

# GEMEINDE GRAMBOW

AMT LÜTZOW-LÜBSTORF

LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG



## BEBAUUNGSPLAN NR. 4

### „BOIZENBURGER WEG“

nach ~~§ 13b BauGB~~

Verfahren gemäß § 215a BauGB nach § 13a BauGB

aufgrund der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18. Juli 2023  
(4 CN 3.22) – Unvereinbarkeit des § 13b BauGB mit Unionsrecht

Begründung

Satzungsbeschluss

Juni 2024



# BEBAUUNGSPLAN NR. 4 „BOIZENBURGER WEG“

## GEMEINDE GRAMBOW

~~nach § 13b BauGB~~

Beendigung des Verfahrens gemäß § 215a BauGB

nach § 13a BauGB

**aufgrund der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18. Juli 2023  
(4 CN 3.22) – Unvereinbarkeit des § 13b BauGB mit Unionsrecht**

### Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines .....	2
1.1	Anlass der Planaufstellung .....	2
1.2	Verfahren und Planungsgrundlagen .....	2
1.3	Rechtsgrundlagen.....	5
2.	Vorgaben übergeordneter Planungen .....	6
3.	Plangebiet .....	7
3.1	Lage und Geltungsbereich .....	7
3.2	Bestand .....	8
3.2.1	Flächennutzung.....	8
3.2.2	Erschließung.....	8
4.	Planinhalt.....	8
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	9
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	9
4.4	Örtliche Bauvorschrift zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Anzahl der Stellplätze, Einfriedungen.....	10
4.5	Verkehrerschließung .....	11
4.6	Technische Ver- und Entsorgung.....	11
4.7	Stellplätze und Garagen .....	13
4.8	Immissionsschutz.....	13
5.	Sonstiges.....	13
6.	Umweltbelange.....	15
6.1	Einleitung.....	15
6.2	Schutzgebiete und Objekte .....	15
6.3	Umweltzustand.....	16
7.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag .....	24

#### Anlagen:

- Baugrundgutachten, Baustoff- und Umweltlabor GmbH, Friedrichsmoor, 07.03.2023
- Entwässerungskonzept des IBL Schwerin-Ingenieurbüro Leirich, Schwerin, Januar 2023
- Wurzelgutachten, Thomas Franiel, 17.11.2022
- [Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2](#)
- [Gesamtstellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg, 24.06.2024](#)

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Anlass der Planaufstellung**

Anlass für die Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Boizenburger Weg“ ist die Schaffung von Wohnbauland im Hauptort Grambow der Gemeinde Grambow. Es besteht eine große Nachfrage nach Eigenheimstandorten in der Gemeinde. Im Ortsteil Grambow eignen sich Flächen nördlich des Boizenburger Weges, anschließend an die vorhandene Bebauung, mit einer Größe von ca. 0,9 ha, sodass die Gemeinde diese als Wohngebiet entwickeln will. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen.

### **1.2 Verfahren und Planungsgrundlagen**

Der Bebauungsplan Nr. 4 umfasst die Festsetzung eines Wohngebietes angrenzend an die bebaute Ortslage und bereitet damit die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil vor. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ aufgestellt. Die Kriterien des § 13b BauGB sind erfüllt.

- Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an (angrenzend Wohnbebauung entlang des Boizenburger Weges in östliche und südliche Richtung).
- Es wird eine Wohnnutzung geplant.
- Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 9.300 m<sup>2</sup>. Die Grundfläche ist dementsprechend kleiner als 10.000 m<sup>2</sup>.
- Es ergeben sich im Plangebiet keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erforderlich machen (siehe Punkt 6. Umweltbelange).
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden durch den Bebauungsplan die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) nicht beeinträchtigt (siehe Punkt 6. Umweltbelange).

Nach § 13b BauGB muss das Planverfahren bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet sein und der Satzungsbeschluss bis zum 31. Dezember 2024 gefasst werden. Für das Planverfahren gilt das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB. Zu den Merkmalen des beschleunigten Verfahrens gehört nach §13a Abs. 2 Nr.1 BauGB, dass die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend anwendbar sind. Das Verfahren für den Bebauungsplan wird wie folgt durchgeführt:

- Von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird abgesehen.
- Der Öffentlichkeit wird im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Entwurfes und der Verfügbarkeit der Planunterlagen im Internet für die Dauer eines Monats Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gegeben. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Auslegung informiert zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.
- Es entfällt die Eingriffsregelung.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach Beschluss der Gemeindevertretung am 24.03.2022 für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 30.05.2022 bis zum 01.07.2022 öffentlich ausgelegt. Die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen

Träger öffentlicher Belange zum Entwurf wurden eingeholt. Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden geprüft und abgewägt. Daraus ergaben sich folgende Änderungen/Ergänzungen in der Endfassung:

- Ergänzung der raumordnerischen Stellungnahme (Auszug) in der Begründung
- Ergänzungen zur Regenwasserversickerung und Bodenbeschaffenheit in der Begründung
- Minimierung der Zufahrten nach Erstellung eines Wurzelschutzgutachtens
- Änderung der Zuordnungsfestsetzung für Maßnahmen zugunsten des Artenschutzes in Hinweise
- Ergänzung der bodenschutzrechtlichen Hinweise auf der Planurkunde
- Redaktionelle Überarbeitung der Planzeichnung (Bestandsbaumdarstellung)
- Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes für die HanseGas GmbH

Sonstige Hinweise und Anregungen wurden von der Stadt zur Kenntnis genommen und werden beachtet.

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Über den Abwägungsvorschlag sowie den fertiggestellten Bebauungsplan in der Endfassung entscheidet die Gemeindevertretung. Der Bebauungsplan wurde am **06.07.2023** als Satzung beschlossen.

Für das Gemeindegebiet Grambow besteht kein Flächennutzungsplan. Für den Bebauungsplan ist daher nach Satzungsbeschluss die Genehmigung des Landkreises Nordwestmecklenburg einzuholen. Der Bebauungsplan wurde am ..... zur Genehmigung beim Landkreis Nordwestmecklenburg zur Genehmigung eingereicht.

### **Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18. Juli 2023 (4 CN 3.22) – Unvereinbarkeit des § 13b BauGB mit Unionsrecht**

mit o. a. Urteil hat das Bundesverwaltungsgericht entschieden, dass Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereiches einer Gemeinde nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden dürfen.

Mit der Einführung des § 215a BauGB wurde den Gemeinden die Möglichkeit gegeben, Bebauungsplanverfahren nach § 13b im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB abzuschließen.

### **§ 215a Beendigung von Bebauungsplanverfahren und ergänzendes Verfahren für Bebauungspläne nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung**

(1) Bebauungsplanverfahren nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung, die vor Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, können nach Maßgabe des Absatzes 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird.

(2) Sollen Bebauungspläne, die im Verfahren nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung aufgestellt wurden, durch ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Absatz 4 in Kraft gesetzt werden, kann § 13a nach Maßgabe des Absatzes 3 entsprechend angewendet werden. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.

(3) § 13a Absatz 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 sowie § 13a Absatz 2 Nummer 4 können nur dann entsprechend angewendet werden, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder

die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen. Wird das Verfahren nach Absatz 1 oder Absatz 2 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 fortgesetzt, hat die Gemeinde dies einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe ortsüblich bekanntzumachen.

Die Gemeinde Grambow hat daraufhin die Prüfung des Einzelfalls veranlasst. Das beim Landkreis eingereichte Dokument ist nach Einarbeitung der vom Landkreis geforderten Nachforderung (Az. 66/80.03-313) als Anlage der Begründung beigefügt.

Das Ergebnis der Einzelfallprüfung ist am 24.06.2024 mitgeteilt worden und beinhaltet folgendes Ergebnis:

Die Gemeinde hat die Vorprüfung des Einzelfalls vorgenommen, die Hinweise der unteren Naturschutzbehörde (UNB) wurden eingearbeitet. Die untere Wasserbehörde hat keine weiteren Hinweise vorgebracht. Aus planungsrechtlicher Sicht werden zur Umstellung des Verfahrens keine weiteren Hinweise erteilt.

Es wird am ..... der Beschluss zur Umstellung auf das neue Verfahren nach Maßgabe des § 13a BauGB gefasst. Eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich, da Planinhalte und Verfahren nach § 13a BauGB die gleichen sind wie nach § 13b BauGB. In dieser Gemeindevertreterversammlung wird ebenfalls der Satzungsbeschluss gefasst. Der Genehmigungsantrag im Rahmen des § 13b BauGB-Verfahrens wird zurückgezogen und nach Umstellung des Verfahrens gemäß § 215a BauGB neu eingereicht.

Zusammenfassung Verfahrensablauf:

Datum	Verfahrensschritte
09.12.2021	Aufstellungsbeschluss
14.12.2021	Bekanntmachung
24.03.2022	Billigung Entwurf und Auslegungsbeschluss
11.05.2022	Bekanntmachung im Internet/Landesportal
12.05.2022	Bekanntmachung
30.05.2022 bis zum 01.07.2022	Öffentliche Auslegung
18.05.2022	Beteiligung TÖB, Behörden, Nachbargemeinden
06.07.2023	Abwägungsbeschluss
06.07.2023	Satzungsbeschluss
10.07.2023	Mitteilung des Abwägungsergebnisses
	Einreichen der Planunterlagen zur Genehmigung beim Landkreis NWM
	Zurückziehen des Genehmigungsantrages

	Beschluss über Umstellung des Verfahrens auf § 13a BauGB
	Satzungsbeschluss nach Maßgabe des § 13a BauGB
	Einreichen der Planunterlagen zur Genehmigung beim Landkreis NWM
	Genehmigung durch Landkreis Nordwestmecklenburg
	Bekanntmachung im Internet/Landesportal
	Bekanntmachung

Als Kartengrundlage dient der Lage- und Höhenplan, Höhenbezug DHHN92, Vermessungsbüro Bannuscher & Meißner, Wittenförden, Dezember 2021.

Der Bebauungsplan Nr. 4 besteht aus

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1: 500 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie
- der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

Anlagen zum Bebauungsplan Nr. 4 sind das

- Baugrundgutachten, Baustoff- und Umweltlabor GmbH, Friedrichsmoor, 07.03.2023,
- Entwässerungskonzept des IBL Schwerin-Ingenieurbüro Leirich, Schwerin, Januar 2023,
- Wurzelgutachten, Thomas Franiel, 17.11.2022.

### 1.3 Rechtsgrundlagen

Für das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674), [i.V.m.der Einzelnorm § 215a Beendigung von Bebauungsplanverfahren und ergänzendes Verfahren für Bebauungspläne nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung](#)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V S. 1033),
- das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221),

- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

## **2. Vorgaben übergeordneter Planungen**

### Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM), 2011 und Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V), 2016

Gemäß RREP WM und LEP M-V befindet sich die Gemeinde Grambow im strukturschwachen ländlichen Raum. Die Siedlungsflächenentwicklung ist auf den Eigenbedarf auszurichten.

In der Gemeinde Grambow hat seit Jahren keine nennenswerte bauliche Entwicklung stattgefunden, so dass die Ausweisung von acht Bauplätzen im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes der geforderten Eigenentwicklung der Gemeinde entspricht.

Im Zuge der Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde eine Flächenanalyse im Sinne einer Alternativenprüfung durch das Amt Lützow-Lübstorf durchgeführt. Im Folgenden wird ein Ausschnitt daraus wiedergegeben. Die gesamte Flächenanalyse wird dem Amt für Raumordnung und Landesplanung WM und dem Landkreis im Rahmen der Behördenbeteiligung zur Verfügung gestellt.

### Auszug aus der Flächenanalyse durch das Amt Lützow-Lübstorf, 2022

Flächenanalyse und Möglichkeiten einer Wohnbauentwicklung in der Gemeinde Grambow, Stand 2022

Ausgangslage/ Zielstellung:

Die Gemeinde Grambow mit den Ortsteilen Grambow und Wodenhof hat sich in den vergangenen Jahren sehr positiv entwickelt. Dies spiegelt sich bspw. in der verbesserten Infrastruktur sowie in einer stabilen Einwohnerzahl wider. Diese ist seit 1990 angestiegen und beträgt aktuell zum Stand 31.12.2021 659 Einwohner. Grund für die positive Entwicklung sind u. a. die Nähe zur Landeshauptstadt Schwerin, ein umfangreiches infrastrukturelles Angebot und die naturräumliche Lage. Die Gemeinde verfügt über eine voll ausgelastete Kindertagesstätte, die aktuell räumlich bereits erweitert wird. Hinzu kommen ein Dorfladen, viele aktive Sport- und Kulturvereine, 2 Restaurants sowie das überregional bekannte Gut Grambow. Die Gemeinde ist aktuell nicht nur „bienenfreundlichste Gemeinde im Land Mecklenburg-Vorpommern“, sondern auch Sieger beim Kreiswettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft 2022“.

Wohnungssituation:

Bei einem Wohnungsbestand von 308 Wohnungen (Stand 2020) gibt es derzeit in den Ortsteilen keine leerstehenden Wohngebäude. Bislang konnte die Gemeinde die Wohnungsnachfrage durch ihre Einwohner innerhalb des Gemeindegebietes größtenteils abdecken. Zukünftig soll unter Beachtung der raumordnerischen Grundsätze eine moderate Erweiterung der Wohnbaufläche angestrebt werden, um insbesondere jungen Familien aus der Gemeinde entsprechende Grundstücke zum Bau eines Eigenheimes anbieten zu können. Dabei wurden bislang nur Flächen im Innenbereich genutzt. Auf dem Gemeindegebiet gibt es aktuell 2 rechtsgültige Satzungen nach § 34 BauGB sowie den B-Plan Nr. 1. Diese Wohnbauflächen sind nun fast bebaut, über die noch zur Verfügung stehenden Potenziale besteht keine Verfügbarkeit.

Im Gemeindegebiet sind verschiedene Grünflächen zu finden, die z. T. per Satzung festgesetzt sind, aber auch bewusst als Grünoasen und Lebensraum für Insekten und Kleintiere angelegt sind („bienenfreundliche Gemeinde“).

Für die Gemeinde Grambow ist nach derzeitigem Kenntnisstand ein Wohnbaupotenzial von 10 Wohneinheiten für den Zeitraum bis 2030 möglich. Dieses Potenzial beabsichtigt die Gemeinde u. a. in dem in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 4 „Boizenburger Weg“ umzusetzen.

Die Gemeindevertretung führt eine unverbindliche Interessentenliste für den Kauf eines Baugrundstückes. Diese Liste beinhaltet 22 Interessenten, davon 8 Anfragen aus der eigenen Gemeinde (nächste Generation).

Flächenverfügbarkeiten:

Die Darstellung des Wohnbauflächenpotenzials für die Gemeinde Grambow ergibt sich aus bestehenden Baurechten und Satzungen nach § 34 BauGB, einem B-Plan und möglichen Entwicklungsflächen im Innenbereich. Die aktuelle Situation der verfügbaren Flächen kann der nachstehenden Flächenanalyse (strukturiert nach Straßenabschnitten) entnommen werden.

Gesamteinschätzung bestehende Baurechte für Wohnbebauung:

- 6 Bauplätze in Privateigentum, größtenteils mit privater Gartennutzung, Verkaufsabsichten nicht bekannt
- Keine verfügbaren Bauplätze in Gemeindeeigentum

Aus gemeindlicher Sicht ist das Angebot an verfügbaren Bauplätzen für Wohnungsbau stark eingeschränkt und nicht attraktiv.

Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 14.06.2022

Das Vorhaben entspricht den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (2) Z RREP WM, wonach neue Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage auszuweisen sind. Entsprechend Eigenbedarfsregelung verfügt die Gemeinde bis 2020 über ein Wohnbaupotenzial von 5 Wohneinheiten (WE). Unter Anwendung der sogenannten Übergangsregelung besteht zusätzlich die Möglichkeit, einen Teil des Entwicklungsrahmens für den Zeitraum 2021-2030 (5 WE) vorzuziehen. In dem vorliegenden Bebauungsplan wurde der erhöhte Eigenbedarf nachvollziehbar nachgewiesen. Die Errichtung von 8 WE entspricht somit den Programmsätzen 4.2 (2) Z LEP M-V und 4.1 (3) Z RREP WM.

Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Flächennutzungsplan

Für das Gemeindegebiet Grambow besteht kein Flächennutzungsplan.

### **3. Plangebiet**

#### **3.1 Lage und Geltungsbereich**

Die Gemeinde Grambow liegt im Süden des Landkreises Nordwestmecklenburg in Mecklenburg-Vorpommern, etwa 10 km westlich der Landeshauptstadt Schwerin. Sie wird vom Amt Lützow-Lübstorf mit Sitz in Lützow verwaltet. Zum Gemeindegebiet gehören die Ortsteile Grambow und Wodenhof.

Auf einer Fläche von ca. 20 km<sup>2</sup> leben 671 Einwohner (Stand: März 2022, [www.luetzow-luebstorf.de](http://www.luetzow-luebstorf.de)).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 befindet sich am nordwestlichen Ortsrand Grambows und wird begrenzt im Norden und Westen von Acker, im Osten von Wohnbebauung und im Süden von Wohnbebauung und Grünflächen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 9300 m<sup>2</sup>.

Es werden die Flurstücke 150 teilw., 161 teilw. und 173 teilw. der Flur 3, Gemarkung Grambow, überplant.

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der PlanZV in der Planzeichnung dargestellt. Er wurde so gefasst, dass die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Flurstücksbereiche einbezogen wurden, in denen sich die zu bebauenden Flächen und die für die verkehrliche und technische Erschließung notwendigen Bereiche sowie Grünflächen befinden.

Die überplanten Flurstücke befinden sich größtenteils in Gemeindeeigentum und z. T. in Privateigentum.

### **3.2 Bestand**

#### **3.2.1 Flächennutzung**

Der Geltungsbereich wird zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme Januar 2022 landwirtschaftlich genutzt und ist unbebaut. Der Boizenburger Weg dient der verkehrlichen Erschließung der geplanten Grundstücke. Im Boizenburger Weg befinden sich aufgrund der angrenzenden Bebauung sämtliche Medien der Ver- und Entsorgung des Plangebietes.

#### **3.2.2 Erschließung**

Die **verkehrliche** Erschließung aller Grundstücke des Plangebietes erfolgt über die bestehende öffentliche Straße „Boizenburger Weg“, die direkt an der Plangebietsgrenze verläuft. Die **technische** Erschließung mit den notwendigen Medien der Ver- und Entsorgung ist für die Grundstücke des Plangebietes nur zum Teil gegeben. Eine Trinkwasser- und Stromleitung sind in diesem Teil des Boizenburger Weges bisher nicht vorhanden. Die Abwasserleitung ist bis zu der Kreuzung Boizenburger Weg/An de Schapwasch ausgebaut.

### **4. Planinhalt**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung einer Fläche am nordwestlichen Rand der Ortslage Grambow mit 8 Wohngebäuden geschaffen werden. Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise betreffend, enthält der Bebauungsplan Nr. 4 die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung eines Baugebietes nach der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsfestsetzungen legen fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind.

Zur Umsetzung der Planungsziele wird im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Gemäß § 4 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In dem festgesetzten WA sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nach § 4 Abs. 3 auch ausnahmsweise nicht zulässig, da diese Nutzung

nicht dem Planungsziel der Gemeinde entspricht. Sie sind daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 4.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Durch die hier getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Dichte und die Höhenentwicklung der Bebauung im Plangebiet bestimmt. Damit werden wesentliche Rahmenbedingungen für den Erhalt eines attraktiven Orts- und Landschaftsbildes geschaffen. Die Höhe der baulichen Anlagen und die überbaubare Grundstücksfläche orientieren sich an der umliegenden Bebauung.

##### Grundflächenzahl

Über die Grundflächenzahl (GRZ) wird festgelegt, wieviel Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der Grundflächen sind neben den bestehenden und geplanten Gebäuden unter anderem auch Garagen und Stellplätze inklusive ihrer Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO relevant. Hierfür darf die GRZ um 50 % überschritten werden.

Da die Grundstücke in der Nordausrichtung sehr groß sind, wird für das WA eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Damit ist eine ausreichende Bebauungsmöglichkeit mit Haupt- und Nebengebäuden, wie sie im ländlichen Raum üblich ist, möglich. Die GRZ 0,3 liegt unter dem Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

##### Firsthöhe

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren bestimmt durch die zulässige Höhe baulicher Anlagen nach § 16 BauNVO Abs. 2 Nr. 4. Hierfür dient die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe. Diese orientiert sich an der umliegenden Bebauung, um ein Einfügen des Planvorhabens zu gewährleisten.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO werden zur Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet untere Bezugspunkte bestimmt. Als unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der an die einzelnen Grundstücke grenzenden Erschließungsstraße (hier Boizenburger Weg). Maßgeblich ist die Mitte der einzelnen Grundstücke.

Oberer Bezugspunkt ist die Firsthöhe als Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches.

Für das WA wird eine maximale Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt. Zulässig ist ein Vollgeschoss.

#### **4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

##### Bauweise

Durch Festsetzung der Bauweise kann die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken im Hinblick auf den seitlichen Grenzabstand gesteuert werden. Die Festsetzung einer bestimmten Bauweise entsprechend der angestrebten Nutzung der Gebäude dient der Gestaltung des Ortsbildes.

Da im WA Einzelhäuser/Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt werden, gilt hier die offene Bauweise. Es gelten die Abstandsvorschriften der LBauO M-V.

##### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Plangebiet durch eine Baugrenze nach § 23 Abs. 1 BauNVO definiert, die von Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überschritten werden darf. Die Baugrenzen sind in der Planzeichnung dargestellt.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, Stellplätze/Carports und Garagen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich zulässig, sofern für bestimmte Teile des Baugebietes nichts anderes festgesetzt wird. In dem hier festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Carports gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO zwischen der straßenseitigen Baugrenze und deren Verlängerung bis zur bis zur östlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze und den privaten Grünflächen nicht zulässig. Auch nördlich der nördlichen Baugrenze und deren Verlängerung bis zur östlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO in dem festgesetzten Baugebiet Garagen und Carports sowie deren Zufahrten nicht zulässig. Die Gemeinde trifft diese Festsetzung aus optischen und bodenschützenden Gründen, da so Flächen vor der Hauptgebäudeflucht und im hinteren Hausgartenbereich von dieser Art der Bebauung freigehalten werden.

#### **4.4 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen**

Die Gemeinde hat das Planungsziel, an diesem Standort acht Einfamilienhäuser zu errichten. Für die Gemeinde Grambow ist nach derzeitigem Kenntnisstand ein Wohnbaupotenzial von 10 Wohneinheiten für den Zeitraum bis 2030 möglich.

Daraus ergibt sich die Festsetzung, dass je Wohngebäude maximal eine Wohnung zulässig ist.

Auch die höhere PKW-Anzahl, die bei mehr Wohneinheiten im ländlichen Raum notwendig wäre und Stellflächen auf den relativ schmalen Grundstücken benötigen würde, begründet die Festsetzung von einer Wohnung je Wohngebäude.

#### **4.5 Örtliche Bauvorschrift zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen, Anzahl der Stellplätze, Einfriedungen**

##### Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

In dem vorliegenden Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen getroffen, die ein Einfügen des Planvorhabens in das Ortsbild gewährleisten sollen. Das beinhaltet vor allem Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung.

In dem WA sind die Hauptgebäude mit einem Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von mindestens 38° und höchstens 48° auszubilden. Die hohen Neigungen wurden von der Gemeinde bewusst gewählt, um auch bei Walmdächern einen teilweisen Dachausbau zu ermöglichen. Es sind nur rote bis rotbraune und anthrazitfarbene Dacheindeckungen für die Hauptgebäude zulässig. Das entspricht den ortsüblichen Dachformen und -eindeckungen.

Für Vordächer und untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Wintergärten, Erker, Kellerniedergänge, Terrassenüberdachungen) sowie Nebengebäude sind auch andere Dachneigungen und Dacheindeckungen zulässig. Gründächer sind ebenfalls zulässig und wünschenswert.

Für die Fassadengestaltung sind Putz, Klinkerverblendung oder Holzkonstruktionen zulässig.

Weitere Festsetzungen trifft die Gemeinde bzgl. der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen für den Bebauungsplan Nr. 4 nicht.

##### Stellplätze

Pro Grundstück sind mindestens zwei Stellplätze innerhalb der privaten Grundstücksfläche nachzuweisen. Damit soll sichergestellt werden, dass der öffentliche Raum von parkenden Fahrzeugen freigehalten wird.

#### Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Straße dürfen maximal 1,20 m hoch sein. Das entspricht den im Ort vorhandenen Hecken und Zäunen.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V. Ein Verstoß kann mit Bußgeld geahndet werden.

#### **4.6 Verkehrserschließung**

Alle Grundstücke des Plangebietes werden durch den südlich an den Geltungsbereich grenzenden Boizenburger Weg erschlossen. Damit ist die öffentliche Zufahrt zum Plangebiet gesichert und keine weitere verkehrliche Erschließung zu regeln.

Zur Sicherstellung der Brandbekämpfung sind die Zufahrten zu den bestehenden Gebäuden für Feuerwehrfahrzeuge ständig freizuhalten.

Der Boizenburger Weg mündet in Richtung Osten in die Lange Straße/Kreisstraße 28. Es ist keine wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch das Vorhaben zu erwarten und der Kreuzungsbereich daher ausreichend dimensioniert.

#### **4.7 Technische Ver- und Entsorgung**

Die technische Erschließung mit Medien der Ver- und Entsorgung ist entsprechend der Bestandsbeschreibung zum Teil gegeben. Erforderliche Netzerweiterungen und weitere Anschlusspunkte sind im Rahmen einer Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

#### Trinkwasserversorgung

Ein öffentliches Trinkwassernetz ist im Boizenburger Weg bis zum Flurstück 325/1 vorhanden. Verantwortlich ist der Zweckverband Schweriner Umland.

Für das Plangebiet ist eine neue Trinkwasserleitung zu verlegen.

#### Ableitung von Niederschlagswasser

Für die Bewertung der Bodenbeschaffenheit im Plangebiet wurde von der Baustoff- und Umweltlabor GmbH Friedrichsmoor im März 2023 ein Baugrundgutachten angefertigt. Die Ergebnisse zeigen, dass es sich um einen bindigen Standort aus schluffigen und stark schluffigen Sanden und leicht plastischen Tonen handelt. Im Geltungsbereich kann das Regenwasser aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht vollständig versickern. Nicht belastetes Regenwasser, das nicht auf dem Grundstück versickert werden kann, ist in Zisternen zu sammeln. Je Baugrundstück ist zu diesem Zweck eine unterirdische Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 3,0 m<sup>3</sup> vorzuhalten. Diese Festsetzung trifft die Gemeinde auch hinsichtlich des Klimawandels und der damit verbundenen Wasserknappheit. Überschüssiges Regenwasser wird in das dem Plangebiet gegenüberliegende Kleingewässer, Gemarkung Grambow, Flur 3, Flurstücke 100/20 und 100/4, geleitet. Für Regenwasser, das hier nicht versickert bzw. verdunstet, ist über einen Notüberlauf die Ableitung in die Regenwasserleitung im Boizenburger Weg vorgesehen.

Auszug aus dem Entwässerungskonzept des IBL Schwerin-Ingenieurbüro Leirich, Schwerin, Januar 2023:

„Das Entwässerungskonzept für den Bebauungsplan Nr. 4 sieht für die aufgrund der Bebauung neu versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) eine Versickerung bzw. eine Verdunstung in dem nahegelegenen Tümpel vor. Das Kleingewässer ist zur Zeit ausgetrocknet.“

Bei größeren Regenereignissen, bei welchen der anstehende Boden nicht ausreichend versickerungsfähig ist und keine ausreichende Verdunstung stattfindet, steigt der Wasserspiegel in dem Tümpel bis auf eine Höhe von 56,30 m ü DHHN 92 an. Ab einem Wasserspiegel von 56,30 m wird das überschüssige Regenwasser, welches in den Tümpel eingeleitet wird, über einen Notüberlauf in das örtliche Regenwassersystem eingeleitet. Der Notüberlauf des Tümpels ist bereits längerfristig vorhanden.

Das Baugrundgutachten der BuL GmbH Friedrichsmoor vom 07.03.2023 ist beigelegt. Die Erkundungen erfolgten im Bereich des künftigen Baugebietes bis 6,50 m Tiefe.

Festgestellt wurden vorwiegend bindige Lockergesteine mit hohem Sandanteil. In tieferen Lagen wurden schluffige Sande und leicht plastische Tone festgestellt.

Die Sohle der derzeit trockenen Tümpel-Fläche befindet sich bei 55,20 m DHHN 2016 und damit 2,50 m unterhalb der OK der derzeitigen Ackerflächen (i. M. 57,70 m DHHN 2016).

In Anbetracht der vorliegenden, bedingt versickerungsfähigen Bodenverhältnisse ist die geplante Entwässerungslösung des neuen Wohngebietes naturnah. Den anfallenden Regenwassermengen wird die Möglichkeit gegeben, ortsnah zu versickern. Ein Großteil des dem Tümpel zulaufenden Regenwassers wird nach jedem Regenereignis zur Versickerung bzw. Verdunstung zur Verfügung stehen. Ein weiterer Vorteil dieses Entwässerungskonzeptes ist die Vermeidung der Direkteinleitung in das vorhandene örtliche RW-System. Durch die Zirkulation des Regenwassers über den naheliegenden Tümpel wird die Regenwassermenge bei Starkregenereignissen im örtlichen RW-System gedämpft.

Der Tümpel (nach § 20 NatSchAG MV geschütztes Kleingewässer), in welchem die Versickerung bzw. Verdunstung des Regenwassers stattfinden soll, ist im Böschungsbereich mit Bäumen (Weide) und teilweise Buschwerk bewachsen. Durch die Einleitung des Regenwassers aus dem Wohngebiet wird dem Tümpel unbelastetes Regenwasser zugeführt. Die Zuführung des Regenwassers in das Kleingewässer trägt zur Rückhaltung von Regenwasser im lokalen Kreislauf bei und mindert die Auswirkungen von Trockenperioden für den bestehenden Bewuchs.

Im Bereich der geplanten Einleitung ist im Böschungsbereich kein Bewuchs vorhanden. Oberhalb der Böschung sind geringe Flächenanteile mit Auswüchsen der Armenischen Brombeere vorhanden, deren Rückschnitt, bei Beachtung der Schnittzeiten, nicht als Beeinträchtigung zu werten ist. Für den Anschluss des Regenwasserkanals im Bereich der Böschung des Biotopes ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Biotopes zu erwarten und es ist kein Antrag auf Ausnahme bezüglich des Biotopes zu stellen. (Prüfung entsprechend eines Vororttermins mit der unteren Naturschutzbehörde am 02.11.2022 in Grambow).“

Nach Vorlage des Entwässerungskonzeptes nimmt die untere Wasserbehörde des Landkreises wie folgt Stellung: „Auf Grund der anstehenden Bodenverhältnisse im Bereich der geplanten Bebauung, stellt das nachgereichte Entwässerungskonzept eine wasserrechtlich praktikable Lösung dar.“

#### Löschwasserversorgung

Im Mittelweg befindet sich in < 300 m Abstand eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 96 m<sup>3</sup>. Die Löschwasserversorgung ist damit gesichert.

#### Energieversorgung

Die Elektroenergieversorgung erfolgt durch die WEMAG AG.

#### Gasversorgung

Teilweise im Plangebiet entlang des Boizenburger Weges ist eine Gas-Mitteldruckleitung der HanseGas GmbH vorhanden. Eine Versorgung mit Erdgas ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich.

#### Telekommunikation

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation erfolgt über die Telekommunikationslinie der TELEKOM und andere Anbieter.

#### Abfallentsorgung

Die Entsorgung der Abfälle erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

#### Schmutzwasserentsorgung

Ein öffentliches Abwassernetz ist im Boizenburger Weg bis zur Kreuzung Boizenburger Weg/An de Schapwasch vorhanden. Verantwortlich ist der Zweckverband Schweriner Umland.

Für das Plangebiet ist eine neue Abwasserleitung zu verlegen.

### **4.8 Stellplätze und Garagen**

Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze in allen Baugebieten zulässig, soweit sich aus den Absätzen 2 bis 6 nichts anderes ergibt. Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet sind demnach grundsätzlich zulässig und bedürfen keiner spezifischen Festsetzung. Die Schaffung und Anordnung der Stellplätze kann entsprechend der Wohnnutzung unter Berücksichtigung der Feuerwehrezufahrten erfolgen. Im Bebauungsplan Nr. 4 wird festgesetzt, dass Garagen und Carports zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den privaten Grünflächen sowie nördlich der nördlichen Baugrenze nicht zulässig sind und dass auf den privaten Grundstücken mindestens zwei Stellplätze je Grundstück geschaffen werden müssen.

Aufgrund der Grundstücksgrößen stehen die Flächen für notwendige Stellplätze innerhalb des Plangebietes auf den einzelnen Grundstücken ausreichend zur Verfügung.

### **4.8 Immissionsschutz**

Für den Bebauungsplan Nr. 4 sind keine Immissionen bekannt, die die schützenswerte Bebauung beeinträchtigen. Beeinträchtigungen, die sich aus der saisonalen Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ergeben, sind im ländlichen Raum zu tolerieren.

## **5. Sonstiges**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- und Baudendenkmale betroffen. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde oder Fundstellen entdeckt werden. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann

die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V).

## 6. Umweltbelange

### 6.1 Einleitung

Mit der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18. Juli 2023 (4 CN 3.22) – Unvereinbarkeit des § 13b BauGB mit Unionsrecht hat das Bundesverwaltungsgericht entschieden, dass Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereiches einer Gemeinde nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden dürfen. Mit der Einführung des § 215a BauGB wurde den Gemeinden die Möglichkeit gegeben, Bebauungsplanverfahren nach § 13b im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB abzuschließen.

Damit sind die nachfolgenden Ausführungen zum Umweltzustand bis zu den Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen (ab Bodenschutzrechtliche Hinweise ff.) nicht mehr Gegenstand des B-Planverfahrens, sondern werden entsprechend § 215a BauGB durch die in der Anlage „Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2“ enthaltene Prüfung einschließlich der Einarbeitung der Nachforderung des Landkreises (Az. 66/80.03-313) ersetzt und mit der Stellungnahme der Fachbehörde bestätigt.

Die Aussagen zu den baumschutzrechtlichen, den bodenschutzrechtlichen, den gewässerschutzrechtlichen Hinweisen, zur trinkwasserschutzrechtlichen Festsetzung, zum Baumschutz und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (Pkt. 7) behalten weiterhin Gültigkeit.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Außenentwicklung nach § 13 b BauGB. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, daher enthält die Begründung den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB). Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die erforderlichen Aussagen der Vermeidung / Minimierung und einer Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.

Der Bebauungsplan wird nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ aufgestellt. Die Kriterien des § 13b BauGB sind erfüllt. Die Flächenauswahl erfolgte somit unter dem Aspekt der Flächenarrondierung zugunsten der Erhaltung störungsarmer Flächen.

Für das Gemeindegebiet Grambow besteht kein Flächennutzungsplan.

#### Bestandsbeschreibung

Die Flächengröße des Plangebietes beträgt ca. 9.300 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich wird zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme Januar 2022 landwirtschaftlich genutzt und ist unbebaut. Der Boizenburger Weg dient der verkehrlichen Erschließung der geplanten Grundstücke.

Entlang des Boizenburger Weges stehen Bäume (geschützte Baumreihe).

Der vorgenannte Eingriff in Biotope, Boden und Landschaftsbild ist aufgrund der Dauerhaftigkeit der Planung nachhaltig, aber nicht erheblich. Es besteht trotzdem die Verpflichtung, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu mindern und zu vermeiden. Unabhängig davon sind die Eingriffe in die Baumreihe zu prüfen (gesonderter Antrag).

### 6.2 Schutzgebiete und Objekte

#### Nationale Schutzgebiete

Im 1500 m Umkreis liegt kein Schutzgebiet

#### Internationale Schutzgebiete

Im 1500 m Umkreis liegt kein Schutzgebiet



Gemeinde Grambow, Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 „Boizenburger Weg“

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Im Geltungsbereich werden Pflanzen, (Tiere) und deren Lebensräume beeinflusst. Ortsrand, Acker – Feldblock DEMVLI095BA30063, Baumreihe Verlust von unbebautem Lebensraum.	Nein
Boden	Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder staunass, > 40% hydromorph, Verlust durch Überbauung	Ja
Grund- und Oberflächenwasser	Mächtigkeit bindiger Deckschichten: >10 m Flurabstand: > 10 m Grundwasserleiter: bedeckt, Geschütztheit: hoch LV 0:LV63 in ca. 380m Entfernung nördlich (nicht Einzugsgebiet) Oberirdische Einzugsgebiet: Zare von Rohrleitung aus Klein Welzin bis Mündung in Sude (WRRL MEL_PE11) geringe zusätzliche Beeinträchtigung	Nein
Klima und Luft	kleine Fläche am Siedlungsbereich geringe zusätzliche Beeinträchtigung	Nein
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	Ortsrand, Acker, Baumreihe geringe zusätzliche Beeinträchtigung Verlust unbebauter Ackerfläche	Nein Ja
Landschaft (Landschaftsbild)	Landschaftsbildraum: V 2 – 8, Grambower Wald, Landschaftsbildbewertung: hoch bis sehr hoch (Landschaftsbildschwerpunkt auf der anderen Seite der Ortslage) Ortsrand, geringe zusätzliche Beeinträchtigung	Nein
Biologische Vielfalt	Ortsrand, Acker mit geringer Wertausprägung, Baumreihe Randlage regelmäßig genutzte Nahrungs- und Ruhegebiete von Rastgebieten verschiedener Klassen - mittel bis hoch (Stufe 2) geringe Verschiebung von Effektdistanzen, nach Westen Abschirmung notwendig	Nein
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Einbettung in Wohnbaulage Ortsrand, vorhandene Erschließung, keine Beeinträchtigung	Nein
Vermeidung von Emissionen	Einbettung in Wohnbaulage, Ortsrand, vorhandene Erschließung, geringe zusätzliche Beeinträchtigung	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Ortsrand, vorhandene Erschließung geringer zusätzlicher Anfall von Abwässern	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Siedlungsabfälle werden über kommunale Abfallentsorgung in Eigenregie abgeführt, geringer zusätzlicher Anfall von Abfällen Bauabfälle sind gesondert zu entsorgen	Nein
Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie	Nein, das Planvorhaben dient nicht vordringlich der Erzeugung erneuerbarer Energien	Nein
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Wechselwirkungen sind so komplex und vielfältig, dass keine umfassende Darstellung möglich ist. Wechselwirkungen treten bei Bautätigkeiten vor allem mit dem Artenschutz (Zeitraum) oder der Nutzung auf.	Nein

Es ergeben sich im Plangebiet keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erforderlich machen

Berücksichtigung der Umweltschutzbelange nach § 1a BauGB

- NATURA-2000: nicht betroffen
- Bodenschutz: Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde geprüft. Es wird eine Ackerfläche am Ortsrand mit vorhandener Erschließung verwendet.

#### Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden.

#### **Baumschutzrechtliche Hinweise**

1. Bäume dürfen im Wurzelbereich (Kronentraufe zzgl. 1,50 m) nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Erdarbeiten u. ä. im Wurzelbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis Nordwestmecklenburg).
2. Das Verfahren und das verpflichtende Ausgleichserfordernis ergibt sich nach § 18 NatSchAG M-V i.V.m. § 15 BNatSchG und entsprechend dem Baumschutzkompensationserlass M-V vom 15.10.2007.
3. In der Bauphase ist der Wurzelraum in der Zufahrt in 4 m Breite bis zu Höhe Wohnbaufläche mittels Stahlplatten zu sichern und zu schützen.

#### **Bodenschutzrechtliche Hinweise**

1. Bei den Bodenarbeiten sind die jeweils aktuellen einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes und des Abfallrechtes zu berücksichtigen. Unterschiedliche Bodenarten und -schichten sind getrennt auszubauen, zu lagern und lage- und höhengerecht wieder einzubauen. Der kulturfähige Oberboden ist vor Beginn weiterer Bauarbeiten zu beräumen und auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern. Zwischenlagermieten sind in der Regel zu begrünen.
2. Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen.
3. Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässern durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.
4. Bei Bodenmaterialien aus Aufschüttungen oder mit Fremdbestandteilen (Schutt, Abfälle, Störstoffe) besteht die abfallrechtliche Regelvermutung von Schadstoffbelastungen. Solches Material darf nicht unkontrolliert abgefahren werden. Schadstoffgehalte sind zu untersuchen. Bei Mengen über 500 m<sup>3</sup> erfolgt die Inaugenscheinnahme, ob Auffälligkeiten auf Schadstoffbelastungen hindeuten, durch einen Fachkundigen. Werden Prüfwertüberschreitungen nach BBodSchV festgestellt ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises hinzuzuziehen. Eine Verwertung innerhalb der Baustelle oder auf anderen Baustellen ist dann i.d.R. gefährlicher, als dies mit ausreichenden gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen vereinbar ist. Das Material muss auf einer Deponie beseitigt werden. Weitere Maßnahmen zur Sanierung können erforderlich werden. Schadstoffbelastungen können z.B. bei PAK oder Schwermetallen auch erheblich sein, ohne dass auffällige Bestandteile, Verfärbungen oder Gerüche erkennbar sind. Bei erkennbaren Anzeichen für Schadstoffbelastungen sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde ist zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.
5. Wird Recyclingmaterial verwendet (z. B. für die Befestigung von Verkehrsflächen), ist die Ersatzbaustoffverordnung (EBV) zu beachten. Soll Fremdboden auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht werden, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung i.d.R. einzuhalten.

### **Gewässerschutzrechtliche Hinweise**

Werden Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde (uWb) anzuzeigen. Das trifft ebenso auf notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahme zu.

Für die Versorgung der Eigenheime mit Erdwärme bzw. für die Installation von Gartenbrunnen sind gesonderte Anträge bei der uWb zu stellen.

### **Trinkwasserschutzrechtliche Festsetzungen**

MV\_WSG\_2333\_08 TWSZ III Südlich angrenzend WF Grambow VEG

Das Plangebiet grenzt an die Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Grambow. Die Anforderungen an einen erhöhten Grundwasser- und vorbeugenden Trinkwasserschutz sind daher im Plangebiet zu beachten und einzuhalten. Ölheizungen sind nicht zulässig. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen sind gesondert bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

#### Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

Es werden landwirtschaftliche Flächen (Feldblock Acker) für die geplante Bebauung in Anspruch genommen. Laut Geologischer Karte von M-V sind Bodenpunkte um 45 vorhanden. Zusätzliche Flächen für Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich. Außer Maßnahmen für das Landschaftsbild / Artenschutz ist ein weiterer Verlust durch Ausgleichsmaßnahmen nicht gegeben.

#### Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Es traten keine besonderen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auf.

#### Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans

Die Gemeinde sieht entsprechend § 4c BauGB nachfolgend genannte Überwachungsmaßnahmen vor, um bei der Durchführung des B-Plans insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

**Tabelle 2** Maßnahmen zur Überwachung bzw. Eigenkontrolle der Gemeinde

Art der Maßnahme	Zeitpunkt, Turnus	Hinweise zur Durchführung
Gab es unerwartete Konflikte zwischen der geplanten Nutzung und benachbarten Nutzungen (Lärm, Geruch) oder Auswirkungen auf die Umwelt	auf Veranlassung, oder nach Information durch Fachbehörden	Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumentation, ggf. Maßnahmen
Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (Tötung, Störung, Entfernung von Lebensstätten) besonders geschützter Arten	Kontrolle vor Beginn Baumaßnahmen	Bauherr
Kontrolle der ordnungsgemäßen Entwicklung der Pflanzmaßnahmen	Fünf Jahre nach Erlangung der Rechtskraft, in der Folge alle fünf Jahre	Eigenkontrolle durch Gemeinde

Folgende Methoden und technische Verfahren und Quellen wurden verwendet:

- Biotopkartierung unter Verwendung der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ (Schriftenreihe des LLUNG 2013 / Heft 2),
- Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Schriftenreihe des LUNG Juli 2018),
- [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)
- FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung. Eching IHW-Verlag
- Geologische Karte von MV, LUNG, Güstrow 2005

### Baumschutz

Im / am Geltungsbereich befinden sich Bäume (straßenbegleitende Baumreihe am Boizenburger Weg, geschützt nach §19 NatSchAG).

Die Beeinträchtigung für den Kronen-Traufraum (Kronenraum zzgl. 1,5 m Wurzelschutzraum) durch die Versiegelung der Zufahrten ist anteilig zu ermitteln.

Laut Baumschutzkompensationserlass sind Wurzelschäden ein unsachgemäßer Eingriff im Wurzelbereich<sup>1</sup>.

Alle Bäume, deren Kronentraufbereich von Neuversiegelung betroffen ist, werden bewertet. Bei der Berechnung des prozentualen Verlustes / der Beeinträchtigung des Wurzelbereiches ist, aufgrund des Alters der Bäume und des Standortes an der Straße mit dem verdichteten Bankett, zu berücksichtigen, dass keine Stark- oder Grobwurzeln im Straßenbauhorizont zu erwarten sind und für die Zufahrten Ausbaauflagen festgesetzt werden.

<sup>1</sup> Baumschutzkompensationserlass - Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 – VI 6 - 5322.1-0

3.1.4 - Ein unsachgemäßer Eingriff im Wurzelbereich wird wie folgt kompensiert:

Bei einem Verlust von Starkwurzeln (= Wurzel mit einem Durchmesser von über fünf Zentimetern) wird davon ausgegangen, dass jeder Starkwurzelnverlust einem Wurzelverlust von fünf Prozent entspricht. Je fünfprozentigem Wurzelverlust ist ein Ausgleich mit 0,1 Bäumen vorzunehmen. Zusätzlich ist zu prüfen, ob durch Ordnungsverfügung ein fachgerechter Nachschnitt im geschädigten Wurzelbereich sowie in der Krone angeordnet werden sollte.

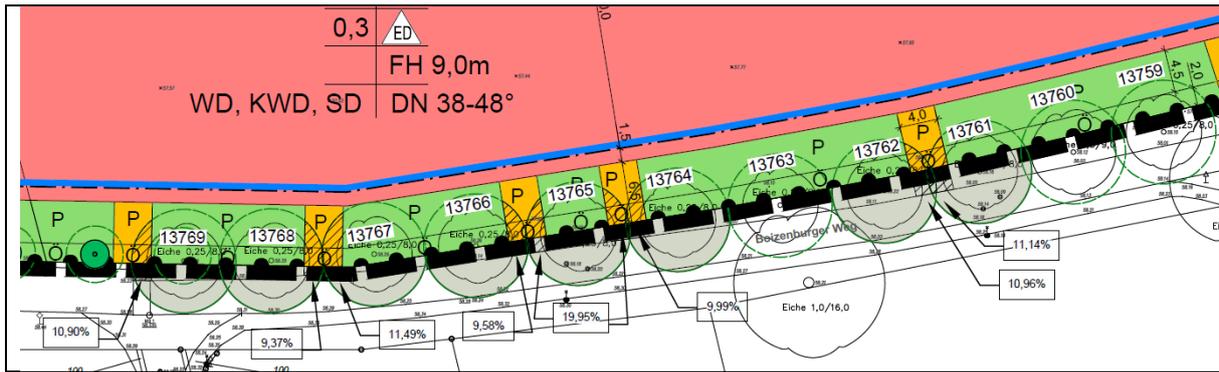


Abbildung 1 Ermittlung Baumbeeinträchtigung

Bei der Berechnung des prozentualen Verlustes / der Beeinträchtigung des Wurzelbereiches für die Zufahrt wird je fünfprozentiger Wurzelverlust ein Ausgleich mit 0,1 Bäumen zugrunde gelegt.

Bei einer Beeinträchtigung unter 10 % Wurzelraum wird kein Kompensationserfordernis eingestellt, da hier im Kronenrandbereich davon ausgegangen werden kann, dass keine Starkwurzeln betroffen sind.

Diese Bewertung ist in der Bauausführung zu kontrollieren und ggf. der Ausgleich zu erhöhen. Eine fachgerechte Wurzelversorgung ist zu garantieren.

Tabelle 3 Bilanzierung Baumtabelle Beeinträchtigung

Nr. Vermessung / /Nr. Bewertung / Lage	Art	% Flächenanteil	Kompensationserfordernis
13761	Eiche	11,14	0,2
13762	Eiche	10,96	0,2
13764	Eiche	9,99	0,0
13765	Eiche	19,95	0,4
13766	Eiche	9,58	0,0
13767	Eiche	11,49	0,2
13768	Eiche	9,37	0,0
13769	Eiche	10,9	0,2
	Summe		1,2
	gerundet		2,0

Die Summe ist auf ganze Bäume aufzurunden.

In Verlängerung des Boizenburger Weges sind 4 Eichen, in der Qualität Hochstamm 16-18 cm STU, 2x verpflanzt, zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Damit ist der Ersatz der 2 Bäume gewährleistet.

#### Beschreibung der Maßnahmen

Gartenflächen sind landschaftsgärtnerisch mit Rasen, Gehölzen oder Stauden anzulegen. Schotter-/Kiesgärten sind nicht zulässig, technische bedingte Anwendungen von Schotter-/Kiesflächen, z. B. für Traufen, sind zulässig.

Innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind, zugunsten des Ortsbildes, je Grundstück an der Nordgrenze mit max. 5 m Abstand zur Grundstücksgrenze 3 Obstbäume (Hochstamm) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Maßnahme ist vom Grundstückseigentümer in der auf den Baubeginn folgenden herbstlichen Pflanzperiode durchzuführen.

#### Pflanzliste Obstgehölze

Qualität: Hochstammobst, 2 x verpflanzt, STU 10 -12 cm, Verbisschutz ist vorzusehen

Äpfel: Altländer Pfannkuchenapfel, Boskoop, Cox Orange Renette, Ontario, Rote Sternrenette, Weißer Klarapfel

Birnen: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Williams Christbirne  
Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszwetschge, Anna Späth  
Quitten: Apfelquitte, Birnenquitte  
Kirschen: Oktavia, Regina  
Ergänzungen um weitere alte Obstsorten aus M-V oder lokale Sorten sind möglich.  
Wildobst: Holzapfel (*Malus sylvestris*), Holzbirne (*Pyrus communis*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*) aber auch Bienengehölze wie *Euodia* (*Tetradium daniellii*)

Als Maßnahme zum Baumschutz sind die straßenbegleitenden Bäume am Boizenburger Weg im Wurzelschutzraum (Private Grünfläche) in der Bauphase mit einem festen Bauschutz (z. B. Pfosten mit Querriegel) zu sichern. Die Maßnahme ist vom Grundstückseigentümer durchzuführen.

Durch die Gemeinde sind durch den Antrag auf Ausnahmen vom Beeinträchtigungsverbot von Bäumen und zugunsten des Artenschutzes nachfolgende Maßnahmen zu realisieren:

Die öffentliche Grünfläche dient der Sicherung des Baumschutzes der straßenbegleitenden Bäume am Boizenburger Weg. Im Westen sind zusätzlich 4 Laubbäume, vorzugsweise Eichen, in der Qualität Hochstamm STU 16-18 cm, 2 x verpflanzt, davon 2 als Ersatz für die Beeinträchtigung der Alleebäume, zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Maßnahme ist in der auf den Baubeginn folgenden herbstlichen Pflanzperiode zu realisieren. Die beiden anderen Bäume sind vorgezogener Ersatz für andere Maßnahmen.

Als gemeindliche Maßnahme zugunsten des Artenschutzes sind in der Fläche mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mindestens in der herbstlichen Pflanzperiode mit Baubeginn auf 42 m Länge 8 Obstbäume, mit 3,5 m Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze und 5 m Abstand untereinander, zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Ein Lesesteinhaufen ist an der Seite zum Acker anzuordnen. Die Ackerkante ist auf Dauer mit Eichenspaltpfählen in ca. 10 m Abstand zu sichern. Die Pflanzungen sind durch Schutzzeineinrichtungen gegen Wildverbiss zu sichern und die Schutzzeineinrichtungen sind bei Bedarf instand zu setzen. Die Ablagerung von Bioabfällen ist nicht zulässig. Bedarfsweise sind die angepflanzten Bäume zu wässern. Die Maßnahme ist in der Pflanzperiode mit dem Baubeginn zu realisieren und es sind für 5 Jahre Abschirmmaßnahmen (z. B. Gewebezaun mit mindestens 1,8 m Höhe) auf der Westseite vorzusehen.

#### Pflanzliste Obstgehölze

Qualität: Hochstammobst, 2 x verpflanzt, STU 10 -12 cm, Verbisschutz ist vorzusehen  
Äpfel: Altländer Pfannkuchenapfel, Boskoop, Cox Orange Renette, Ontario, Rote Sternrenette, Weißer Klarapfel  
Birnen: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Williams Christbirne  
Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszwetschge, Anna Späth  
Quitten: Apfelquitte, Birnenquitte  
Kirschen: Oktavia, Regina  
Ergänzungen um weitere alte Obstsorten aus M-V oder lokale Sorten sind möglich.  
Wildobst: Holzapfel (*Malus sylvestris*), Holzbirne (*Pyrus communis*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*) aber auch Bienengehölze wie *Euodia* (*Tetradium daniellii*)

Als gemeindliche Maßnahme zugunsten des Artenschutzes sind in der gemeindlichen Fläche Grambow, Flur 4, Flurstück 54/2 (Gemeindeeigentum), ist auf 15 m Länge (von 80 m) eine 5-reihige Hecke mit 3 Heistern und 69 Sträuchern (Pflanzen entsprechend Pflanzliste) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Beidseitig ist ein Krautsaum mit 4,5 m vorzusehen, auf Dauer zu sichern und zu erhalten. Der Krautsaum ist bei Bedarf, aber mind. alle 5 Jahre, zu mähen.

Heister 2x verpflanzt Höhe 125-150cm  
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn  
Fraxinus excelsior Gemeine Esche  
Prunus avium Vogel-Kirsche  
Quercus robur Stiel-Eiche  
Sorbus aucuparia Eberesche  
Malus sylvestris Wild-Apfel  
Pyrus pyraster Wild-Birne

Sträucher 2x verpflanzt Höhe 80-100 cm  
Corylus avellana Gemeine Hasel  
Lonicera periclymenum Deutsches Geißblatt  
Prunus spinosa Schlehe  
Rosa canina Hundsrose  
Rubus fruticosus Brombeere

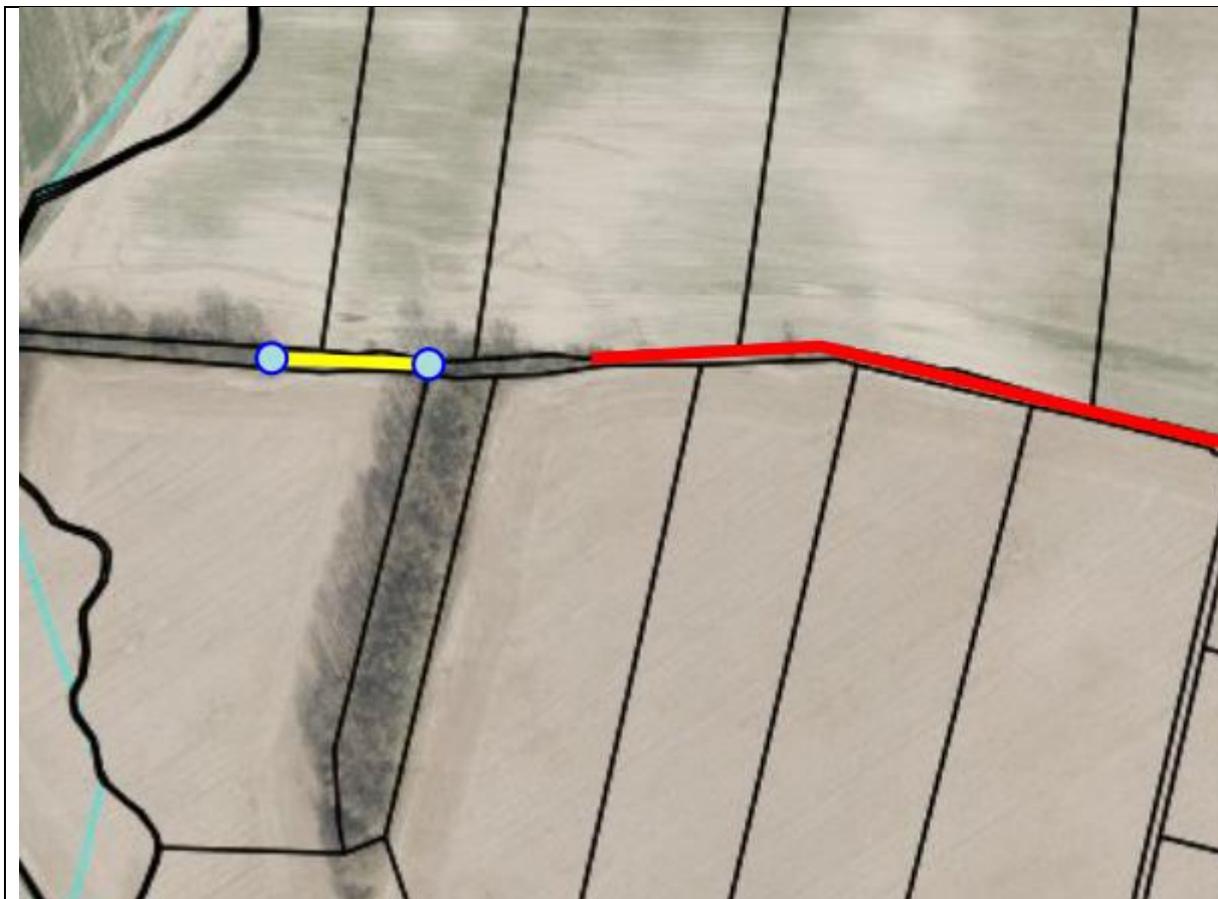


Abb. Pflanzfläche gelber Bereich Pflanzmaßnahme für den Lückenschluss Quelle BM Grambow

Beschreibung entsprechend Maßnahmeblatt M1 Heckenprogramm der Gemeinde Grambow: Entsprechend Heckenscheck wird die ausgeräumte Ackerflur der Gemeinde Grambow mit Hecken sowie daran angrenzenden Krautsäumen aufgewertet und die vorhandenen Strukturen entsprechend verbunden. Die Hecken haben eine Gesamtbreite von 15,00 m, gegliedert in einen 4,50 m breiten Krautsaum auf jeder Seite der Hecke und den 6,00 m breiten Gehölzstreifen. Die Außenkanten der Krautsäume sind gegenüber Ackerflächen im Bedarfsfall durch Hartholzpfähle im 10 m-Abstand, Steinhäufen, Stubben oder Einzelpflanzungen abzugrenzen. Vorhandene Ackerzufahrten und sonstige Zuwegungen werden bei der Pflanzung ausgespart. Die Gehölzartenwahl ist abgestimmt auf die Bedürfnisse der beeinträchtigten Tierarten. Die Pflanzenauswahl erfolgt aus der Liste „Einheimische Gehölze in Mecklenburg-Vorpommern“.

Teilbereiche hat die Gemeinde unabhängig von Heckenprogramm als Eigenleistung für Ausgleichmaßnahmen / Artenschutzersatz reserviert. Von den 80 m sollen 15 m als artenschutzfördernde Maßnahme zugunsten des B-Planes Nr. 4 realisiert werden.

Der Anteil dorniger Gehölze beträgt mind. 50 %. Heister und Sträucher werden im Verhältnis 1 zu 20 gepflanzt. Die Pflanzabstände in den Hecken betragen in der Reihe 1,00 m und zwischen den Reihen 1,50 m. Der Abstand zwischen Sträuchern und Heistern in der Reihe umfasst 1,50 m.

Die Gehölze erhalten nach der Pflanzung eine einjährige Fertigstellungs- und eine zweijährige Entwicklungspflege nach DIN 18916 und DIN 18919. Bei der Pflege der Gehölzfläche ist ein Herbizideinsatz grundsätzlich auszuschließen. Dies gilt auch für die Rücknahme von Wildwuchs. Die Krautsäume sind einer gelenkten Sukzession zu überlassen. Um eine Verbuschung bzw. Verfilzung der Flächen zu vermeiden, sind die Flächen bei Bedarf, aber mind. alle 5 Jahre, zu mähen. Auf den Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln ist zu verzichten.

#### Festsetzungen zum Bodenschutz

Vor Baubeginn sind die Flächen nördlich der Baugrenze durch eine ortsfeste Absperrung dauerhaft gegen Befahren, Lagernutzung oder sonstige bodenschädigende Einflüsse zu sichern, bis die Baumaßnahmen abgeschlossen sind. Die Maßnahme ist vom Grundstückseigentümer durchzuführen.

### **7. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1/5 BNatSchG sind für europäische Vogelarten sowie die Arten des Anhangs II+IV der FFH-Richtlinie in die bauleitplanerischen Überlegungen, auch im Falle des § 13b BauGB, einzubeziehen. Es ist vorausschauend zu ermitteln und zu bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Darstellungen und Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt. Bestandserfassungen sind aber nur erforderlich, wenn ein möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand auf andere Art und Weise nicht rechtssicher bestimmt werden kann.

#### Baubedingte Wirkfaktoren

Es sind folgende baubedingte Auswirkungen zu erwarten:

- Fahrzeugbewegungen im Bereich der Baumaßnahme bzw. auf den Zuwegungen zur Baustelle,
- Lärm, Licht und Erschütterung durch Baufahrzeuge und Arbeiten innerhalb der Baustelle, in der unmittelbaren Umgebung bereits zulässig,
- Bei Einhaltung der Minimierungsmaßnahme (Abschirmungspflanzung im Westen, Abschirmung im Norden) sind keine baubedingten Auswirkungen einzustellen.

#### Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Es sind folgende anlagenbedingten Auswirkungen zu erwarten:

- Umwidmung von Acker in Wohnbebauung am Rand einer bebauten Ortslage
- Bei Einhaltung der Minimierungsmaßnahme (Abschirmungspflanzung im Westen und lockere Obstbaumpflanzung / Abschirmung im Norden) sind keine anlagenbedingten Auswirkungen einzustellen.

#### Betriebsbedingte Wirkfaktoren

- Eine signifikante Erhöhung von betriebsbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter ist aufgrund der umgebenden Nutzungs- und Verkehrsstrukturen nicht einzustellen.
- Die ggf. zu erwartenden (leicht) erhöhte Freizeit- und Erholungsaktivität wird sich mangels vorhandener Wege nicht in die rückwertigen Landflächen verlagern.
- Aufgrund der Lage des Gebietes zu vorhandener Bebauung ist von keiner signifikant erhöhten Beeinträchtigung durch streunende Katzen oder andere Prädatoren auszugehen. (Die Belastung durch die zunehmende Population an Waschbären und Marderhunden ist wesentlich ernster).

Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Eine Auflistung der in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs II/IV der FFH-Richtlinie ist nachfolgend dargestellt. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für die vorliegende Satzung nicht relevant.

Tabelle 4 In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang II/IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	II	IV	nasse, nährstoffreiche Wiesen
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich (-Sellerie)	II	IV	Stillgewässer
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceo-</i>	Frauenschuh	II	IV	Laubwald
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	*II	IV	Sandmagerrasen
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraut	II	IV	Niedermoor
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	II	IV	Gewässer
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschne-	II	IV	Sümpfe/Pflanzenreiche Ge-
Weichtiere	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	II	IV	Fließgewässer
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer		IV	Gewässer
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer		IV	Bäche
Libellen	<i>Leucorrhinia albi-</i>	Östliche Moosjungfer		IV	Altarme / Waldteiche
Libellen	<i>Leucorrhinia cauda-</i>	Zierliche Moosjungfer		IV	Teiche mit hohen Bewuchsansprüchen
Libellen	<i>Leucorrhinia pecto-</i>	Große Moosjungfer	II	IV	Hoch-/Zwischenmoor
Libellen	<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle		IV	
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	II	IV	Alteichen über 80 Jahre
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	II	IV	stehende Gewässer mit dichten Flachwasserbereichen
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	II	IV	Nährstoffarme Gewässer mit großen Flachwasserbereichen
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	*II	IV	Wälder/Mulmbäume
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	II	IV	Moore, Feuchtwiesen
Falter	<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuer-	II	IV	Feuchtwiesen /Quellflüsse
Falter	<i>Proserpinus proser-</i>	Nachtkerzenschwärmer			Trockene Gebiete/Wald
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	II		Gewässer
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	II	IV	Gewässer/Wald
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte		IV	Sand/Steinbrüche
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch		IV	Hecken/Gebüsche/Waldränder/ Feuchtgebiete
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch		IV	Moore/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch		IV	Wald/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch		IV	Wald/Moore
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	II	IV	Gewässer
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter		IV	Trockenstandorte /Felsen
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	II	IV	Gewässer/Gewässernähe
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse		IV	Hecken/Gebüsche/Wald
Meer-	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	II	IV	Ostsee
Fledermäuse	<b>Barbastella barbastellus</b>	<b>Mopsfledermaus</b>	II	IV	<b>Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete</b>
Fledermäuse	<b>Eptesicus nilssonii</b>	<b>Nordfledermaus</b>		IV	<b>Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete</b>
Fledermäuse	<b>Eptesicus serotinus</b>	<b>Breitflügel-Fledermaus</b>		IV	<b>Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete</b>
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Gewässer
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	II	IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	II	IV	Wald

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
<b>Fledermäuse</b>	<b>Myotis mystacinus</b>	<b>Kleine Bartfledermaus</b>		<b>IV</b>	<b>Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete</b>
<b>Fledermäuse</b>	<b>Myotis nattereri</b>	<b>Fransenfledermaus</b>		<b>IV</b>	<b>Kulturlandschaft/Wald</b>
<i>Fledermäuse</i>	<i>Nyctalus leisleri</i>	<i>Kleiner Abendsegler</i>		<i>IV</i>	<i>Wald</i>
<b>Fledermäuse</b>	<b>Nyctalus noctula</b>	<b>Abendsegler</b>		<b>IV</b>	<b>Gewässer/Wald/Siedlungsgebiete</b>
<i>Fledermäuse</i>	<i>Pipistrellus nathusii</i>	<i>Rauhhaufledermaus</i>		<i>IV</i>	<i>Gewässer/Wald</i>
<b>Fledermäuse</b>	<b>Pipistrellus pipistrellus</b>	<b>Zwergfledermaus</b>		<b>IV</b>	<b>Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete</b>
<b>Fledermäuse</b>	<b>Pipistrellus pygmaeus</b>	<b>Mückenfledermaus</b>		<b>IV</b>	<b>Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete</b>
<b>Fledermäuse</b>	<b>Plecotus auritus</b>	<b>Braunes Langohr</b>		<b>IV</b>	<b>Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete</b>
<b>Fledermäuse</b>	<b>Plecotus austriacus</b>	<b>Graues Langohr</b>		<b>IV</b>	<b>Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete</b>
<b>Fledermäuse</b>	<b>Vespertilio murinus</b>	<b>Zweifarbige Fledermaus</b>		<b>IV</b>	<b>Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete</b>
<b>Landsäuger</b>	<b>Canis lupus</b>	<b>Wolf</b>	<b>*II</b>	<b>IV</b>	
<i>Landsäuger</i>	<i>Castor fiber</i>	<i>Biber</i>	<i>II</i>	<i>IV</i>	<i>Gewässer</i>
<b>Landsäuger</b>	<b>Lutra lutra</b>	<b>Fischotter</b>	<b>II</b>	<b>IV</b>	<b>Gewässer</b>
<i>Landsäuger</i>	<i>Muscardinus avel-</i>	<i>Haselmaus</i>		<i>IV</i>	<i>Mischwälder mit Buche /Hasel</i>

\*prioritäre Art

**fett gedruckte Arten können aufgrund des Lebensraumes, oder des Aktionsradius als betroffen nicht ausgeschlossen werden** *kursiv geschriebene Arten sind bereits aufgrund des Lebensraumes als betroffen auszuschließen*

Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten (fett gedruckt), die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1/5 BNatSchG auszulösen. Zu beachten sind die innerörtliche Lage und die geringere ökologische Qualität der Plangebietsflächen.

#### Reptilien / Amphibien

Eine Frequentierung des Gebiets durch Amphibien ist aufgrund der fehlenden Gewässernähe / Habitateignung und der umgebenden Bebauung / intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Lehmacker) auszuschließen.

Entsprechend besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

#### Fledermäuse

Der Planbereich ist potentiell Nahrungshabitat der Fledermäuse. Strukturen für Sommer-, Winterquartiere oder Wochenstuben sind im Eingriffsbereich nicht vorhanden. Das Untersuchungsgebiet besitzt eine geringe Bedeutung als Nahrungsrevier für Fledermausarten. Die maßgeblichen Jagd- bzw. Nahrungshabitate sind wesentlich größer als das kleinräumige Vorhabengebiet. Entsprechend besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

#### Fischotter

Für den Fischotter sind eine positive Rasterkartierung, aber keine Totfunde vermerkt. Da bebauten Bereiche dieser Dichte gemieden werden und mögliche Leitlinien nicht betroffen sind, ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen.

#### Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen unter Bezug auf Martin Flade<sup>2</sup> eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt (Potentialabschätzung). Es erfolgte die Abprüfung der relevanten europäischen Vogelarten entsprechend:

<sup>2</sup> Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994

- Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,
- Arten des Artikels IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,
- Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. der BRD (Kategorie 0-3),
- Arten mit besonderen Habitatsansprüchen (Horstbrüter, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Kolonienbrüter, große Lebensraumausdehnung),
- Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,
- in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten,
- Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung trägt (mind. 40 % des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1.000 Brutpaaren in M-V).

Für alle anderen europäischen Vogelarten erfolgte eine pauschale gruppenweise Prüfung für:

- Überflieger ohne Bindung an den Vorhabenraum,
- Nahrungsgäste, bei denen die Nahrungsgrundlage nicht wesentlich eingeschränkt wird,
- ungefährdete, nicht bedeutsame Brutvogelarten ohne spezielle Habitatsansprüche („Allerweltsarten“).

Aufgrund des vorhandenen Störpotentials durch die randörtliche Lage ist das Vorkommen störungsempfindlicher Arten auszuschließen. Unterlagen für das Vorkommen geschützter Arten liegen nicht vor. Da benachbart Gebäude vorhanden sind, wäre mit einem charakteristischen Artenspektrum des Siedlungsraumes wie Bachstelze, Kohlmeise, Rotkehlchen, Hausrotschwanz zu rechnen. Da für Höhlenbrüter kein Potential vorhanden ist, Bodenbrüter nicht vorgefunden wurden (Unterschreitung jeglicher Effektdistanzen), ist auf eine erhebliche Beeinträchtigung nicht abzustellen. Die Maßnahme des Wohnungsbaus nutzt vorhandene innerörtliche Wegestrassen für die Erschließung. Die gewählte Fläche liegt am Rande der bebauten Ortslage.

Von den Arten der landwirtschaftlichen Flächen sind durch das hohe Störpotential allenfalls Arten wie Elster, Blaumeise, Bluthänfling, Stieglitz, ggf. Sperbergrasmücke, Gelbspötter zu erwarten. Aufgrund der Nähe zu Verkehrsanlagen und der Ortsrandlage sind Arten wie Heidelerche, Feldlerche, Heidelerche eher unwahrscheinlich.

Die Baumaßnahmen lösen bei Einhaltung der Minimierungsmaßnahme (festgesetzte Pflanzmaßnahmen / Gewebezaun) keine Betroffenheit aus.

#### Minimierungsmaßnahmen

- Im Westen sind Obstbäume zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Maßnahme ist in der Pflanzperiode mit dem Baubeginn zu realisieren und es sind für 5 Jahre Abschirmmaßnahmen (z. B. Gewebezaun mit mind. 1,8 m Höhe) auf der Westseite vorzusehen.
- Innerhalb der privaten Grundstücksfläche sind an der Nordgrenze 3 Obstbäume (Hochstamm) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Weiterhin ist bei Abweichung von der Bauzeitenregelung mit Baubeginn 5 Jahre ein blickdichter ortsfester Zaun von 1,8 m Höhe zur nördlichen Bebauungsgrenze vorzuhalten.

#### Rastflächen

Rastflächen sind entsprechend [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de) benannt. Aufgrund der konkreten Lage am Ort und der bestehenden Nutzung sind Rast- und Nahrungsplätze von Zug- und Großvögeln aber nicht betroffen. Die Verschiebung der Effektdistanzen um ca. 50 m bedeutet bei einer Gesamtfläche von 1.795 ha eine Verringerung um ca. 0,05 %. Verbotstatbestände sind auszuschließen.

#### Raumrelevante Arten

Für den Kranich ist eine positive Rasterkartierung vermerkt. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist keine Beeinträchtigung einzustellen.

Artenschutzrechtliche Ausnahmeanträge entsprechend der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG (unter Berücksichtigung europäischer Vogelarten sowie der Arten des Anhangs II/IV der FFH-Richtlinie) sind nicht zu stellen.

### **Artenschutzrechtliche Hinweise**

Als Vermeidungsmaßnahmen und Vorsorgemaßnahmen für artenschutzrechtliche Konflikte sind Hinweise für den Artenschutz zu beachten:

1. Um baubedingte Auswirkungen zu vermeiden sind genehmigungspflichtige Bauarbeiten nicht von Februar bis Mitte April und von September bis November durchzuführen, hier Bauzeitenregelung im Hinblick auf Rastzeiten. Eine Ausnahme ist nur bei nachgewiesenem blickdichten ortsfesten Zaun von 1,8 m Höhe zur nördlichen Bebauungsgrenze bzw. zur westlichen Bebauungsgrenze oder mit erfolgter Anpflanzung 2 Jahre vor der Baugenehmigung zulässig.
2. Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem uv-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.
3. Entsprechend § 40 Abs. 4 BNatSchG ist sicherzustellen, dass in der freien Landschaft ausschließlich gebietsheimisches Pflanzmaterial und gebietsheimische Saatmischungen verwendet wird. Die entsprechenden Zertifizierungen sind nachzuweisen.
4. Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG ohne Ausnahme oder Befreiung stellt zumindest eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 69 BNatSchG dar und wird mit (erheblichen) Geldbußen geahndet.
5. Als gemeindliche Maßnahme zugunsten des Artenschutzes sind in der Fläche mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mindestens in der herbstlichen Pflanzperiode mit Baubeginn auf 42 m Länge 8 Obstbäume, mit 3,5 m Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze und 5 m Abstand untereinander, zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Ein Lesesteinhaufen ist an der Seite zum Acker anzuordnen. Die Ackerkante ist auf Dauer mit Eichenspaltpfählen in ca. 10 m Abstand zu sichern. Die Pflanzungen sind durch Schutzeinrichtungen gegen Wildverbiss zu sichern und die Schutzeinrichtungen sind bei Bedarf instand zu setzen. Die Ablagerung von Bioabfällen ist nicht zulässig. Bedarfsweise sind die angepflanzten Bäume zu wässern. Die Maßnahme ist in der Pflanzperiode mit dem Baubeginn zu realisieren und es sind für 5 Jahre Abschirmmaßnahmen (z. B. Gewebezaun mit mindestens 1,8 m Höhe) auf der Westseite vorzusehen.

#### Pflanzliste Obstgehölze

Qualität: Hochstammobst, 2 x verpflanzt, STU 10 -12 cm, Verbisschutz ist vorzusehen

Äpfel: Altländer Pfannkuchenapfel, Boskoop, Cox Orange Renette, Ontario, Rote Sternrenette, Weißer Klarapfel

Birnen: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Williams Christbirne

Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszwetschge, Anna Späth

Quitten: Apfelquitte, Birnenquitte

Kirschen: Oktavia, Regina

Ergänzungen um weitere alte Obstsorten aus M-V oder lokale Sorten sind möglich.

Wildobst: Holzapfel (*Malus sylvestris*), Holzbirne (*Pyrus communis*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*) aber auch Bienengehölze wie Euodia (*Tetradium daniellii*)

6. Als gemeindliche Maßnahme zugunsten des Artenschutzes sind in der gemeindlichen Fläche in der Gemarkung Grambow, Flur 4, Flurstück 54/2 (Gemeindeeigentum), auf 15 m Länge (von 80 m) eine 5-reihige Hecke mit 3 Heistern und 69 Sträuchern (Pflanzen entsprechend Pflanzliste) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.  
Beidseitig ist ein Krautsaum mit 4,5 m vorzusehen, auf Dauer zu sichern und zu erhalten.  
Der Krautsaum ist bei Bedarf, aber mind. alle 5 Jahre, zu mähen.

Heister 2x verpflanzt Höhe 125-150cm

*Acer pseudoplatanus* Berg-Ahorn

*Fraxinus excelsior* Gemeine Esche

*Prunus avium* Vogel-Kirsche

*Quercus robur* Stiel-Eiche

*Sorbus aucuparia* Eberesche

*Malus sylvestris* Wild-Apfel

*Pyrus pyrastrer* Wild-Birne

Sträucher 2x verpflanzt Höhe 80-100 cm

*Corylus avellana* Gemeine Hasel

*Lonicera periclymenum* Deutsches Geißblatt

*Prunus spinosa* Schlehe

*Rosa canina* Hundsrose

*Rubus fruticosus* Brombeere

Grambow, .....

.....  
Bürgermeister