“ sowie von zugehörigen Grün- und Verkehrsflächen sollen hier die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung des Vorhabens „Reitkunsthause“ geschaffen werden, das Seminare und Coachingangebote (gewerbliche Bildung), Bildungs- und Gesundheitstourismus, Wohnen und Beherbergung, Individualtourismus / Bed & Breakfast umfasst.

Weiterhin soll diese Planung durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Kontinuität der Ortsentwicklung beitragen.

Zur Erreichung dieser Ziele und Zwecke werden planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise in die Planung aufgenommen, welche im folgenden Abschnitt begründet werden.

---

<sup>6</sup> Vergl. u.a. Kommentar ATV-DVWK-A 138, Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., 2002.

## 4 Inhalte des Plans

### 4.1 Städtebauliches Entwurfskonzept

Das Vorhaben beinhaltet ein anspruchsvolles, überregional orientiertes Angebot. Die Planung ermöglicht die Revitalisierung der Flächen einer ehemaligen Schule durch eine hochwertige Nutzung. Leerstehende Gebäude, insbesondere das ehemalige Gutshaus sollen dafür saniert werden. Das Gutshaus soll als Seminarhaus u.a. mit Übernachtungsmöglichkeiten und einer Wohnung für die Inhaberin dienen. Gegebenenfalls soll der Gebäudebestand ergänzt werden können, wobei sich die Dimensionierung in das bauliche Umfeld einfügen soll.

Die Zufahrt soll als private Verkehrsfläche wie bisher von der Greifswalder Straße / der Straße An den Seewiesen erfolgen. Diese innere Verkehrserschließung des Plangebiets soll sich in ihrer Lage an der vorhandenen Plattenstraße orientieren. Der ruhende Verkehr soll hauptsächlich auf Flächen an der inneren Zuwegung untergebracht werden.

Die Ver- und Entsorgung soll entsprechend der unter dem Punkt 2.4 aufgeführten Möglichkeiten erfolgen. Das im Geltungsbereich zu beseitigende Regenwasser soll - soweit keine Nutzung oder Versickerung erfolgt - abgeleitet werden.

Zur Löschwasserversorgung soll auf die kommunale Löschwasserversorgung zurückgegriffen werden. Die Feuerwehruzufahrt ist direkt über die entsprechend auszubildende private Verkehrsfläche gegeben.

Mit der Beschränkung der Ausweisung von Bauflächen im Plangebiet soll die Bodenversiegelung begrenzt, der Eingriff in Natur und Landschaft gemindert und die Anlage von parkartig gestaltetem Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität begünstigt werden.

Die mit dem Vorhaben verbundenen naturschutzrechtlichen Belange sollen in

- der Umweltprüfung mit Umweltbericht gemäß § 2 BauGB,
- dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag gemäß § 44 BNatSchG und
- der Verträglichkeitsvorprüfung für das benachbarte EU-Vogelschutzgebiet

berücksichtigt werden. Auf Basis einer Ermittlung des Umfangs des Eingriffs in Natur und Landschaft sollen innerhalb des Plangebiets Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sollen auf den Flächen des östlich angrenzenden Pferdehofs verwirklicht werden.

### 4.2 Flächenbilanz

Die Flächen wurden grafisch ermittelt. Es ergibt sich für den Geltungsbereich folgende Bilanz:

BauGB	Flächenart	Fläche	Flächenart	Fläche
	Gesamtfläche	1,177 ha		
§ 9 (1) 1.	Bauflächen	0,270 ha	Sonstiges Sondergebiet Reitkunsthause	0,270 ha
§ 9 (1) 11.	Verkehrsflächen	0,114 ha	Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,114 ha
			- davon Parkfläche	0,059 ha
			- davon verkehrsberuhigter Bereich	0,055 ha
§ 9 (1) 15.	Grünflächen	0,793 ha	Private Grünflächen	0,793 ha
			- davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	0,013 ha
			- davon Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts	0,276 ha

## 4.3 Bauflächen

### Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Plangebiets werden gem. § 11 BauNVO als Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Reitkunsthause ausgewiesen, um Flächen für die Verwirklichung des Vorhabens „Reitkunsthause“ bauplanungsrechtlich zu sichern.

Die in der Planzeichnung als sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Reitkunsthause mit SO 1 Rkh und SO 2 Rkh gekennzeichneten Flächen dienen der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen eines Reitkusthauses. Mit den Textlichen Festsetzungen wird das Nutzungsspektrum konkretisiert.

Zulässig sind

- Gebäude für Bildung, Sport, Gesundheit, Erholung, Kultur und Fremdenbeherbergung
- Gebäude und Räume für selbständig Tätige gem. § 13 BauNVO,
- Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet sind,
- Anlagen für Zwecke der Gesundheit, Erholung und Kultur.

Das Nutzungsspektrum ähnelt zum großen Teil dem Nutzungsspektrum der benachbarten Sondergebiete des Bebauungsplans Nr. 6 „Ortskern Mesekenhagen“<sup>7</sup>, womit eventuelle Nutzungskonflikte vermieden werden können.

### Maß der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahlen (0,5 bzw. 0,4) liegen deutlich unter der in § 17 BauNVO enthaltenen Obergrenze (0,8), orientieren sich an der vorhandenen Situation der benachbarten bebauten Gebiete und sollen dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden dienen.

Ebenso orientiert sich die mit 1 bzw. 2 festgesetzte Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß an der vorhandenen Situation der bebauten benachbarten Gebiete.

### Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In der Planzeichnung ist nach § 22 Abs. 2 BauNVO offene Bauweise festgesetzt, da durch diese Bauweise die angrenzenden bebauten Flächen geprägt sind.

In der Planzeichnung sind Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO im Sinne flächensparender Bauweise und wegen der in absehbare Zeit voraussichtlich nur geringen baulichen Erweiterung des Vorhabens eng gefasst.

Die Textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit des Vortretens von Gebäudeteilen und zur Zulässigkeit von Nebengebäuden und weiteren baulichen Anlagen außerhalb der Baugrenzen ergeben sich aus den eng gefassten Baugrenzen.

### Höhenlage

In der Planzeichnung ist nach § 9 Abs. 3 BauGB die Höhenlage der Oberkante Fußboden Erdgeschoss festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem Hochwasserschutz (siehe auch Punkte 4.8 und 4.9).

---

<sup>7</sup> Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind, Anlagen für die Verwaltung des Bildungs-, Freizeit-, Tourismus- und Sportbetriebs, Anlagen für sportliche, gesundheitliche und kulturelle Zwecke, sonstige Einrichtungen für die Freizeitgestaltung und Bildung, Räume für selbständig Tätige, Unterkünfte für Fremdenbeherbergung, Tagesbetreuungsstätten / Betreutes Wohnen, Wohngebäude, Stellplätze, Garagen und Carports.

## 4.4 Verkehrserschließung

### Grundsätzliche Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrsanbindung erfolgt von der Greifswalder Straße bzw. der Straße An den Seewiesen. Die aufgrund Standortbedingungen relativ geringe Nutzungsintensität und der mit den Nutzungen verbundene geringe Stellplatzwechsel lassen in Hinblick auf die Umgebung - angrenzend enthält der Bebauungsplan 6 u.a. Flächen für Sportanlagen - kein unverhältnismäßig hohes zusätzliches Verkehrsaufkommen erwarten.

### Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die festgesetzte private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - sie orientiert sich in ihrer Lage soweit möglich an der vorhandenen Plattenstraße - ist als verkehrsberuhigter Bereich und private Verkehrsfläche festgesetzt, um möglichst wenig störend die verkehrliche Erschließung der Nutzungen des Reitkunsthause und die Anbindung von Parkflächen (siehe unten) zu ermöglichen. Die festgesetzte private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist gleichzeitig Zufahrt für Feuerwehr und flächensparend

- an der Einmündung im Süden 5,00 m breit (für den Flächenbedarf von Feuerwehrfahrzeugen bei 10,5 m Außenradius der Kurve),
- im südlichen Bereich anschließend 6,75 m breit (geeignet für den Begegnungsfall Lkw / Pkw und an der östlichen Seite angeordnete Stellplätze in Längsaufstellung) und
- im nördlichen Bereich 3,50 m breit (u.a. ausreichend als Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge)

ausgebildet. Da es sich um eine Grundstückszufahrt handelt, soll sie dementsprechend gegenüber der Greifswalder Straße / Straße an den Seewiesen baulich untergeordnet gestaltet werden.<sup>8</sup>

Westlich dieses verkehrsberuhigten Bereichs ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Parkfläche festgesetzt, um den Bauflächen verbundenen Stellplatzbedarfs der Besucher bzw. Gäste, Beschäftigten und Bewohner abdecken zu können. Es wird von einem Bedarf von 25 Pkw-Stellplätzen ausgegangen (12 Stellplätze für 12 Seminarteilnehmer, 6 Stellplätze für 12 weitere Übernachtungsgäste in Zweibettzimmern, 2 Stellplätze für die Bewohner, 5 Stellplätze für Beschäftigte und sonstigen Bedarf). Es ist möglich, 7 Stellplätze in Längsaufstellung (2,00 m breit, 6,70 m lang) im verkehrsberuhigten Bereich und 18 Stellplätze als Parkplatz (2,50 m breit, 5,00 m lang, zu beiden Seiten einer 6,00 m breiten Fahrgasse) unterzubringen. Die Parkfläche kann gegebenenfalls mit Verkehrsgrün gegliedert werden.

### Verkehrserschließung innerhalb der Bauflächen

Innerhalb der Bauflächen kann untergeordnet eine weitere verkehrliche Erschließung erfolgen, insbesondere für eine Vorfahrt zum ehemaligen Gutshaus einschließlich Wendemöglichkeit.

Es besteht räumlich eingeschränkt die Möglichkeit, Stellplätze (ggf. als Carports) auch in den Bauflächen unterzubringen, was jedoch aufgrund des Schutzbedürfnisses der Nutzungen praktisch nur für den Stellplatzbedarf der Bewohner infrage kommt.

<sup>8</sup> Eine baulich untergeordnete Gestaltung kann z.B. durch Begrenzung mit einem überfahrbaren Bord zur erschließenden Straße Greifswalder Straße / Straße an den Seewiesen verwirklicht werden.

## 4.5 Stadttechnische Erschließung, Löschwasserversorgung, Abfallentsorgung

### Leitungen der Ver- und Entsorgung / stadttechnische Erschließung

**Trinkwasserversorgung<sup>9</sup>:** Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser soll über das vorhandene Netz des Zweckverbands Wasser / Abwasser Boddenküste (ZWAB) erfolgen.

**Schmutzwasserentsorgung:** Die Entsorgung des Schmutzwassers soll über das vorhandene Netz des Zweckverbands Wasser / Abwasser Boddenküste (ZWAB) erfolgen.

**Regenwasserbeseitigung:** Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist für die Regenwasserbeseitigung nicht ausreichend. Der bereits im Geltungsbereich vorhandene Graben soll ertüchtigt und vorzugsweise auch künftig für die Ableitung von Niederschlagswasser - soweit keine Nutzung oder Versickerung erfolgt - genutzt werden.<sup>10</sup> Ein Teil des Grabens soll für die Herstellung der Parkplatzzufahrt verrohrt werden.

**Energieversorgung:** Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität soll über das vorhandene Netz der E.ON edis AG, die Versorgung mit Erdgas über das vorhandene Netz der EWE Netz GmbH erfolgen.

**Telekommunikation:** Die Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikation im Festnetz soll über das vorhandene Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen.

**Anschlüsse:** Bei der Erneuerung bzw. Herstellung der Hausanschlüsse soll für die Führung neuer Leitungen vorzugsweise die festgesetzte Verkehrsfläche genutzt werden. Für Anschlüsse an die Netze der Ver- und Entsorger gelten generell deren Anschlussbedingungen.

### Löschwasserversorgung

Es wird von einem Löschwasserbedarf von 96 cbm / h ausgegangen, da

- die Baugebiete im Sinne des Brandschutzes einem Mischgebiet (gewerbliche / freiberufliche Nutzung, Wohnnutzung) zugeordnet werden können,
- das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,4 bzw. 0,5 und einer maximalen Zahl der Vollgeschosse mit 2 relativ gering ist und
- das bestehende dominierende Hauptgebäude (Gutshaus) und die weiteren bestehenden Gebäude feuerbeständige Umfassungswände und harte Bedachung aufweisen.<sup>11</sup>

Zur Löschwasserversorgung wird auf die kommunale Löschwasserversorgung zurückgegriffen, insbesondere auf den Feuerlöschteich der Freiwilligen Feuerwehr in der Greifswalder Straße.<sup>12</sup> Der entfernteste Punkt der festgesetzten Bauflächen liegt ca. 500 m (Wegstrecke) von diesem Löschteich entfernt, der Haupteingang des ehemaligen Gutshauses liegt ca. 465 m, der südliche Eingang des ehemaligen Gutshauses ca. 450 m.<sup>13</sup>

<sup>9</sup> Siehe auch Hinweise des Gesundheitsamts des Landkreises Vorpommern-Greifswald im Teil 1 der Begründung, Punkt 4.9.

<sup>10</sup> Die Versickerung von Regenwasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine Entscheidung darüber kann nur im jeweiligen Einzelfall getroffen werden.

Ebenfalls genehmigungspflichtig sind Einleitungen von Niederschlagswasser. „Einleitungen sind genehmigungspflichtig bei der unteren Wasserbehörde unter Beachtung der Belange des Verbandes.“ - Aus der Stellungnahme vom 15.07.11 des Wasser- und Bodenverbands „Ryck-Ziese“.

<sup>11</sup> Gemäß Arbeitsblatt W 405, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentlichen Trinkwasserversorgung, DVGW, 2008.

<sup>12</sup> Dieser Löschteich hat eine Kapazität von 338 m³ und umfasst somit mehr als die erforderliche Löschwassermenge von 96 m³ / h über 2 Stunden (gem. Richtwerten des Arbeitsblattes W 405 des DVGW). „Die örtliche Feuerwehr ist eine einsatzbereite Feuerwehr mit Grundausstattung und verfügt über alle erforderlichen Ausrüstungsgegenstände“ - S. Stellungnahme vom 29.06.2011 des Amts Landhagen, Ordnungsamt.

<sup>13</sup> Zusätzlich kann Löschwasser zur Erstbrandbekämpfung aus dem Trinkwassernetz des Zweckverbands Wasser / Abwasser Boddenküste (ZWAB) entnommen werden. Der jeweils entfernteste Punkt der festgesetzten Bauflächen liegt ca. 255 m (Wegstrecke) vom Hydranten südöstlich des Plangebiets an der Zufahrt zu den östlich gelegenen Ställen (Greifswalder Straße / An den Seewiesen) und ca. 345 m (Wegstrecke) vom Hydranten im Gehweg vor der Greifswalder Straße 11a entfernt.

### **Abfall- und Wertstoffentsorgung<sup>14</sup>**

Die Müllbeseitigung erfolgt durch das beauftragte Unternehmen entsprechend der Satzung des damaligen Landkreises Ostvorpommern. Die innere Erschließung des Plangebiets wird nicht als Zufahrt für Müllfahrzeuge vorgesehen, weil damit ein zusätzlicher Platzbedarf und weitere Flächenversiegelung verbunden wären.<sup>15</sup> Die Anlieger des Plangebiets müssen daher ihre Mülltonnen am Tag der Müllentsorgung zur Straße an den Seewiesen, vorzugsweise zur ca. 140 m von den Bauflächen SO 1 Rkh und SO 2 Rkh entfernten Greifswalder Straße 13, bringen. Diese Regelung wird, da es sich beim Plangebiet um sonstige Sondergebiete handelt, deren Anlieger nur Betriebe und deren Inhaber bzw. Betriebsleiter sein können, als zumutbar angesehen.

## **4.6 Grünplanung, Natur und Landschaft**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Als Eingriffe sind im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan diejenigen Veränderungen mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu definieren, welche durch den Bebauungsplan vorbereitet werden.

Über Teil 1 der Begründung des Bebauungsplans hinausgehende Erläuterungen zu diesem Punkt, einschließlich der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) enthalten.

In den Umweltbericht aufgenommen wurden weiterhin

- der artenschutzrechtliche Fachbeitrag gemäß § 44 BNatSchG,
- die Verträglichkeitsvorprüfung für das benachbarte EU-Vogelschutzgebiet und
- die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

### **Private Grünflächen**

Als Freiraum für die festgesetzten baulichen Nutzungen des Reitkunsthause und ableitend aus der natürlichen Ausstattung des Plangebiets werden private Grünflächen festgesetzt. Die Festsetzung der Grünflächen dient weiterhin der Ortsbildpflege.

Innerhalb der Grünflächen befinden sich auch die im nächsten Punkt beschriebenen Flächen.

### **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich**

In der Planzeichnung sind „Umgrenzung(en) von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts“ gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen. Bei den betreffenden Flächen handelt es sich um geschützte Biotope gem. NatSchAG M-V. Diese Biotope umfassen auch Flächen außerhalb des Plangebiets.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB ist in der Planzeichnung das Erhalten von Bäumen festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt, da es sich um zu erhaltende Bäume außerhalb der o.g. gesetzlich geschützten Biotope handelt, die dem Schutz des § 18 NatSchAG M-V (Naturschutzausführungsgesetz M-V) und der Satzung vom 01.11.2005 der Gemeinde Mesekenhagen zum Schutze des Baumbestands in der Gemeinde Mesekenhagen unterliegen.

<sup>14</sup> Zu abfallrechtlichen Belangen siehe auch Hinweise im Teil 1 der Begründung, Punkt 4.9.

<sup>15</sup> Als Stichstraßen ausgebildete Zuwegungen für Müllfahrzeuge sind mit Wendekreisen auszubilden, da Müllfahrzeuge nicht rückwärts fahren dürfen.

Am östlichen Rand der privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB eine Fläche mit dem Planzeichen „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt, deren Ausbildung und Ersatz als textliche Festsetzung näher bestimmt ist. Sie dient als Eingrünung an der Grenze des Plangebiets der Ortsbildpflege.

Da innerhalb des Plangebiets insbesondere aufgrund der Nutzungsanforderungen und der Ausstattung des Plangebiets mit Biotopen keine Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft möglich ist, soll die Kompensation außerhalb des Plangebiets auf Grünlandflächen südlich der Ortslage Gristow der Gemeinde Mesekenhagen erfolgen. Der Ausgleich soll auf der Grundlage einer Vereinbarung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB verwirklicht werden.

#### **Graben**

Der bereits im Geltungsbereich vorhandene Graben soll ertüchtigt und vorzugsweise auch künftig für die Ableitung von Niederschlagswasser - soweit keine Nutzung oder Versickerung erfolgt - genutzt werden.

### **4.7 Örtliche Bauvorschriften**

Die im Teil B - Text enthaltenen örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V wurden aus den folgenden Gründen aufgenommen.

#### **Dachform**

Bei Gebäuden sind nur Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen zwischen 25 und 48 Grad zulässig, zusätzlich sind bei untergeordneten Gebäudeteilen und Nebengebäuden Pult- und Flachdächer zulässig. Diese Vorschrift wurde als Punkt 2.1 im Teil B - Text des Plans aufgenommen, um die Einfügung von Vorhaben im Geltungsbereich in das städtebauliche Umfeld zu unterstützen.

#### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den im Punkt 2.1 im Teil B - Text des Plans getroffenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Eine solche Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500 000 € geahndet werden. Diese Vorschrift wurde aufgenommen, um zur Einhaltung der vorstehenden örtlichen Bauvorschriften anzuhalten.

### **4.8 Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen**

#### **Umgrenzung der Flächen, unter denen Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind**

Die Kennzeichnung in der Planzeichnung wurde aufgenommen, weil der Geltungsbereich innerhalb eines Gebiets liegt, für das eine Bergbauberechtigung besteht. Das betreffende Bergwerkseigentum Kirchdorf-Mesekenhagen (Kohlenwasserstoffe) ist unbefristet verliehen worden.



**Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Hochwasserschutz)**

In der Planzeichnung sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB Flächen gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Es handelt sich dabei um die festgesetzten Bauflächen. Die Vorkehrungen bzw. Maßnahmen sind aufgrund der Höhenlagen des Plangebiets zum Hochwasserschutz erforderlich.<sup>16</sup> Im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz ist nach § 9 Abs. 3 BauGB die Höhenlage der Oberkante Fußboden Erdgeschoss festgesetzt. (Siehe Punkt 4.3, im weiteren Punkt 4.9)

**Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts**

Hierzu sind aufgrund des sachlichen Zusammenhangs Ausführungen in Punkt 4.6 enthalten.

**Bodendenkmalschutz**

Die nachrichtliche Übernahme im Teil B - Text zum Bodendenkmalschutz wurde aufgenommen, weil sie wichtige Anforderungen, die sich aus dem Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern ergeben, enthält.

## **4.9 Hinweise**

**Schutz vor Hochwasser**

Der Hinweis im Teil B - Text zum Schutz vor Hochwasser wurde aufgenommen, um auf mit diesen natürlichen Bedingungen verbundenen Gefahren und auf die Notwendigkeit von Schutzmaßnahmen für Menschen, Natur und Umwelt, Gebäude und sonstige Sachgüter hinzuweisen.

Unter anderem ist bei zu errichtenden Gebäuden und baulichen Anlagen die Standsicherheit gegenüber einem Wasserstand in Höhe des Bemessungshochwassers (BHW) von 3,30 m NHN sowie dem Wellenauflauf zu leisten. Elektrische sowie Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen sind so zu errichten, dass Gefährdung von Mensch und Natur auch bei Eintritt des BHW einschließlich Wellenauflauf nicht gegeben ist.

**Immissionsschutz**

Eine Notwendigkeit des Schutzes benachbarter Nutzungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen, die von den Nutzungen im Plangebiet ausgehen können, ist aufgrund der Festsetzungen des Plans sowie der örtlichen Gegebenheiten des baulichen Bestands und der natürlichen Ausstattung in der Ebene der Bebauungsplanung nicht erkennbar. Daher werden keine Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen.

**Auswirkungen von Bauarbeiten auf den Straßenverkehr**

„Der bauausführende Betrieb hat vor Beginn der Bauarbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, vom Fachdienst Straßenverkehr des Landkreises in Anklam, Spantekower Landstraße 35 eine Anordnung einzuholen, wie die Baustelle abzusperren und zu kennzeichnen ist (§ 45 Abs. 6 der Straßenverkehrsordnung).“<sup>17</sup>

<sup>16</sup> Das Plangebiet befindet sich gemäß Vermessung (siehe Plangrundlage) zum größten Teil unterhalb des Niveaus des Bemessungshochwassers.

<sup>17</sup> Aus der Stellungnahme vom 19.10.2011 des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Bußgeld- und Verkehrsstelle.

### **Freihalten von Sichtfeldern**

Im Bereich der Ausfahrt vom Plangebiet sind die Grünflächen so zu gestalten und zu pflegen, dass für die Verkehrsteilnehmer bei der Ausfahrt ausreichend Sicht vorhanden ist.

### **Arbeitsschutz und Technische Sicherheit**

Erarbeitete Detailpläne für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen sind über die zuständige Genehmigungsbehörde dem Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V (LAGuS M-V), Dezernat Stralsund, zur Stellungnahme zuzuleiten.<sup>18</sup>

### **Ver- und Entsorgungsleitungen, Gräben**

Aufgrund ihrer Bedeutung wird im Teil B - Text auf Schutzvorkehrung für Ver- und Entsorgungsleitungen hingewiesen. Im Zusammenhang mit Bauvorhaben und Bepflanzungen sind generell - soweit dabei Anlagen von Versorgungsträgern betroffen sein können - Abstimmungen mit den jeweiligen Versorgungsträgern bzw. deren Genehmigungen erforderlich.

Bei Gräben des Wasser- und Bodenverbands und deren Zuleitungen sind die Belange dieses Verbands bzw. der Eigentümer zu beachten.<sup>19</sup>

### **Trinkwasser**

„Es muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet entsprechend Erfordernis gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht. Werden Anschlussarbeiten für eine neu zu verlegende Trinkwasserleitung notwendig, so ist deren Ausführung nur zugelassenen Fachbetrieben zu übertragen. Hierzu sind nur Geräte und Materialien zu verwenden, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Im Anschluss an die Verlegungsarbeiten der Trinkwasserleitung ist nach erfolgter Desinfektion und Spülung ein Nachweis über die mikrobiologisch einwandfreie Trinkwasserqualität zu erbringen.“<sup>20</sup>

### **Vermeidungsmaßnahmen gemäß artenschutzrechtlicher Auseinandersetzung**

Dieser Hinweis ist im Teil B - Text enthalten, um auf Maßnahmen hinzuweisen, mit der das Eintreten eines Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden kann.<sup>21</sup>

### **Ausgleichsflächen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs**

Dieser Hinweis ist im Teil B - Text enthalten, um auf die Lage von Ausgleichsflächen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs hinzuweisen.

---

<sup>18</sup> Dazu sind, gemeinsam mit dem Bauantrag u.a. folgende Bauunterlagen einzureichen:

- Bauprojekt, inklusive Baubeschreibung,
  - Lageplan,
  - Betriebsbeschreibung für Arbeitsstätten,
  - Darstellung der Technologie,
  - genaue Anlagenbeschreibung, insbesondere beim Einsatz genehmigungsbedürftiger Anlagen nach § 2 (2a) Gerätesicherungsgesetz.
- Gemäß Stellungnahmen vom 15.06.2011 und 30.09.2011 des Landesamts für Gesundheit und Soziales M-V, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund.

<sup>19</sup> „Die angedachten Bepflanzungen mit Bäumen und Feldhecken sollten in ausreichendem Abstand zu den Böschungsoberkanten der Gräben erfolgen, dass die maschinelle Unterhaltung nicht noch weiter eingeschränkt wird. Desweiteren können Bepflanzungen südlich des Weges (Flurstück 21) nur unter Beachtung der vorhandenen Verrohrungen und Drainagen in Richtung der o.g. Vorfluter erfolgen. Die Einzelmaßnahmen, welche die Belange des Verbandes berühren, müssen mit der Verbandstechnikerin abgestimmt werden.“ - Aus der Stellungnahme vom 15.07.11 des Wasser- und Bodenverbands „Ryck-Ziese“, insbesondere zu Maßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

<sup>20</sup> Aus der Stellungnahme vom 05.07.2011 des Landkreises Ostvorpommern, Gesundheitsamt.

<sup>21</sup> S. Teil 2 der Begründung - Umweltbericht, insbesondere Punkt 3 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

### **Baugrund**

Im räumlichen Geltungsbereich können unterschiedliche Baugrundverhältnisse erhöhten Gründungsaufwand verursachen. Für die Baumaßnahmen wird generell empfohlen, in ausreichendem Maße Baugrunduntersuchungen einzuholen.

### **Abfall**

Die 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. 4 ff., ist einzuhalten. Diese Satzung ist über die untere Abfallbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu erhalten oder über die Internetseiten des LK (<http://www.kreis-ovp.de>) sowie der Ver- und Entsorgungsgesellschaft des LK OVP mbH (<http://www.veo-karlsburg.de/>) verfügbar.

Bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle sind die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen – Technische Regeln - der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, von 11/1997, 11/2003 und 11/2004, zu beachten.

Unbelasteter Bauschutt ist einer Recyclinganlage zuzuführen.<sup>22</sup>

### **Altlasten**

Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Abfallbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.<sup>23</sup>

### **Fundmunition**

Das Plangebiet ist bisher nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können.<sup>24</sup> Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei den Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

### **Geodätische Festpunkte / Vermessungspunkte**

Geodätische Festpunkte und Aufnahmepunkte von Vermessungen sind zu schützen.

### **Plangrundlage**

Der Hinweis im Teil B - Text zur Plangrundlage ist enthalten, um auf mögliche Lageungenauigkeiten und eventuelle Folgen aufmerksam zu machen.

<sup>22</sup> Aus der Stellungnahme vom 10.10.2011 des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Untere Abfallbehörde.

<sup>23</sup> Aus der Stellungnahme vom 10.10.2011 des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Untere Abfallbehörde.

<sup>24</sup> „Außerhalb der öffentlichen Belange weise ich darauf hin, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK.“ - Aus den Stellungnahmen vom 23.06.2011 und 29.09.2011 des Landesamts für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Brand- und Katastrophenschutz, Munitionsbergungsdienst.

## **Höhenangaben**

Die Planunterlagen enthalten Höhenangaben in unterschiedlichen Systemen. Dabei handelt es sich um das amtliche Höhenbezugsniveau NHN des Landes Mecklenburg-Vorpommern, das u.a. bei Angaben zum Hochwasserschutz verwendet wird, und um das üblicherweise für Lage- und Höhenvermessungen verwendete Höhenbezugsniveau HN.

## **5 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **5.1 Nutzungen und Bebauung**

Die 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6 „Ortskern Mesekenhagen“ - Reitkunsthause ist eine verbindliche Bauleitplanung, die rechtsverbindliche planungsrechtliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und örtliche Bauvorschriften enthält.

Mit den Festsetzungen der Planung wird eine Veränderung bzw. Herstellung von Nutzungen im räumlichen Geltungsbereich ermöglicht. Die vorliegende Planung dient unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfelds der Schaffung von Voraussetzungen für die Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen eines Reitkunsthause, dessen Nutzungsspektrum im Plangebiet Seminare und Coachingangebote, Bildungs- und Gesundheitstourismus, Wohnen und Beherbergung, Individualtourismus / Bed & Breakfast umfassen soll.

Weiterhin soll diese Planung durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Kontinuität der Ortsentwicklung beitragen.

Es sind im Plangebiet Veränderungen im städtebaulichen Erscheinungsbild und eine Erhöhung des Umfangs des Verkehrs zu erwarten. Mit dem Bebauungsplan sind Eingriffe in die Umwelt (wie durch Versiegelung) und erhöhte Immissionen (wie durch Verkehr) verbunden. Grundsätzlich wird im Zuge dieser Planung eine Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen angestrebt.

Nachteilige Auswirkungen, die sich durch die Planung für die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben können, sind derzeit nicht zu erkennen.

### **5.2 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. Da innerhalb des Plangebiets insbesondere aufgrund der Nutzungsanforderungen und der Ausstattung des Plangebiets mit Biotopen keine Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft möglich ist, soll die Kompensation außerhalb des Plangebiets, auf Flächen östlich des Plangebiets erfolgen.

Beim Plangebiet handelt es sich zwar bisher um Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB, es ist jedoch durch bisher baulich genutzte Flächen sowie durch Flächen der verkehrlichen Erschließung und der bisherigen Außenanlagen vorgeprägt. Die Wahl des räumlichen Geltungsbereichs entspricht somit dem Grundsatz des § 1a BauGB, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu vermindern.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde 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.

## **6 Abschließende Erläuterungen**

### **6.1 Maßnahmen der Planrealisierung und der Bodenordnung**

Gemäß städtebaulichem Vertrag übernimmt der Vorhabenträger die Kosten der Bauleitplanung sowie Verwirklichung und Kosten der Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft und für die Vermeidungsmaßnahmen gemäß artenschutzrechtlicher Auseinandersetzung nach § 44 BNatSchG. Gemäß noch zu vereinbarendem Erschließungsvertrag übernimmt der Vorhabenträger die Kosten der Erschließung.

Es werden keine öffentlichen Flächen ausgewiesen.

Zur Verwirklichung der Planung beabsichtigt der Vorhabenträger, die den Geltungsbereich umfassenden Flächen gemäß Vorvertrag zu erwerben. Gegebenenfalls erforderliche bodenordnende Maßnahmen sind vom Vorhabenträger zu veranlassen und zu tragen. Insbesondere soll ggf. für das Plangebiet ein eigenes Flurstück gebildet werden.

Es soll hinsichtlich der Adresse künftig die Zuordnung des Plangebiets, bisher Greifswalder Straße 10, zur erschließenden Straße An den Seewiesen vorgenommen werden.<sup>25</sup>

### **6.2 Verfahrensablauf**

Folgender Verfahrensablauf wurde bisher erreicht bzw. ist vorgesehen:

- |  |                              |
|--|------------------------------|
| • Aufstellungsbeschluss  | 13.12.2010                   |
| • Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit                                     | 02.02.2011                   |
| • Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | 09.06. - 01.07.2011          |
| • Entwurfs- und Auslegungsbeschluss  | 08.08.2011                   |
| • Beteiligung der Öffentlichkeit   | 19.09.2011 - 21.10.2011      |
| • Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger                                  | 19.09.2011 - 24.10.2011      |
| • Abwägungsbeschluss   | 19.12.2011                   |
| • Satzungsbeschluss  | voraussichtlich Februar 2012 |

### **6.3 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

---

<sup>25</sup> Über die erschließende Straße werden Gebäude erschlossen, die bisher mit den Hausnummern 39 und 40 der Straße An den Seewiesen und den Hausnummern 10 und 13 der Greifswalder Straße bezeichnet sind.

- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), geändert durch Gesetz vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759, 765)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 30. Mai 2005
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19. August 2010

## TEIL 2 - UMWELTBERICHT

(§ 2 a BauGB)

### 1 Einleitung

#### 1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Die Ziele und Zwecke der Planung bestehen in der Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Reitkunsthause. Durch diese Flächenausweisung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Verwirklichung des Vorhabens „Reitkunsthause“, das Seminare und Coachingangebote, Bildungs- und Gesundheitstourismus, Wohnen und Beherbergung, Individualtourismus / Bed & Breakfast umfasst, geschaffen werden. Die Planung bewirkt die Wiederherstellung der ehemaligen Schule mit nahestehendem Gutshause in hochwertiger Nutzung.

Vorhandene naturschutzrechtlich geschützte Biotope gem. NatSchAG M-V sind gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen. In der Geltungsbereichsgrenze soll eine private Grünfläche und eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt werden.

##### a) Angaben zum Standort

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets liegt östlich und nördlich der Gemeindestraße Greifswalder Straße im Bereich des ehemaligen Gutshauses, ebenfalls ehemaligen Schule, im Ortsteil Mesekenhagen. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 1,2 ha und befindet sich anteilig auf dem Flurstück 23/99 der Flur 3 in der Gemarkung Mesekenhagen. Nördlich und westlich sind alte Baumbestände vorhanden, östlich grenzt Brachland an.

##### b) Art und Umfang des Vorhabens

Die Bauflächen des Plangebiets werden gem. § 11 BauNVO als Sondergebiet Reitkunsthause ausgewiesen.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 für das SO 2 sowie eine Grundflächenzahl 0,5 für das SO 1 festgesetzt.

Der erforderliche Ausgleich für den im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft wird zu einem Teil innerhalb des Plangebiets stattfinden. Der größere Teil der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt außerhalb des Geltungsbereichs auf dem angrenzenden Grundstück anteilig Flurstück 23/99 Flur 3 Gemarkung Mesekenhagen.

##### c) Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von	1,177 ha.
Davon sind	
Sondergebiet Reitkunsthause	0,270 ha
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	0,114 ha
Private Grünflächen	0,793 ha

Durch die durch den Bebauungsplan ermöglichte Überbaubarkeit des Bodens können bis zu ca. 786 m<sup>2</sup> Bodenfläche zusätzlich dauerhaft total versiegelt und 606 m<sup>2</sup> teilversiegelt werden. Genauere Angaben zur Versiegelung des Bodens sind der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

## **1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan**

### **Vorliegende umweltrelevante Dokumente**

Folgende für die 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6 zutreffenden umweltrelevanten Dokumente liegen der Gemeinde Mesekenhagen vor:

- Fachgesetze: BauGB (Baugesetzbuch), BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz), NatSchAG M-V (Naturschutzausführungsgesetz M-V), WHG (Wasserhaushaltsgesetz),
- Fachpläne: Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV), Gutachterliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (GLP MV), Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP VP), Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP), Flächennutzungsplan der Gemeinde Mesekenhagen - einschließlich 1. Änderung und Bearbeitungsstand der im Aufstellungsverfahren befindlichen 2. Änderung und Ergänzung
- Angaben zu Schutzgebieten: Gebiete „Natura 2000“ (nach europäischem Recht) gemäß FFH-Richtlinie (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie (einschließlich Nachmeldung), Naturschutzgebiete
- Angaben zu geschützten Landschaftsbestandteilen, Biotopen und Naturdenkmälern
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Mesekenhagen vom 01.11.2005

### **Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern**

Folgende Aussagen des regionalen Raumordnungsprogramms für die Gemeinde Mesekenhagen betreffen den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

- Die Gemeinde Mesekenhagen liegt im Stadt-Umland-Raum Greifswald des geteilten Oberzentrums Greifswald / Stralsund, nimmt aber selbst keine zentralörtliche Funktion wahr.
- Der Ortsteil Mesekenhagen ist als Siedlung mit einer über die Eigenentwicklung hinausgehenden Wohnsiedlungsentwicklung dargestellt.
- Die Bundesstraße B 105 von Greifswald über Mesekenhagen-Ort nach Stralsund ist als überregionale Straßenverbindung gekennzeichnet, parallel hierzu verläuft die ehemalige Bundesstraße B 96, die als überregional bedeutender Radweg eingetragen ist.
- Das Gebiet Ortsteil Mesekenhagen Mitte ist als Vorranggebiet für die Trinkwassersicherung gekennzeichnet.
- Das gesamte Gemeindegebiet, außer den Vorranggebieten Naturschutz und Landschaftspflege, ist als Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen, in dem eine qualitative und quantitative Entwicklung des Fremdenverkehrs anzustreben ist.

### **Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern**

Folgende Aussagen des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern für die Gemeinde Mesekenhagen betreffen den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

- Die Gemeinde Mesekenhagen wird der Landschaftszone Ostseeküstengebiet und der Großlandschaft 12 Nördliches Insel- und Boddengebiet zugeordnet.
- Die heutige potentiell natürliche Vegetation (HPNV) reicht im Gemeindegebiet von Salzvegetation im Bereich der Karrendorfer Wiesen, über Erlen- und Erlen-Eschenwälder, über grundwasserbedingte Birken-Stieleichen- und Stieleichen-Buchenwälder bis hin zu Subatlantischen Stieleichen-Buchenwälder.
- Der gesamte Bereich östlich der B 105 wurde als Landschaftsschutzgebiet (LSG) Pommersche Boddenküste, Bereich Ostvorpommern, zur Ausweisung vorgeschlagen.



### **Flächennutzungsplan der Gemeinde Mesekenhagen**

Nördlich und östlich grenzt an den Geltungsbereich das EU-Vogelschutzgebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“.

Im Rahmen der Bearbeitung der 3. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans werden ein Umweltbericht mit Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und überschlägiger Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt, der auch den Geltungsbereich des Bebauungsplans zum Gegenstand hat.

### **Schutzgebiete und sonstige Schutzkategorien**

Der Geltungsbereich liegt in keinem Schutzgebiet. Geschützte Biotope nach §20 NatSchAG M-V sind im Geltungsbereich vorhanden. Die geschützten Biotope sind Feldgehölze.

Im Gemeindegebiet bestehen drei Schutzgebiete, die Bestandteile des europäischen Biotopverbundsystems „Natura 2000“ sind. Das Netz „Natura 2000“ besteht aus den Gebieten der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie, vom 21. Mai 1992, 92/43/EWG) und der Vogelschutzrichtlinie (vom 2. April 1979, 79/409/EWG).

Der Greifswalder Bodden einschließlich der Gristower Wiek, des Kooser Sees, der Bereich der Karrendorfer Wiesen sowie die Küstenbereiche des Gemeindegebiets sind Teil des FFH-Gebiets „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasunds und Nordspitze Usedom“ und unterliegen dem direkten Einfluss des Rechtsstatus „Feuchtgebiet gemäß Ramsar-Konvention“ und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie.

Zum EU-Vogelschutzgebiet „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ gemäß der EU-Vogelschutzrichtlinie gehören die Gristower Wiek, die Karrendorfer Wiesen, bis zu der Linie Groß Karrendorf-Frätow, und die Uferbereiche südlich der Gristower Wiek sowie die Küstenbereiche bei Gristow und Kalkvitz.

Geplante Vorhaben sind auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen und Schutzerfordernissen dieser Schutzgebiete zu prüfen. Der Geltungsbereich liegt außerhalb der genannten Schutzgebiete. Folgende Entfernungen bestehen zu ihnen:

- ca. 800 m zum FFH-Gebiet „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasunds und Nordspitze Usedom“,
- unmittelbar nördlich und östlich angrenzend an das nachgemeldete EU Vogelschutzgebiet „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“.

Die Festsetzung von Wasserschutzgebieten regelt § 19 WHG (Wasserhaushaltsgesetz).

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet.

### **Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz**

Für die vorliegende Planung gilt die Eingriffsregelung des § 1 a 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 Punkte 2.1 bis 2.3 des Umweltberichts).

Gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 1 besteht der Grundsatz: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“ Dieser Grundsatz wird im Bebauungsplan berücksichtigt. Bestandsgebäude, wie das alte Gutshaus und ehemalige Schulgebäude sollen saniert und gegebenenfalls geringfügig erweitert werden.

Die Erschließung der Zufahrtstraße zum Gebäudekomplex erfolgt auf einer privaten Verkehrsfläche von der Greifswalder Straße / der Straße „An den Seewiesen“. Diese innere Verkehrserschließung des Plangebiets orientiert sich in ihrer Lage an der vorhandenen Plattenstraße. Der ruhende Verkehr wird auf Flächen entlang der inneren Zuwegung untergebracht.

Der im Zusammenhang mit der Realisierung des geplanten Sondergebiets Reitkunsthause entstehende zusätzliche Eingriff in Natur und Landschaft wird durch geeignete Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets auf den Flächen des östlich angrenzenden Pferdehofes ausgeglichen.

### **Naturschutzausführungsgesetz M-V**

Das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz M-V - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 verweist auf die im Bundesnaturschutzgesetz formulierten Grundsätze des Naturschutzes. Diesen Grundsätzen wird, wie unter Punkt 1.2 formuliert, im Bebauungsplan Rechnung getragen.

## **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung**

Im Umweltbericht werden auf Basis einer Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet (§ 2 Abs. 4 BauGB und Anlage 1 BauGB). Es sind die planungsrelevanten Schutzgüter, ihre Funktionen und ihre Betroffenheit darzustellen.

Beim Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich im Wesentlichen um die Sanierung bestehender Gebäude als Sondergebiet mit der Nutzung als Beherbergungs- und Tagungsort. Dafür werden zusätzlich teilversiegelte Flächen für Parkplätze und private Grünflächen als Gartenanlage bereitgestellt. Damit wird die Entwicklung von einer Brachfläche mit leerem Gebäudebestand zu einem Baugebiet festgesetzt.

Mit den Ausweisungen des Bebauungsplans sind voraussichtlich Umweltauswirkungen verbunden, die hier in Bezug auf die Schutzgüter betrachtet werden sollen. Vorgesehen ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen auf die Schutzgüter

- Menschen, einschließlich menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,
  - Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
  - Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- sowie auf deren Wechselwirkungen.

#### **a) Schutzgut Mensch**

Für den Menschen sind das Wohnumfeld und die Wohnqualität, gesundheitliche Aspekte und die Erholungs- bzw. Freizeitfunktion von Bedeutung. Beeinträchtigungen werden z. B. durch Lärm, Staub- und Geruchsimmissionen sowie durch Veränderungen des Landschaftsbildes, sprich visuelle Beeinträchtigungen hervorgerufen.

#### **Altlastenverdachtsflächen**

Im Geltungsbereich gibt es keine Altlasten.

#### **Immissionsschutz**

Mit den zulässigen Nutzungen im Plangebiet sind keine Immissionsbelastungen für die Bewohner der angrenzenden Wohnbauflächen verbunden.

## Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt höhenmäßig teilweise unterhalb des Bemessungshochwasserstandes von 3,30 m NHN. Die baulichen Anlagen müssen deshalb so errichtet werden, dass sie den Anforderungen<sup>1</sup> des Hochwasserschutzes genügen. Eine Gefährdung der Menschen wird damit ausgeschlossen.

## Bewertung:

Die im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen lebenden Menschen werden durch das Planungsvorhaben nicht beeinträchtigt.

## b) Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag näher betrachtet. Zusammenfassend lässt sich für das Plangebiet feststellen, dass es ein potentieller Lebensraum für geschützte Arten ist. Durch die Art der Nutzung der Freiflächen und durch die parkartige Gestaltung des Geländes sind jedoch keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

## Fauna

### Fledermäuse

Das Vorhabengebiet ist ein potentielles Nahrungshabitat von Fledermäusen. Die Altbäume und hier insbesondere die Baumweiden sind potentielle Standorte für Wochenstuben und Sommerruheplätze. Im vorhandenen Gebäudebestand sind Dachböden und Spalten in der Fassade geeignete Wochenstuben und Sommerruheplätze.

Folgende Arten können im Bereich des Plangebiets vorkommen:

Wasserfledermaus	(Plecotus auritus)
Großes Mausohr,	(Myotis myotis)
Breitflügel-Fledermaus	(Eptesicus serotinus)
Zwergfledermaus	(Pipistrellus pipistrellus)
Braunes Langohr	(Plecotus auritus)

### Amphibien

Westlich des Plangebiets liegt ein Teich, der ursprünglich auch die Funktion eines Feuerlöschteiches hatte. Dieser Teich ist ein potentielles Laichhabitat für Amphibien. Die angrenzenden gehölzbestandenen und beschatteten Flächen sind als Sommerlebensraum und auch als Überwinterungslebensraum geeignet.

Folgende Arten können aufgrund des Biotoptyps vorkommen:

Laubfrosch	(Hyla arborea),
Kammolch	(Triturus cristatus)
Erdkröte	(Bufo bufo)
Grasfrosch	(Rana temporaria)
Teichmolch	(Triturus vulgaris)

### Vögel

Das Plangebiet ist potentieller Lebensraum von Halboffenland- und Gehölzbrütern.

Folgende Arten können das Plangebiet besiedeln

Wiesenpieper	Anthus pratensis)
Zaunkönig	(Troglodytes troglodytes)
Heckenbraunelle	(Prunella modularis)
Gartengrasmücke	(Sylvia borin)
Klappergrasmücke	(Sylvia curruca)
Dorngrasmücke	Sylvia communis)

Gelbspötter	(Hippolais icterina)
Fitis	(Phylloscopus trochilus)
Zilpzalp	(Phylloscopus collybita)
Gartenrotschwanz	(Phoenicurus phoenicurus)
Blaumeise	(Parus caeruleus)
Kohlmeise	(Parus major)
Amsel	(Turdus merula)
Singdrossel	(Turdus philomelos)
Buchfink	(Fringilla coelebs)

Südwestlich des Plangebiets befindet sich der Standort eines Weißstorchhorstes. Hierbei handelt sich um eine künstliche Nisthilfe, die aufgrund der ungünstigen Gestaltung des Umfeldes nicht angenommen wird. In der Haupteinflugschneise des Horstes stehen mehrere bis zu 20 m hohe Pappeln.

### **Flora**

Neben den geschützten Einzelbäumen und den geschützten Feldgehölzen gibt es keine weiteren geschützten Pflanzenarten im Plangebiet.

### **Bewertung:**

Für die Fledermäuse bleibt das Nahrungshabitat erhalten. Die Sanierung der Gebäude und die Wiederherstellung der Parkanlage haben keinen Einfluss auf das Nahrungsangebot. Der Altbaumbestand bleibt ebenfalls bestehen, so dass auch hier keine Beeinträchtigung für potentielle Wochenstuben und Ruheplätze besteht.

Eine mögliche Beeinträchtigung ergibt sich durch die Sanierung der Gebäude. Ruheplätze und Wochenstuben können durch die Sanierungsmaßnahmen verloren gehen.

Durch das Vorhaben kommt es zu keinem Eingriff in den Lebensraum Teich, da er außerhalb des Plangebiets liegt.

Die Sommer- und Überwinterungslebensräume im Plangebiet werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, da sich die Wiederherstellung der Park- und Gartenanlage mit den Lebensraumansprüchen der Amphibien verträgt. Vollkommen störungsfreie Lebensräume sind die Feldgehölzbiotope.

Die potentiell vorkommenden Vogelarten werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Störungen während der Bauphase können durch ein Ausweichen in benachbarte gleichwertige Lebensräume ausgeglichen werden.

### **c) Gesetzlich geschützte Biotope**

Das im Plangebiet vorhandene Biotop „Feldgehölz“ ist nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

### **Bewertung:**

Das gesetzlich geschützte Biotop wird durch die zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht beeinträchtigt.

### **d) Schutzgut Boden**

Das Plangebiet gehört vom Naturraum her zur norddeutschen Tiefebene. Es wurde von der letzten Inlandvergletscherung (Pleistozän) der Weichseleiszeit geformt und weist in Teilen Sedimente der Folgezeit (Holozän), wie z.B. die Niedermoortorfe, auf. Die an der Küste gelegene Landschaft ist geprägt durch die leicht wellige Struktur der Geschiebemergelrücken mit Einkerbungen durch Schmelzwasserabflussrinnen. Der Küstenverlauf wurde durch Sturmfluten weiter ausgeformt.

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet des Geschiebelehms und -mergels der Grundmoräne in einem Höhenniveau von ca. 2,7-3,5 m über HN. Er ist einem hochwassergefährdeten Bereich zugeordnet.

Der Geltungsbereich liegt im Bereich der Böden aus Tieflehm-Fahlerde/Parabraunerde-Pseudogley mit Grundwassereinfluss. Die oberen Bodenschichten wurden vermutlich anthropogen verändert. Die Bodennutzung ist durch Sukzession geprägt.

**Bewertung:**

Die anstehenden Geschiebelehme und -mergel haben eine gute Schutzfunktion gegenüber den tiefer gelegenen Hauptgrundwasserleitern.

Schutzwürdige Bodentypen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

**e) Schutzgut Wasser**

Im Plangebiet gibt es einen Graben, der nur zeitweise Wasser führt. Er entwässert in einen westlich des Plangebiets liegenden Teich.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

**Bewertung:**

Nach Auskunft der unteren Wasserbehörde ist der straßenbegleitende Graben kein Gewässer 2. Ordnung.

Das Schutzgut Wasser ist von den Planungen nicht betroffen.

**f) Schutzgut Klima / Luft**

Die durchschnittliche Lufttemperatur liegt im Jahresmittel bei 7,9 °C bis 8,1 °C und somit im mittleren Bereich der hier üblichen Temperaturen (7,6 °C - 8,5 °C). Die Jahresniederschlagsmenge beträgt ca. 600 mm. Es besteht eine relativ hohe Windneigung mit mittleren bis hohen Windgeschwindigkeiten.

**Bewertung:**

Aufgrund der geringen zusätzlichen Bebauung wird das lokale Kleinklima nicht beeinträchtigt.

**g) Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Das Plangebiet hat eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Landschaftsbildpotential. Es liegt nicht in einem störungsfreien Landschaftsraum. Die Sanierung der leerstehenden Gebäude stellt eine Aufwertung des Gebiets dar. Die brachgefallenen Grünflächen werden zu einer Park- und Gartenanlage umgestaltet. Südlich und westlich grenzt in 100 m Entfernung eine Wohnbebauung an.

**Bewertung:**

Durch die zulässige neue Bebauung gibt es keine zusätzliche erhebliche Beeinträchtigung der Landschaft.

**h) Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter werden durch das Planungsvorhaben nicht beeinträchtigt.

**i) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sowie nationale Schutzgebiete**

**Landschaftsschutzgebiet**

Das Plangebiet und Gemeindegebiet befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

### **Naturschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Naturschutzgebieten. Im Gemeindegebiet liegen zwei Naturschutzgebiete:

- nordöstlich Entfernung 2 km „Halbinsel Fahrenbrink“ Nr. 249 und
- östlich Entfernung 1,9 km „Insel Koos, Kooser See, Wampener Riff“ Nr. 250.

### **FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Gebiet**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des FFH-Gebiets. Das FFH-Gebiet DE 1747-301 „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasunds und Nordspitze Usedom“ liegt im nördlichen Teil der Gemeinde, 800 m nördlich des Plangebiets.

### **Europäisches Vogelschutzgebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“**

Das Europäische DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ grenzt östlich unmittelbar an den Geltungsbereich des Plangebiets. Unter Punkt 4. Vorverträglichkeitsprüfung wird näher auf das Schutzgebiet eingegangen.

### **Bewertung:**

Die Schutzziele des Landschaftsschutzgebiets, des Naturschutzgebiets und des EU-Vogelschutzgebiets werde durch die Planungen nicht beeinträchtigt.

Die Schutzziele des Europäischen Vogelschutzgebiets werden durch das Vorhaben im Plangebiet nicht beeinträchtigt. Durch die Ausgleichmaßnahmen auf den Flächen des Schutzgebiets werden im Sinne der Schutzerfordernisse die Lebensräume aufgewertet. Das Plangebiet ist ein bereits anthropogen vorbelasteter Raum. Durch die festgesetzten Nutzungen entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen.

## **2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands**

### **2.2.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Bei Durchführung der Planung werden die im Planbereich leerstehenden Gebäude einer Wiedernutzung zurückgeführt. Den Zielen der Raumordnung und der Flächennutzungsplanung wird damit entsprochen. Die zum Teil brachliegenden Flächen werden zu einer Park- und Gartenanlage umgestaltet. Durch die geplanten Baumaßnahmen können ca. 786 m<sup>2</sup> zusätzlich versiegelt. Den Belangen des Arten- und Naturschutzes wird mit der Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Rechnung getragen.

### **2.2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die Gebäude weiter verfallen und die Freiflächen und Grünanlagen werden durch eine fortschreitende Sukzession in ein Waldstadium übergehen.

## 2.2.3 Wechselwirkungen

Bei der Umsetzung der Planung wird es geringe Wechselwirkungen im Beziehungsgeflecht zwischen Boden, Flora und Fauna geben. Durch Neuversiegelung des Bodens wird Pflanzen und Tieren Lebensraum entzogen.

Da es sich aber um kleine Flächen handelt und Ausweichmöglichkeiten in gleichartige Lebensräume bestehen, sind in den Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

## 2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

### a) Schutzgut Wasser / Boden

- Herstellung der Parkplatzfläche mit wasserdurchlässigen Materialien

### b) Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Erhalt der nach § 20 NatSchAG MV geschützten Biotope „Feldgehölze“
- Gleichwertiger Ausgleich für Versiegelung und Biotopverlust innerhalb des Plangebiets auf Flächen innerhalb des EU-Vogelschutzgebiets entsprechend der Schutzanforderungen
- Es sind mindestens folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen eines potentiellen Fledermausvorkommens durchzuführen:
  - Überprüfung des Gebäudes vor Beginn der Sanierungsarbeiten auf das Vorkommen von Fledermäusen.
  - Bei einem Fledermausvorkommen im Dachbereich sind Sanierungsmaßnahmen in der Zeit von Ende September bis Ende März durchzuführen.
  - Aufhängen von Fledermauskästen für gebäudebewohnende Fledermausarten zum Erhalt der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Umfeld. 12 Stück unterschiedliche Kastentypen (Spaltenquartier, Flachkasten, Fledermaushöhle, ggf. Fassadenquartier), da die Quartiersansprüche der einzelnen Arten unterschiedlich sind. Mindestens 3 Stück mit Funktion einer Wochenstube, ggf. Winterquartiersfunktion. Die Fledermauskästen sind in kleinen Gruppen von 5-7 Stück in größeren Baumgruppen oder am Haus anzubringen. Vorzugsweise sollte der Kasten nach Süden orientiert sein. Pralle Sonneneinstrahlung sollte vermieden werden. Die ideale Anbringhöhe liegt zwischen 3 und 5 Metern. Wichtig ist, dass die Fledermäuse den Kasten frei anfliegen können. Es dürfen keine Äste vor das Anflugbrett ragen.

### c) Schutzgut Landschaftsbild

- Östliche Eingrünung der Zufahrt mit einer ca. 2 m breiten Hecke
- Wiederherstellung der Park- und Gartenanlage im Bereich des ehemaligen Gutshauses

## 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen nicht. Da die Fläche erschlossen ist und die Planung die Nutzung der vorhandenen Bausubstanz vorsieht, sind anderweitige Planungsalternativen nicht sinnvoll.

### **3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

#### **3.1 Aufgabe und Anlass**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist zu prüfen, inwieweit durch die festgesetzte Art und Weise der Nutzung ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs.1 BNatSchG vorbereitet wird.

#### **3.2 Methodik**

Auf der Grundlage der Biotoptypenkartierung und einer Potentialabschätzung wird eine Relevanzprüfung vorgenommen. Für die betroffenen Arten wird auf der gleichen Grundlage eine Konflikthanalyse durchgeführt und gegebenenfalls der entsprechende Verbotstatbestand benannt. Soweit erforderlich, werden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt. Es werden bei der Prüfung die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie berücksichtigt. Die Charakteristik des Plangebiets und das Planungsvorhaben werden in den Punkten 1.1 und 5 beschrieben.

#### **3.3 Kurzdarstellung der relevanten Verbote**

##### Schädigungsverbot (§ 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

##### Störungsverbot (§44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzung-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

##### Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr.4 BNatSchG)

Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung des Vorhabens in der Regel betriebsbedingt signifikant erhöht. Das Verbot umfasst auch



unbeabsichtigte Tötungen oder Verletzungen und es ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu überwinden.

### 3.4 Ermittlung des prüfrelevanten Artenspektrums

#### Säugetiere

Aufgrund der Biotopstruktur ist davon auszugehen, dass keine Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie vorkommen. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben kann somit ausgeschlossen werden.

#### Fledermäuse

Das Vorhabengebiet ist ein potentiell Nahrungshabitat von Fledermäusen. Die Altbäume und hier insbesondere die Baumweiden sind potentielle Standorte für Wochenstuben und Sommerruheplätze. Im vorhandenen Gebäudebestand sind Dachböden und Spalten in der Fassade geeignete Wochenstuben und Sommerruheplätze.

Folgende Arten können im Bereich des Plangebiets vorkommen:

Wasserfledermaus	(Plecotus auritus)
Großes Mausohr,	(Myotis myotis)
Breitflügelfledermaus	(Eptesicus serotinus)
Zwergfledermaus	(Pipistrellus pipistrellus)
Braunes Langohr	(Plecotus auritus)

Aufgrund der Potentialabschätzung wird eine Konfliktanalyse durchgeführt.

#### Amphibien

Westlich des Plangebiets befindet sich ein Teich, der zum ehemaligen Gutsark gehörte. Dieser Teich ist ein potentiell Laichhabitat für Amphibien.

Die angrenzenden gehölzbestandenen und beschatteten Flächen sind als Sommerlebensraum und auch als Überwinterungslebensraum geeignet.

Folgende Arten können aufgrund des Biotoptyps vorkommen:

Laubfrosch	(Hyla arborea),
Kammolch	(Triturus cristatus)
Erdkröte	(Bufo bufo)
Grasfrosch	(Rana temporaria)
Teichmolch	(Triturus vulgaris)

Durch das Vorhaben kommt es zu keinem Eingriff in den Lebensraum Teich, da er außerhalb des Plangebiets liegt. Damit ist kein Tatbestand der Schädigung oder Störung der Fortpflanzungsstätte und Überwinterungsstätte gegeben.

Die landseitigen Sommer- und Überwinterungslebensräume im Plangebiet werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, da sich die Wiederherstellung der Park- und Gartenanlage mit den Lebensraumansprüchen der Amphibien verträgt. Vollkommen störungsfreie Lebensräume sind die Feldgehölzbiotope, die sich am nördlichen Rand des Geltungsbereichs und südlich des Gebäudes befinden. Durch die Biotopausstattung (dichte Krautvegetation und Gehölzvegetation, strukturreiche Bodenoberfläche, temporäre Wasserflächen) sind sie als Sommer- und Überwinterungslebensräume geeignet. Das südlich gelegene Feldgehölz steht auch im direkten Kontakt zu der Fortpflanzungsstätte Teich, so dass es bei der Wanderbewegung zwischen beiden Lebensräumen keine Beeinträchtigung gibt. Da es sich bei den Feldgehölzen um geschützte Biotope handelt, ist eine Umwandlung in eine Park- und Gartenanlage nicht zulässig. Damit ist kein Tatbestand der Schädigung oder Störung der Überwinterungsstätten und Wanderungsräume gegeben.

Die festgesetzten privaten Grünflächen können als Park- und Gartenanlage angelegt werden. Da der derzeitige Biotoptyp im Bestand eine ruderale Staudenflur ist, werden sich bei einer Umwandlung in eine Park- und Gartenfläche keine nennenswerten Beeinträchtigungen für Amphibien ergeben, die diese Flächen möglicherweise als Sommerlebensraum nutzen. Als Überwinterungslebensraum ist der Bereich der privaten Grünflächen nicht geeignet.

Es wird für die Amphibien keine Konfliktanalyse durchgeführt.

#### **Kriechtiere**

Aufgrund der Biotopstruktur ist davon auszugehen, dass keine Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie vorkommen. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben kann somit ausgeschlossen werden

#### **Weichtiere**

Aufgrund der Biotopstruktur ist davon auszugehen, dass keine Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie vorkommen. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben kann somit ausgeschlossen werden.

#### **Käfer**

Aufgrund der Biotopstruktur ist davon auszugehen, dass keine Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie vorkommen. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben kann somit ausgeschlossen werden.

#### **Schmetterlinge**

Aufgrund der Biotopstruktur ist davon auszugehen, dass keine Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie vorkommen. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben kann somit ausgeschlossen werden.

#### **Libellen**

Aufgrund der Biotopstruktur ist davon auszugehen, dass keine Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie vorkommen. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben kann somit ausgeschlossen werden.

#### **Gefäßpflanzen**

Aufgrund der Biotopstruktur ist davon auszugehen, dass keine Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie vorkommen. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben kann somit ausgeschlossen werden.

#### **Vögel**

Das Plangebiet ist potentieller Lebensraum von Halboffenland- und Gehölzbrütern.

Folgende Arten können das Plangebiet besiedeln

Wiesenpieper	Anthus pratensis)
Zaunkönig	(Troglodytes troglodytes)
Heckenbraunelle	(Prunella modularis)
Gartengrasmücke	(Sylvia borin)
Klappergrasmücke	(Sylvia curruca)
Dorngrasmücke	Sylvia communis)
Gelbspötter	(Hippolais icterina)
Fitis	(Phylloscopus trochilus)
Zilpzalp	Phylloscopus collybita)
Gartenrotschwanz	(Phoenicurus phoenicurus)
Blaumeise	Parus caeruleus
Kohlmeise	(Parus major)
Amsel	(Turdus merula)
Singdrossel	(Turdus philomelos)
Buchfink	(Fringilla coelebs)

Singvogelarten, die an oder in Gebäuden brüten konnten nicht nachgewiesen werden.

Südwestlich des Plangebiets befindet sich der Standort eines Weißstorchhofstes. Hierbei handelt sich um eine künstliche Nisthilfe, die aufgrund der ungünstigen Gestaltung des Umfeldes nicht angenommen wird. In der Haupteinflugschneise des Horstes stehen mehrere bis zu 20 m hohe Pappeln. Nach Auskunft des zuständigen Horstbetreuers der NABU Ortsgruppe Greifswald ist dieser Horst seit mehr als fünf Jahren nicht besetzt.

Die potentiell vorkommenden Vogelarten werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die wichtigsten Fortpflanzungs- und Aufzuchtstätten befinden sich im Bereich der geschützten Feldgehölze und des Altbaumbestandes. Diese Lebensräume werden von den geplanten Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt. Die oben genannten Singvögel besetzen jedes Jahr ihrer Reviere neu, so dass sie sich bei einem bereits laufenden Baubetrieb der jeweiligen örtlichen Situation anpassen können. Da es geplant ist, im Winter 2011/2012 mit den Sanierungsarbeiten am Gebäude zu beginnen, ist es unwahrscheinlich, dass Singvögel in irgendeiner Weise bei der Fortpflanzung und Jungenaufzucht gestört werden.

Es wird aus diesem Grund keine weitere Konfliktanalyse durchgeführt.

### **3.5 Konfliktanalyse**

#### **Fledermäuse**

Für die Fledermäuse bleibt das Nahrungshabitat erhalten. Die Sanierung der Gebäude und die Wiederherstellung der Parkanlage haben keinen Einfluss auf das Nahrungsangebot. Der Altbaumbestand bleibt ebenfalls bestehen, so dass auch hier keine Beeinträchtigung für potentielle Wochenstuben und Ruheplätze besteht.

Eine mögliche Beeinträchtigung ergibt sich durch die Sanierung der Gebäude. Ruheplätze und Wochenstuben können durch die Sanierungsmaßnahmen verloren gehen. Besonders betroffen wären davon die gebäudebewohnenden Fledermausarten Großes Mausohr (*Myotis myotis*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Braunes Langohr (*Plecotus auritus*).

Da zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans die oben genannten Arten nicht direkt nachgewiesen werden konnten, sind die unter 3.6 aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen für eine mögliche Beeinträchtigung durchzuführen.

### **3.6 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Vor Beginn der Sanierungsarbeiten am Gebäudebestand ist dieser auf ein Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen. Bei einem Fledermausvorkommen im Dachbereich sind Sanierungsarbeiten von Ende September bis Ende März durchzuführen. Um die potentiellen Ruheplätze und Wochenstuben für Fledermäuse an und im Gebäude zu erhalten, sollten bei den Sanierungsarbeiten entsprechende Fledermauskästen zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen eingebaut werden. Eine genaue Festlegung der erforderlichen Schutzmaßnahmen sollte vor Beginn der Sanierungsmaßnahmen in Absprache mit den örtlichen Fledermausbetreuern des Naturschutzbundes erfolgen.

Kontaktadresse: Nabu Mittleres Mecklenburg, Hermannstr. 36, 18055 Rostock, Tel. 0381/4903162

Für die Schaffung von Ersatzquartieren gelten folgende Hinweise:

Aufhängen von Fledermauskästen für gebäudebewohnende Fledermausarten zum Erhalt der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Umfeld. 12 Stück unterschiedliche Kastentypen (Spaltenquartier, Flachkasten, Fledermaushöhle, ggf. Fassadenquartier), da die Quartiersansprüche der einzelnen Arten unterschiedlich sind. Mindestens 3 Stück mit Funktion einer Wochenstube, ggf. Winterquartiersfunktion. Die Fledermauskästen sind in kleinen Gruppen von 5-7 Stück in größeren Baumgruppen oder am Haus anzubringen. Vorzugsweise sollte der Kasten nach Süden orientiert sein. Pralle Sonneneinstrahlung sollte vermieden werden. Die ideale Anbrinzhöhe liegt zwischen 3 und 5 Metern. Wichtig ist, dass die Fledermäuse den Kasten frei anfliegen können. Es dürfen keine Äste vor das Anflugbrett ragen.

### **3.7      Verwendete Quellen und Materialien**

- LUNG M-V (2010), Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz bei der Planung und Durchführung von Eingriffen
- Bundesnaturschutzgesetz (2009), Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl 2009 Nr. 51 S.2542)

## **4            Verträglichkeitsvorprüfung für das benachbarte EU-Vogelschutzgebiet**

### **4.1        EU-Vogelschutzgebiet DE 1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“**

#### Beschreibung des EU-Vogelschutzgebiets und der vom Planungsvorhaben potentiell betroffenen Teilflächen

Das EU Vogelschutzgebiet liegt unmittelbar an der östlichen Geltungsbereichsgrenze des Vorhabengebiets. Das Vogelschutzgebiet umfasst insgesamt eine Größe von 86.413 ha. Kennzeichnend ist die Küstenlandschaft, die aus einer Vielzahl eng miteinander verzahnter Landschaftselemente besteht. Dazu zählen: Inseln, Nehrungen, Haken, Strandwälle, kleine Wicken, Riffe, Windwatten, große Flachgewässer, Strandseen, Steilküsten, Flachküsten. Die auf den angrenzenden Grundmoränenplatten liegenden Ackerflächen und großflächigen Niedermoore fungieren als Nahrungsflächen für herbivore Groß- und Watvögel.

Der Geltungsbereich des Plangebiets liegt nicht im EU-Vogelschutzgebiet. Die Ausgleichsflächen zu dem Vorhaben sind dem Vogelschutzgebiet zugehörig. Die Ausgleichsflächen auf dem Flurstück 23/99 der Flur 3, Gemarkung Mesekenhagen zeichnen sich durch Waldbestand im nordwestlichen Gebiet aus. Weiter östlich lichtet sich der Gehölzbestand und geht in eine Brachfläche mit vereinzelt Gehölzgruppen über. Nördlich, östlich und südlich der Ausgleichsflächen liegen Ackerflächen.

#### Schutzstatus

Im Vogelschutzgebiet liegen folgende für das Vorhaben relevante Schutzgebiete:

- FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Gebiet: 1648-302, 1747-301
- SPA-EUVogelschutzgebiet: 1747-401
- FnB (Feuchtgebiete nationaler Bedeutung): Greifswalder Bodden und Strelasund

### Vogelarten mit besonderem Schutz- und Maßnahmenanfordernis im Gebiet östlich des Geltungsbereichs

Für folgende Vogelarten, die im Datenblatt zum EU-Vogelschutzgebiet aufgeführt sind, sind die östlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen ein potentielles Brut- und Nahrungshabitat:

Rotmilan	( <i>Milvus milvus</i> )
Seggenrohrsänger	( <i>Acrocephalus paludicola</i> )
Sperbergrasmücke	( <i>Sylvia nisoria</i> )
Wachtelkönig	( <i>Crex crex</i> )
Neuntöter	( <i>Lanius collurio</i> )
Weißstorch	( <i>Ciconia ciconia</i> )

Für den Weißstorch steht ein Kunsthurst südlich des Vorhabengebiets. Bis zu 20 m hohe Pappeln, die in der Einfugschneise zu dem Horst stehen, verhindern, dass der Horst von den Störchen angenommen wird.

Für folgende Zugvögel sind die nördlich angrenzenden Ackerflächen potentielle Rast- und Nahrungsgebiete:

Saatgans	( <i>Anser fabalis</i> )
Höckerschwan	( <i>Cygnus olor</i> )
Singschwan	( <i>Cygnus cygnus</i> )
Kiebitz	( <i>Vanellus vanellus</i> )
Kranich	( <i>Grus grus</i> )
Weißwangengans	( <i>Branta leucopsis</i> )

Der Lebensraum der im Datenblatt zum EU-Vogelschutzgebiet aufgeführten Wasser- und Watvögel liegt im Bereich des Boddengewässers, in einer Entfernung von 800 m vom Vorhabengebiet.

### Schutzziele

Für die an das Vorhabengebiet angrenzenden Bereiche des EU-Vogelschutzgebiets sind folgende Schutzziele von Bedeutung.

- Erhaltung und Entwicklung von störungsarmen Wäldern mit angemessenen Altholzanteilen
- Erhaltung der Grünlandflächen insbesondere durch extensive Nutzung (Mähwiesen und / oder Beweidung)
- Erhalt bzw. Wiederherstellung von ausgedehnten Überflutungsräumen
- Erhaltung des Strukturreichtums in Feuchtlebensräumen (z.B. Gebüschgruppen, Staudenfluren, Erlenbruchwälder in Niedermoorbereichen)
- Sicherung und Entwicklung von unterholz- und baumartenreichen, störungsarmen Altholzbeständen
- Erhaltung bzw. Entwicklung von strukturreichen Ackerlandschaften mit einem hohen Anteil an naturnahen Ackerbegleitbiotopen (z.B. Wegraine, Sölle, Seggen-Riede, Feldgehölze, Hecken etc.)
- Erhaltung von insektenreichen Offenlandbereichen auf Sandböden

## **4.2 Ermittlung der zu erwartenden Eingriffe**

Im Rahmen der Baumaßnahme werden leerstehende Gebäude saniert und einer Nutzung als Reitkunsthause zur Verfügung gestellt. Die Freiflächen werden wieder als Park- und Gartenanlage

hergerichtet. Neuversiegelungen finden geringfügig statt. Der Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe wird auf den östlich angrenzenden Flächen, die im EU-Vogelschutzgebiet liegen, erbracht.

#### **4.3 Wirkungsprognose**

##### Anlagenbedingte Wirkungen

Durch die Wiederinbetriebnahme der Gebäude werden die Schutzziele nicht beeinträchtigt. Durch die vorhandenen Gehölzstrukturen und durch die geplanten Heckenpflanzungen ist das Vorhabengebiet ausreichend zum Vogelschutzgebiet hin abgeschirmt.

##### Betriebsbedingte Wirkungen

Die angestrebte Nutzung der Fläche für anspruchsvollen Bildungs- und Gesundheitstourismus, Reittourismus, Wohnen und Beherbergung, Individualtourismus / Bed & Breakfast bestimmt die Nutzung als ruhige Erholung. Eine betriebsbedingte Auswirkung auf die Schutzziele gibt es nicht.

##### Baubedingte Wirkungen

Während der Bauphase kann es zu geringen lärmbedingten Beeinträchtigungen im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens kommen. Für die potentiellen Brutvögel wird es jedoch kaum Auswirkungen haben, da der östlich angrenzende Lebensraum ausreichend groß ist um ausreichend Ausweichmöglichkeiten zu bieten.

##### Zusammenfassende Darstellung

Bei der Realisierung des Vorhabens kann es zu kurzzeitigen Beeinträchtigung der westlichen Randbereiche des Vogelschutzgebiets kommen. Diese zeitlich begrenzten Störungen wirken sich jedoch nicht auf die Schutzziele des Gebiets aus. Durch den Betrieb des Reitkunsthause werden keine weiteren Störungen zu erwarten sein.

#### **4.4 Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigungen**

Die geringfügigen Beeinträchtigungen, die mit dem Planungsvorhaben verbunden sind, werden durch eine Heckenpflanzung östlich der Zufahrt minimiert. Durch diese Maßnahme wird das Vorhabengebiet zusätzlich zum EU-Vogelschutzgebiet hin abgeschirmt.

#### **4.5 Zusammenfassung**

Ein ungenutzter Gebäudebestand wird zu einem Reitkunsthause mit Beherbergung ausgebaut. Die Flächen des Vorhabens grenzen unmittelbar an das EU-Vogelschutzgebiet DE 1747-402. Für einige Vogelarten sind die angrenzenden Schutzgebietsflächen Rast-, Nahrungs- und Bruthabitate. Durch die Art der geplanten Nutzung werden die für diesen Bereich formulierten Schutzziele nicht beeinträchtigt.

Insgesamt kann das Vorhaben Reitkunsthause so bewertet werden, dass es bei einer Umsetzung der Maßnahme zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Arten und Lebensräume sowie der Schutz-

ziele des EU-Vogelschutzgebiets DE 1747-402 kommen wird. Es ist somit keine Verträglichkeitshauptprüfung erforderlich.

## 5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

### 5.1 Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen und deren Flora und Fauna

Im Plangebiet kommen folgende Biotoptypen vor:

#### Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (2.2.1)

Das Feldgehölz besteht aus einem ca. 60 Jahre alten Baumbestand auf einem frischen Standort.

Die Hauptbaumarten sind:

Spitzahorn	(Acer platanoides)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Hainbuche	(Carpinus betulus)

Im Unterwuchs befinden sich:

Haselnuss	(Corylus avellana)
Holunder	(Sambucus nigra)

Die Krautschicht wird überwiegend aus folgenden Arten gebildet:

Girsch	(Aegopodium podagraria)
Knoblauchsrauke	(Alliaria petiolata)
Taumel-Kälberkropf	(Chaerophyllum temulum)
Springkraut	(Impatiens parviflora)

Der Kompensationswertfaktor wird mit 7 angesetzt.

Entgegen der Darstellung auf den Umweltkarten des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie ist der Biotoptyp östlich der Zufahrt aufgrund der örtlichen Gegebenheiten so abzugrenzen, wie im Bestandsplan dargestellt. Nach Norden schließt sich eine ca. 15 m breite ruderale Staudenflur an, die ursprünglich Teil des ehemaligen Schulgartens war.

#### Älterer Einzelbaum (2.7.1)

BHD > 50 cm

Im Plangebiet stehen mehrere ältere Einzelbäume:

Robinie	(Robinia pseudoacacia)
Platane	(Platanus hybrida)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Graupappel	(Populus x canescens)

Alle älteren Einzelbäume unterliegen dem Schutz der Baumschutzsatzung der Gemeinde Mesekenhagen.

Die Bäume werden von der Planung nicht berührt. Vereinzelt müssen bei den Bäumen in der Nähe der Gebäude die seit langem ausgebliebenen Pflegeschnitte durchgeführt werden, damit die Kronen nicht zu weit in den Dachbereich hineinwachsen. Bei fachgerechten Pflegeschnitten besteht keine Kompensationspflicht.

Die älteren Einzelbäume werden nicht in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

#### **Graben trockengefallen oder zeitweilig wasserführend, extensive oder keine Instandhaltung (4.5.3)**

Ein Graben durchzieht von Süd nach Nord und am Feldgehölz Richtung Westen führend das Plan-  
gebiet. Er ist nur zeitweise wasserführend und wird somit von keiner typischen Gewässervegetation  
besiedelt. Es wächst vielmehr von den Seiten die Vegetation der angrenzenden Biotope in den Graben-  
bereich hinein.

Im Bereich der Grundstückszufahrt hat der Graben den Charakter eines Straßenbegleitgrabens, der das  
anfallende Oberflächenwasser aufnimmt. Für den Biotoptyp wird ein Kompensationswertfaktor von 2  
festgesetzt.

#### **Artenarmes Frischgrünland (9.2.3) - (vgl. alt 9.2.2 Frischweide)**

Die artenarme Frischwiese besteht überwiegend aus Wiesenfuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) und  
Quecke (*Agropyron repens*).

Die vergesellschafteten Kräuter sind:

Brennnessel	( <i>Urtica dioica</i> )
Girsch	( <i>Aegopodium podagraria</i> )
Schabockskraut	( <i>Ranunculus ficaria</i> )
Efeu-Gundermann	( <i>Glechoma hederacea</i> )
Taubnessel	( <i>Lamium album</i> )

Vereinzelt kommen Gruppen von Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*) und Goldrute vor (*Solidago  
virgaurea*).

Der Kompensationswertfaktor ist 2.

#### **Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (10.1.2)**

Auf den ehemaligen Rasenflächen westlich des Haupthauses und in einem ehemaligen Gartenbereich  
am östlichen Rand des Geltungsbereichs haben sich durch die aufgegebene Nutzung ruderales  
Staudenfluren entwickelt. Entsprechend den Standortverhältnissen sind sie von der Artenzusammen-  
setzung her unterschiedlich ausgebildet.

In dem brachgefallenen Gartenbereich dominieren Girsch (*Aegopodium podagraria*) und Brennnessel  
(*Urtica dioica*).

Auf der brachgefallenen ehemaligen Rasenfläche sind es

Brennnessel	( <i>Urtica dioica</i> )
Quecke	( <i>Agropyron repens</i> )
Schabockskraut	( <i>Ranunculus ficaria</i> )
Harzer Labkraut	( <i>Galium harzanicum</i> )
Girsch	( <i>Aegopodium podagraria</i> )
Echte Kratzdistel	( <i>Cirsium vulgare</i> )
Taubnessel	( <i>Lamium album</i> )

Die ruderalen Staudenfluren werden mit einem Kompensationswertfaktor von 2 bewertet.

#### **Ruderales Kriechrasen (10.1.3)**

Entlang der Zufahrt hat sich zu beiden Seiten ein ruderaler Kriechrasen entwickelt.

Er setzt sich überwiegend aus folgenden Arten zusammen:

Quecke	( <i>Agropyron repens</i> )
Landreitgras	( <i>Calamagrostis epigejos</i> )
Knäulgras	( <i>Dactylis glomerata</i> )
Taubnessel	( <i>Lamium album</i> )

Kompensationswertfaktor beträgt 2,5.



#### **Ruderaler Pionierflur (10.1.4)**

Auf der Ost-, Nord- und Südseite des Hauptgebäudes hat sich auf einer ehemals mit einer wasser- gebundenen Decke befestigten Fläche eine ruderaler Pionierflur entwickelt.

Sie setzt sich überwiegend aus folgenden Arten zusammen:

Brennnessel	(Urtica dioica)
Löwenzahn	(Taraxacum officinale)
Gänsefingerkraut	(Potentilla anserina)
Harzer Labkraut	(Galium hircynicum)
Brombeere	(Rubus fruticosus spec.)

Der Kompensationsfaktor beträgt 2.

#### **Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (13.2.1)**

Auf der westlichen Seite der Grundstückszufahrt befindet sich ein Siedlungsgebüsch das ausschließlich aus Liguster (Ligustrum vulgare). besteht.

Der Kompensationswertfaktor wird mit 2 festgesetzt.

#### **Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt (14.7.1)**

Im ehemaligen Parkgelände verläuft ein unbefestigter Fußweg. Der Fußweg bleibt bestehen und wird deshalb nicht in der Bilanzierung berücksichtigt.

#### **Wirtschaftsweg, versiegelt (14.7.4)**

Die Zufahrt zum Grundstück ist mit Betonplatten befestigt.

Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird diese Fläche als bereits versiegelte Fläche berücksichtigt.

Der Kompensationswertfaktor beträgt 0.

#### **Parkplatz, versiegelte Fläche (14.7.8)**

Vor dem Gebäude ist eine ca.152 m² große Fläche mit Ort beton befestigt. Im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wird diese Fläche als bereits versiegelte Fläche berücksichtigt.

Der Kompensationswertfaktor beträgt 0.

Tabelle 1: Übersicht der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen

Biotop- typ M-V	Biotoptyp	Fläche m²	Regenera- tionsfähigkeit	Rote Liste Biotoptypen BRD	Status in M-V
2.2.1	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	2.767	3	2	§
2.7.1	Älterer Einzelbaum	27 Stk	4	3/2	-
4.5.3	Graben trockengefallen oder zeitweilig wasserführend, extensive oder keine Instandhaltung	542	2	2	-

Biotop- typ M-V	Biotoptyp	Fläche m²	Regenera- tionsfähigkeit	Rote Liste Biotoptypen BRD	Status in M-V
9.2.3	Artenarmes Frischgrünland (vgl. alt 9.2.2 Frischweide)	813	2	3	BWB
10.1.2	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	4.376	-	2/3	-
10.1.3	Ruderales Kriechrasen	540	-	2	-
10.1.4	Ruderales Pionierflur	1.066	-	2	-
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	280	1	-	-
14.7.1	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	71	-	-	-
14.7.4	Wirtschaftsweg, versiegelt	369	-	-	-
14.7.8	Parkplatz, versiegelte Fläche	152	-	-	-
Summe Fläche		10.976			

BWB: weiteres besonders wertvolles, nicht geschütztes Biotop, §: gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V

## 5.2 Beschreibung des potentiellen Eingriffs

Im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung werden alle Flächen innerhalb des Geltungsbereichs betrachtet.

Entsprechend der Festsetzungen beträgt die Größe der zusätzlich versiegelbaren, nicht wasserdurchlässigen Fläche ca. 786 m². Für die Herstellung von Parkplatz- und sonstigen Verkehrsflächen werden 606 m² teilversiegelt. Die Herstellung dieser Flächen erfolgt mit versickerungsfähigem Material. Die brachgefallenen Grünflächen um das Gebäude herum werden wieder als parkartige Anlage hergerichtet. Der Entwässerungsgraben wird für die Herstellung einer Parkplatzzufahrt in der Breite der Zufahrt verrohrt.

## 5.3 Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses

Da im Plangebiet nur Funktionen mit allgemeiner Bedeutung betroffen und auch keine gravierenden Eingriffe in das Landschaftsbild vorgesehen sind, wird das Maß der Kompensationsmaßnahmen ausschließlich über das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt (vergl. Hinweise zur Eingriffs-

regelung des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Stand 10.06.1999, S. 16).

Grundsätzlich gilt, dass Eingriffe zu vermeiden sind. Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren. Unvermeidbare und nicht minimierbare Eingriffe sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (vergl. §§18-19 BNatSchG).

## 5.4 Kompensationserfordernis für beeinträchtigte Biotoptypen

Landschaftliche Freiräume sind bebauungsfreie, unversiegelte und nicht oder nur gering durch oberirdische Infrastruktureinrichtungen belastete Gebiete. Bei der Berechnung des Kompensationserfordernisses wird der Beeinträchtigungsgrad des betroffenen landschaftlichen Freiraumes aufgrund des Abstandes des Vorhabens zu vorbelasteten Bereichen ermittelt. Je nach Abstand ist ein Korrekturfaktor des Freiraumbeeinträchtigungsgrades, nach „Hinweise zur Eingriffsregelung“, 1999, S. 97, zu berücksichtigen.

Der landschaftliche Freiraum wird durch das Vorhaben gering beansprucht. Aufgrund der Umnutzung eines Bestandgebäudes beträgt die Entfernung zu bestehenden Störquellen < 50 m. Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 0,75 in die Bilanzierung eingehen. Um das brachliegende Gutshaus konnten sich aufgrund des jahrelangen Leerstands neue Biotoptypen entwickeln. Die Biotope Feldgehölze (OVP 00211) entsprechen dem Schutzstatus nach BNatSchG und NatSchAG M-V.

Im Geltungsbereich des Vorhabengebiets und dessen betroffenen Freiraum sind keine Sonderfunktionen bezüglich der Fauna, der abiotischen Faktoren und des Landschaftsbildes vorhanden. Ein additiver Ausgleich dieser Sonderfunktionen ist daher nicht erforderlich.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von etwa 1,17 ha. In die Bilanzierung fließt insgesamt eine Biotopfläche von 6.536 m<sup>2</sup> ein. Diese Fläche umfasst die in Tabelle 2 und 3 aufgeführten Biotoptypen. Eine Biotopfläche 1.392 m<sup>2</sup> wird durch die maximal zulässige Bebauung und Flächenversiegelung für Verkehrs- und Lagerflächen vollständig dem Naturhaushalt entzogen.

Für die mögliche Totalversiegelung wird ein Faktor von 0,5 angesetzt. Für die mögliche Teilversiegelung wird ein Faktor von 0,2 eingesetzt.

Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Nr.	Biotoptyp	Flächenverbrauch m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationsfaktor +Faktor Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
4.5.3	Graben trockengefallen oder zeitweilig wasserführend, extensive oder keine Instandhaltung	50	2	2,5 (2+0,5)	0,75	94
9.2.3	Artenarmes Frischgrünland (vgl. alt 9.2.2 Frischweide)	396	2	2,2 (2 + 0,2)	0,75	653

Nr.	Biotoptyp	Flächenverbrauch m²	Wertstufe	Kompensationsfaktor + Faktor Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
10.1.2	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Standorte	264	2	2,5 (2+0,5)	0,75	495
10.1.3	Ruderales Kriechrasen	150	2	2,5 (2+0,5)	0,75	281
10.1.3	Ruderales Kriechrasen	210	2	2,2 (2+0,2)	0,75	346
10.1.4	Ruderales Pionervegetation	214	2	2,5 (2+0,5)	0,75	401
13.2.1	Siedlungs- gebüsch aus heimischen Gehölzarten	108	2	2,5 (2+ 0,5)	0,75	202
Gesamtfläche		1.392				
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Totalverlust						2.472

Von einem Totalverlust sind 1.392 m² Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von 2.472 Werteinheiten betroffen.

Tabelle 3: Biotopverlust mit Funktionsverlust

Nr.	Biotoptyp	Flächenverbrauch m²	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation gerundet
9.2.3	Artenarmes Frischgrünland (vgl. alt 9.2.2 Frischweide)	0	3	2	0,75	0
10.1.2	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Standorte	4.112	2	2	0,75	6.168
10.1.3	Ruderales Kriechrasen	180	2	2	0,75	270
10.1.4	Ruderales Pionervegetation	852	2	2	0,75	1.278

Nr.	Biotoptyp	Flächenver- brauch m²	Wertstufe	Kompensa- tionsfaktor	Korrekturfaktor Freiraumbeein- trächtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation gerundet
13.2.1	Siedlungs- gebüsch aus heimischen Gehölzarten	0	2	2	0,75	0
Gesamtfläche		5.144				
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust						7.716

Von einem Funktionsverlust sind 5.144 m² Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von 7.716 Werteinheiten betroffen.

Insgesamt ergibt sich ein Kompensationserfordernis von  $(2.472 + 7.716) 10.188$  Werteinheiten.

#### 5.4.1 Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsflächen

In der folgenden Tabelle wird die erforderliche Kompensationsmaßnahme mit ihrer Wertigkeit aufgeführt. Der Leistungsfaktor ist abhängig von der Entfernung des Ausgleichs zum Eingriff und von den Standortbedingungen und den Wirkungen der gewählten Ausgleichsfläche. Die Ausgleichsfläche liegt südlich der Ortslage Gristow. Für die geplante Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebiets wird, entsprechend der Bilanzierung, ein Leistungsfaktor von 0,9 festgelegt. Der Kompensationswert beträgt 3, da sich aus dem vorhandenen Wirtschaftsgrünland ein hochwertiger Magerrasen entwickeln kann.

Tabelle 4: Flächenäquivalent Kompensationsmaßnahme

Nr.	Kompensationsmaß- nahme	Flächen m²	Wert- stufe	Kompensations- wertzahl (Wertstufe + Entsiegelung)	Leistungs- faktor	Flächenäquivalent für Kompensation
1	Anlage von naturnahen Wiesen und Weiden auf ehemaligen Acker-oder Wirtschaftsgrünflächen	3.773	2	3	0,9	10.188

Einem Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis von 10.188 Werteinheiten steht ein Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahmen in Höhe von 10.188 Werteinheiten gegenüber.

#### 5.4.2 Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereichs kommt es zu einem Totalverlust der Biotopfunktionen auf insgesamt 1.392 m² Biotopfläche und einem Funktionsverlust auf 5.144 m² Biotopfläche.

Der gleichwertige Ausgleich ist im Geltungsbereich nicht möglich und wird daher auf einer Fläche südlich der Ortslage Gristow durchgeführt.

Die Ausgleichsfläche mit einer Größe von 3.773 m<sup>2</sup> liegt auf dem Flurstück 180/1, der Flur 1, in der Gemarkung Gristow der Gemeinde Mesekenhagen.

### **Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets**

#### **Anlage einer naturnahen Wiese und Weide auf einer ehemaligen Wirtschaftsgrünfläche**

Das vorhandene Wirtschaftsgrünland mit einem hohen Anteil von Magerkeitszeigern in der Krautschicht wird durch regelmäßige Mahd oder Beweidung ausgehagert und zu einem Magerrasen entwickelt. Bei einer Mahd erfolgt der erste Schnitt Mitte Juni und der zweite Schnitt Ende September. Die Beweidung erfolgt mit maximal 2 Großvieheinheiten/ha in der Zeit von Anfang Juni bis Ende September. Im Winter findet keine Beweidung statt. Die Kompensationsmaßnahme steht im Zusammenhang mit der Kompensationsmaßnahme zum Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Mesekenhagen, die ebenfalls auf dem Flurstück 180/1 erbracht wird. Insgesamt werden so auf dieser Fläche ca. 1,1 ha Magerrasen entwickelt und durch eine langfristige Mahd- oder Weidenutzung gesichert.

## **6 Zusätzliche Angaben**

### **6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Die Umweltprüfung wurde auf der Grundlage folgender Planungen, Untersuchungen und Gutachten durchgeführt:

- Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern 2010
- Umweltkartenportal Mecklenburg-Vorpommern
- Umweltbericht zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Mesekenhagen

#### **Schwierigkeiten bei der Erhebung:**

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

### **6.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Da nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Planungen zu rechnen ist, wird kein Monitoring durchgeführt.

### **6.3 Zusammenfassung**

Mit der Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Reitkunsthaus soll die Umnutzung eines ehemaligen Gutshauses, das zuletzt als Schule genutzt wurde und seit mehreren Jahren leer steht, zu einem Beherbergungsbetrieb und einer Einrichtung für den Bildungs- und Gesundheitstourismus ermöglicht werden. Mit der geplanten Nutzung sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die außerhalb des Plangebiets auf Grünlandflächen südlich der Ortslage Gristow der Gemeinde Mesekenhagen kompensiert werden.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht können geringfügige Beeinträchtigungen geschützter Arten, wie Fledermäuse möglich sein, die jedoch durch Maßnahmen im Plangebiet ausgeglichen werden können. Eine Beeinträchtigung des angrenzenden EU-Vogelschutzgebiets ist nicht gegeben.

Mesekenhagen, den

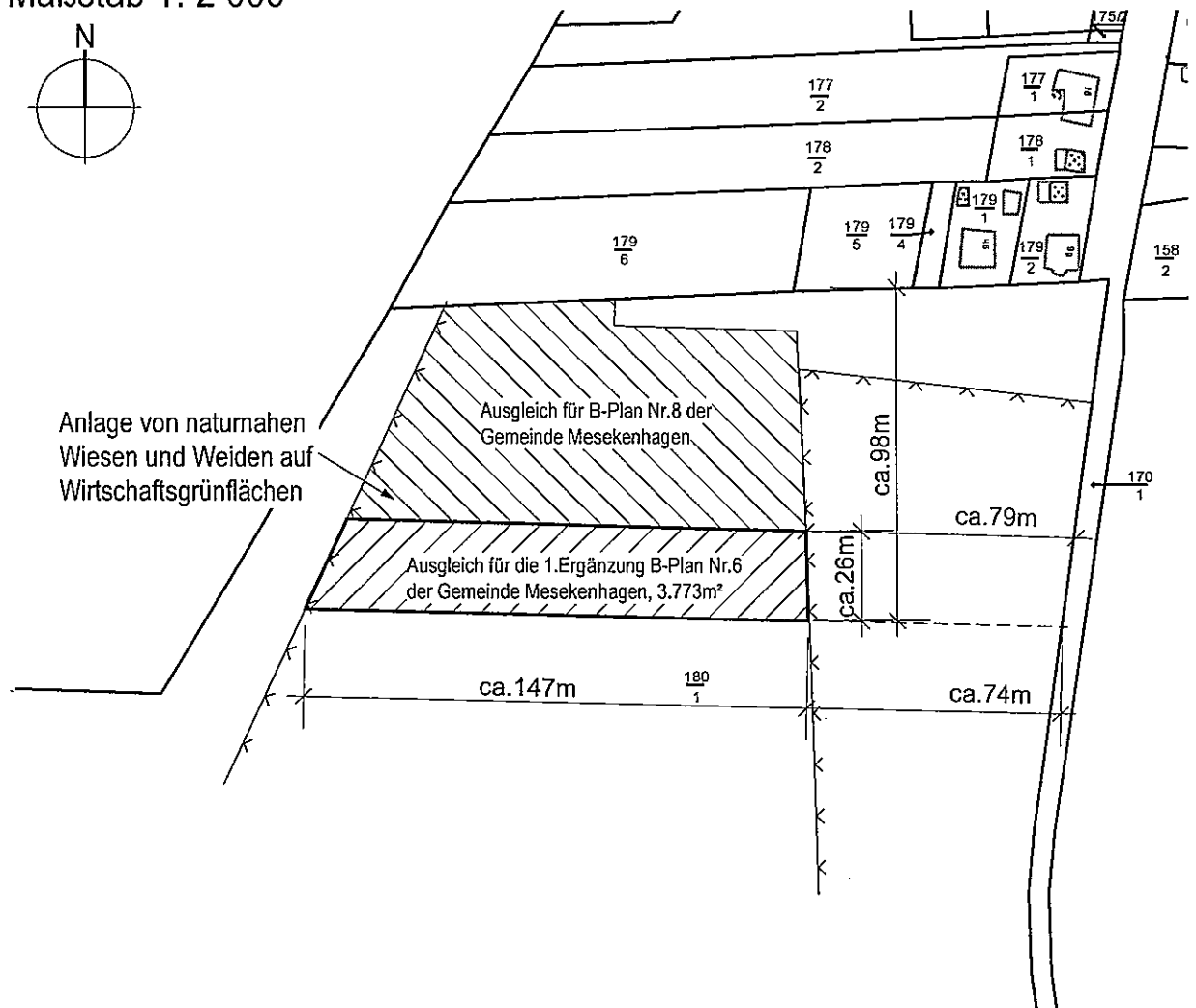
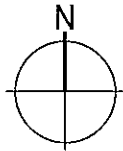
Der Bürgermeister

Geert-Christoph Seidlein

# Gemeinde Mesekenhagen 1. Erweiterung B-Plan Nr. 6 "Ortskern Mesekenhagen" Reitkunsthaus

Kompensationsmaßnahme Flurstück 180/1, Flur 1, Gemärkung Gristow

Maßstab 1: 2 000



Gemeinde Mesekenhagen

Amt Landhagen - Landkreis Ostvorpommern

Projekt / Plantitel

Gemeinde Mesekenhagen, 1. Erweiterung B-Plan Nr. 6  
"Ortskern Mesekenhagen" - Reitkunsthaus

- Kompensationsmaßnahmen außerhalb des  
Geltungsbereiches -

bearbeitet: M. Mäurer

gezeichnet: R. Rost

geändert:

geändert:

Unterschrift:

Maßstab: 1:2 000

Datum: 25.01.2012

Plan-Nr.:



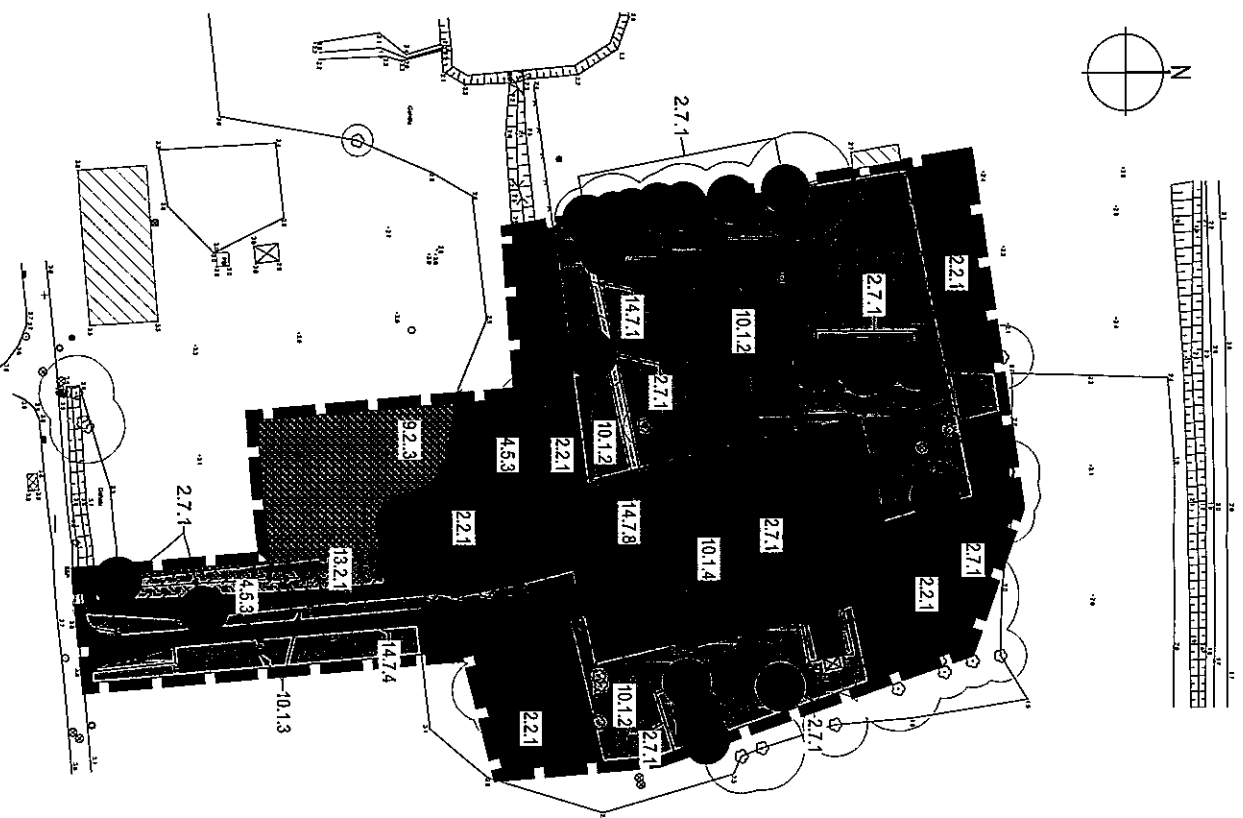
Regionalentwicklung Knieperdamm 74  
Bauleiplanung 18435 Stralsund  
Landschaftsplanung Tel.: 03831 / 280522  
Freiraumplanung Fax: 03831 / 280523

O L A F














Gemeinde Mesekenhagen 1. Erweiterung B-Plan Nr. 6 "Ortskern Mesekenhagen" - Reitkunsthaus

Maßstab 1: 1000








### Legende

### Biotoptypen

2.2.1		Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	2767 m²
2.7.1		Älterer Einzelbaum	
4.5.3		Graben trockengefallen oder zeitweilig wasserführend, extensive oder keine Instandhaltung	542 m²
9.2.3		Artenarmes Frischgrünland	813 m²
10.1.2		Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	4376 m²
10.1.3		Ruderales Kriechrasen	540 m²
10.1.4		Ruderales Pionierflur	1066 m²
13.2.1		Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	280 m²
14.7.1		Pfad-, Rad- und Fußweg	71 m²
14.7.4		Wirtschaftsweg, versiegelt	369 m²
14.7.8		Versiegelte Fläche	152 m²

### Sonstige Planzeichen

		
Gellungsbereich	vorf. Gebäude	Kronendurchmesser

Bauherr Gemeinde Mesekenhagen Amt Landhagen - Landkreis Ostvorpommern	Projekt / Planstift Gemeinde Mesekenhagen, 1. Erweiterung B-Plan Nr. 6 "Ortstem Mesekenhagen" - Reiterkunsthaut
<b>- Bestand Biototypen -</b>	
bearbeitet: A. Langen	Masstab: 1:1.000
gezeichnet: R. Rost	Datum: 20.05.2011
geblättert:	Plan-Nr.: 
gezeichnet:	
Regionalverband Vorpommern 74 Bürogebäude Landesplanung Tel.: 03831 / 286522 Fax: 03831 / 286520	
O L A F Landschaftsplanung	