

**Stadt Grimmen**  
Bebauungsplan  
**Nr. 25**

„Mischgebiet Zu den Wiesen in Jessin“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

**Satzungsfassung**

# SATZUNG der Stadt Grimmen

über den Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften Nr. 25 „Mischgebiet Zu den Wiesen in Jessin“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, sowie auf Grund § 86 LBauO MV in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVObI. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften Nr. 25 „Mischgebiet Zu den Wiesen in Jessin“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht erlassen.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

### I) Planungsrechtliche Festsetzungen

#### I.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

##### I.1.1) MI „Mischgebiete“ gem. § 6 BauNVO

Abweichend von § 6 (2, 3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (5, 6) BauNVO): Tankstellen und Vergnügungsstätten.

#### I.2) Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

##### I.2.1) Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 (3) BauNVO)

Abweichend von § 23 (5) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO als Gebäude, oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur zulässig, sofern diese einen Abstand zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie von mindestens 3,0 m einhalten.

#### I.3) Grünordnungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

I.3.1) Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB): Je angefangene 700 qm Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum in der Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm anzupflanzen. Eine Entwicklungspflege von 5 Jahren ist Bestandteil der Maßnahme.

I.3.2) Maßnahmenfläche (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB): Die Fläche ist als Brachfläche mit Nutzungsoption als einschürige Mähwiese oder durch Mahd in einem zwei- bis dreijährigem Rhythmus zu sichern. Die Pflanzung einzelner Obstgehölze auf der Fläche ist zulässig.

#### I.4) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

### II) Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

#### II.1) Dachgestaltung

Hauptgebäude sind mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern mit einer Neigung im Bereich

≥20 Grad zu errichten.

### **III) Hinweise**

#### **III.1) Bodenfunde**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 2 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 (3) DSCHG M-V).

# Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.) Grundsätze .....</b>	<b>5</b>
1.1.) Plangebiet .....	5
1.1.1.) Lage des Plangebiet .....	5
1.1.2.) Plangrundlage .....	5
1.2.) Grundlagen der Planung .....	5
1.2.1.) Planungsziele .....	5
1.2.2.) Verfahren .....	5
1.3.) Übergeordnete Planungen .....	6
1.3.1.) Erfordernisse der Raumordnung .....	6
1.3.2.) Flächennutzungsplan .....	7
1.4.) Zustand des Plangebiets .....	7
1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes .....	7
1.4.2.) Schutzgebiete im bzw. in Nähe des Plangebiets .....	10
<b>2.) Städtebauliche Planung .....</b>	<b>11</b>
2.1.) Nutzungskonzept .....	11
2.2.) Festsetzungen .....	11
2.3.) Flächenbilanz .....	13
2.4.) Erschließung .....	14
2.4.1.) Verkehrliche Erschließung .....	14
2.4.2.) Medientechnische Erschließung .....	14
<b>3.) Auswirkungen .....</b>	<b>15</b>
3.1.) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung .....	15
3.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt .....	16
3.2.1.) Allgemeines .....	16
3.2.2.) Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand) .....	16
3.2.3.) Verbleibende Auswirkungen des Vorhabens .....	18
3.2.4.) Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen .....	19
3.2.5.) Eingriffsermittlung .....	20
3.2.6.) Belange des Artenschutzes .....	20
3.2.7.) Zusammenfassende Beurteilung .....	25
Quellen .....	25

# 1.) Grundsätze

## 1.1.) Plangebiet

### 1.1.1.) Lage des Plangebiet

Das Plangebiet umfasst einen Bereich mit insgesamt knapp 1,1 ha am südlichen Ortsrand des Ortes Jessin an der Straße *Zu den Wiesen*, bestehend aus den Flurstücken 64/1, 105/4, 66/4, 63/1 (teilweise) der Flur 1, Gemarkung Jessin. Einbezogen wurde die westliche Hälfte der angrenzenden Straßenflurstücke der Gemeindestraße *Zu den Wiesen* (Flst. 105/1 und 106/1).

### 1.1.2.) Plangrundlage

Die Planzeichnung basiert auf einem digitalen Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster (ALKIS) mit Stand März 2020.

## 1.2.) Grundlagen der Planung

### 1.2.1.) Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll auf der Fläche der früheren Stallanlagen am Südrand von Jessin entlang *Zu den Wiesen* ein kleines Mischgebiet zur Arrondierung der Ortslage entwickelt werden. Die Planung dient der Wiedernutzbarmachung früher landwirtschaftlich genutzter Flächen und damit einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Sinne § 1a BauGB. Mit der Ausweisung als Mischgebiet werden Flächen für die örtliche Wirtschaft sowie den Wohnungsbau zur Verfügung gestellt.

### 1.2.2.) Verfahren

Das Plangebiet besteht aus der Fläche einer ehemaligen Stallanlage, die am südlichen Ortsrand von Jessin gelegen selbst Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne § 34 BauGB war. Das Gebäudebestand wurde zur Beseitigung des städtebaulichen Missstands (Gefahrenquelle) in der 2. Jahreshälfte 2017 in Vorbereitung einer Neuentwicklung der Fläche abgerissen, das Grundstück wurde beräumt und provisorisch eingeebnet. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.03.2019 gefasst.

Mit einer zulässigen Grundfläche von 4.597 qm bleibt der Bebauungsplan deutlich unterhalb der Schwelle des § 13a BauGB von 20.000 qm. Schon wegen der Kleinteiligkeit der Entwicklung sowie der Beschränkung auf Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe ist zu vermuten, dass keine UVP-pflichtige Vorhaben errichtet werden. Aufgrund des großen Abstands sind keine erheblichen Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete zu erkennen. Störfallbetriebe sind in der Umgebung nicht vorhanden, so dass keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2 und 3) Satz 1 BauGB entsprechend. Der Bebauungsplan soll ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.

### 1.3.) Übergeordnete Planungen

#### 1.3.1.) Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP) ist der Ort Jessin mit Ausnahme der Flächen der nahen Windeignungsgebiete Tourismusentwicklungsraum sowie überlagernd Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Die Stadt Grimmen ist Mittelzentrum und durch Symbol als bedeutsamer Entwicklungsstandort für Industrie und Gewerbe vermerkt.

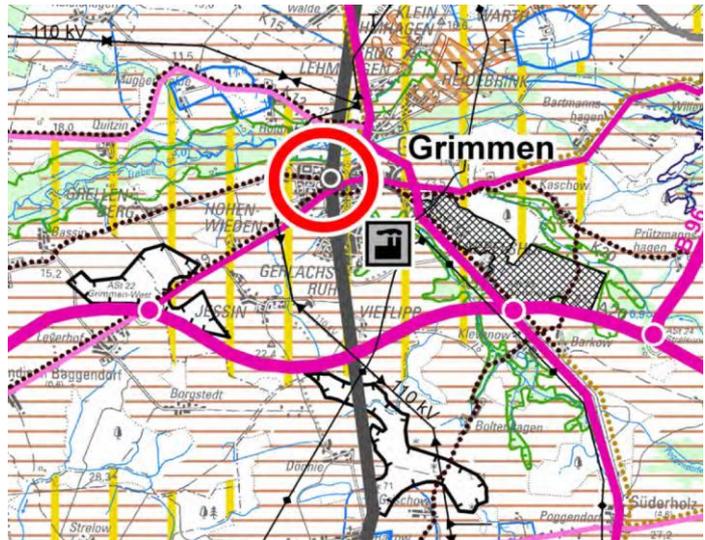


Abbildung 1: Karte RREP, Ausschnitt ohne Maßstab

Mit einer Entwicklung auf baulich vorge nutzten Flächen sind weder die Belange des Fremdenverkehrs noch der Landwirtschaft betroffen. Es wird keine Umnutzung landwirtschaftlicher Nutzflächen vorbereitet.

Nach dem Grundsätzen 4.1(6, 7) RREP zur Siedlungsstruktur ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen.

Mit einer Wiedernutzbarmachung von brachliegenden, früher bebauten Flächen im Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil als Maßnahme der Innenentwicklung) wird eine sparsame Nutzung von Grund und Boden sichergestellt.

Im Jahr 2016 wurden die Grundsätze der Raumordnung durch das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V, 2016) inhaltlich ergänzt. Nach 4.1(4) LEP sind in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Zur Sicherung bedeutsamer Böden darf nach 4.5(2) LEP zudem die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Der Boden im Plangebiet weist eine Ackerzahlen von 55 auf, so dass ein Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen mit den Zielen der Landesplanung nicht vereinbar ist (vgl. Abgrenzung des Feldblocks DEMVLI063CA30134). Dies gilt jedoch nicht für die ehemaligen Stallflächen, da der Untergrund hier seinerzeit vor Baubeginn der Schweineställe abgetragen bzw. verändert wurde und die Qualität des heutigen Bodens sehr schlecht ist. Das Baugebiet bleibt daher auf die baulich vorge nutzte Fläche der ehemaligen Stallanlagen beschränkt.

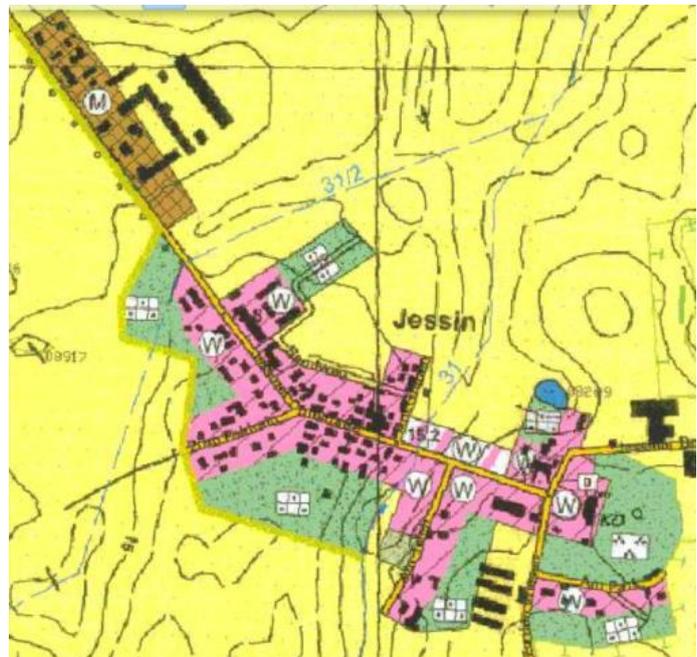


Abbildung 2: Flächennutzungsplan, Ausschnitt ohne Maßstab

### 1.3.2.) Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen (Abbildung 2). Im Norden schließen Wohnbauflächen an.

Der Flächennutzungsplan wird nach § 13 a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

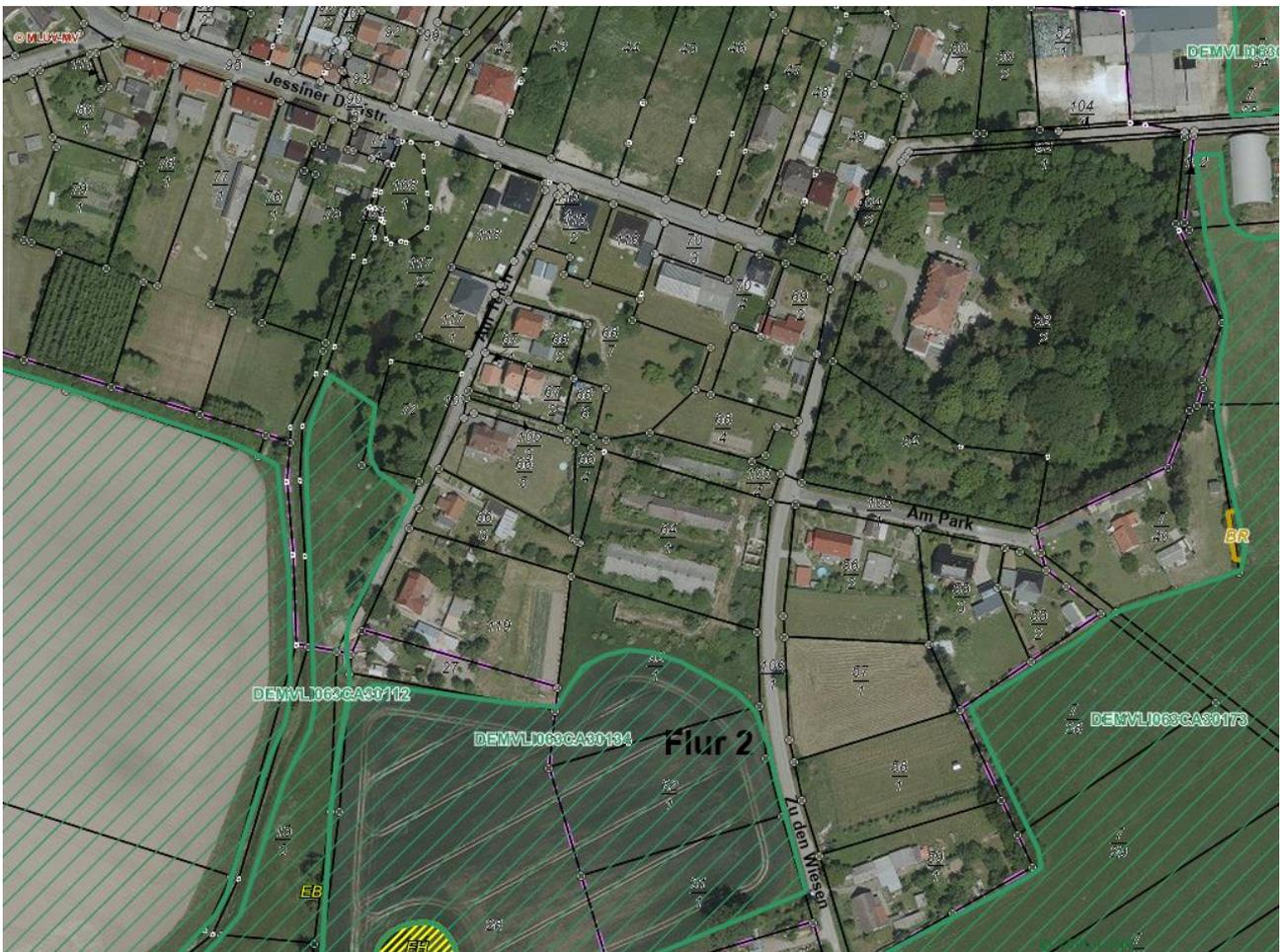


Abbildung 3: Luftbild 2015 mit aktuellen Landwirtschaftsflächen gem. Feldblockkataster (Umweltkarten M-V)

### 1.4.) Zustand des Plangebiets

#### 1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet besteht aus dem Bereich der früheren Stallanlagen am südöstlichen Rand des Ortsteils Jessin. Dreiseitig im Westen (*Am Teil* 2, 4, 6, 8, 10), Norden (*Jessiner Dorfstraße* 60, 62) und Osten (*Am Park* 2) schließt sich weitere Siedlungsnutzung an. Nur im Süden grenze das Bereich unmittelbar an die offene Landschaft, die im Umfeld der Ortslage durch großmaßstäbliche Ackerschläge bestimmt ist (Feldblock DEMVL1063CA30134 mit knapp 205 ha). In

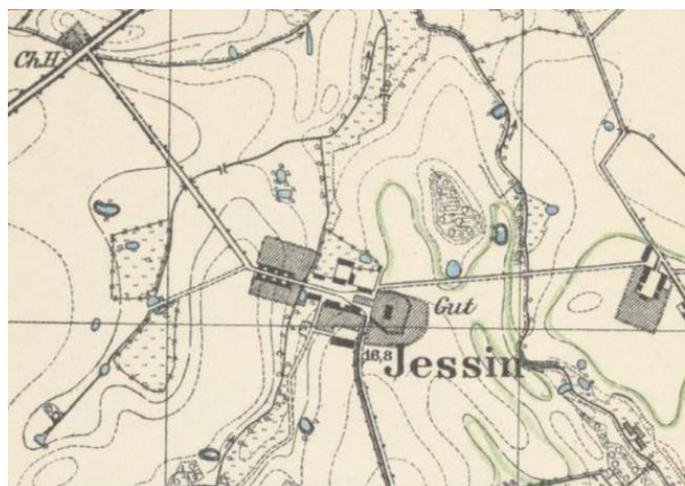


Abbildung 4: Topographische Karte (Meßtischblätter) - Hrsg. 1887, berichtigt 1920, einz. Nachträge 1932. - Reichsamt für Landesaufnahme, Berlin 1937

einem Abstand von rund 100 bzw. 120 m südlich liegen die Einzelgehöfte *Zu den Wiesen 1, 2* als Splittersiedlung außerhalb der Ortslage.

Die erste landwirtschaftliche Bebauung am Standort erfolgte bereits vor dem 2. Weltkrieg (vgl. Abbildung 4). Durch die LPG wurde die Stallanlage auf sechs Gebäude mit insg. rund 2.180 qm Grundfläche erweitert (vgl. Abbildung 5).



**Abbildung 5: Luftbild 1991 mit Flurstücken**  
(<https://geoport.lk-vr.de>)

Im Zuge der Neuausrichtung des Landwirtschaftsbetriebs konzentrierte dieser die landwirtschaftliche Nutzung auf die Standorte im Nordwesten bzw. Nordosten des Ortes Jessin. Die Schweineställe wurden zur Beseitigung des städtebaulichen Missstands (Gefahrenquelle) in der 2. Jahreshälfte 2017 in Vorbereitung einer Neuentwicklung der Fläche abgerissen, das Grundstück wurde beräumt und provisorisch eingeebnet.

Das Plangebiet weist seit dem Rückbau der Altbebauung keine Gehölze mehr auf. Nach Reichsbodenschätzung steht am Standort im Wesentlichen stark lehmiger Sand (SL) mit einer Ackerzahl von 55 an. Vor der Einschätzung ausgenommen sind 2 rechteckige Flächen, die Bereiche früherer Bebauung darstellen. Im Bereich der ehemaligen Stallflächen wurde der Boden jedoch im Zuge der Errichtung sowie erneut beim Abriss stark verändert, so dass die Qualität des heutigen Bodens im Plangebiet allgemein schlecht ist.

Gemäß der Baugrunduntersuchung (Dipl.-Ing. Sebastian Weiße, Bergen auf Rügen 06/2020 [7]) ist das Areal geprägt von einer Deckschicht aus Auffüllungen in Mächtigkeiten von allgemein 0,4 bis 1,0 m. Nur lokal wurden auch tiefer gehende Auffüllungen angetroffen. Vermutlich ist dort eine Geländehohlform verfüllt worden. Humose Erdstoffe als natürlich gewachsene Mutterbodendeckschicht sind im Plangebiet infolge der in der Vergangenheit erfolgten Bautätigkeiten scheinbar generell nicht mehr vorhanden. Die Deckschicht vorhandener Auffüllungen setzt sich in erster Linie aus Mittel- und Feinsanden zusammen, die häufig schluffige, tonige, grobsandige, kiesige sowie humose Beimengungen besitzen. Zudem existieren Durchmischungen mit vereinzelt Resten von Bauschutt, Ziegelsteinbruch und Geschiebemergel. Diese Durchmischungen verweisen auf den anthropogen gestörten, d. h. auf den aufgefüllten Zustand. Unter den Auffüllungen folgen als der natürlich gewachsene Untergrund bindige Erdstoffe des Geschiebelehms und -mergels mit einer geringen Wasserdurchlässigkeit (Durchlässigkeitsbeiwerte  $k \approx 1 \cdot 10^{-7}$  m/s).

Westlich in einem Abstand ca. 120 m verläuft der nicht WRRL-berichtsflchtige Graben 0:31.

Der Ortsteil Jessin entspricht seiner Charakteristik nach insgesamt einem dörflichen Siedlungsbereich. Neben der Wohnnutzung wird der Ort durch die beiden verbliebenen großen landwirtschaftlichen Anlagen geprägt (Anlage zum Halten von Rindern ca. 330 m nordöstlich, Agrargesellschaft Jessin mbH sowie Anlage zur Lagerung von Getreide ca. 690 m nordwestlich, Agrargesellschaft Jessin mbH). Im historischen Gutshaus besteht ein Pflegeheim mit 46 Plätzen (Haus „Sonnenschein“). Nördlich der Dorfstraße wurde Ende 2017 mit dem Bebauungsplan Nr. 23 „Wohnbebauung in Jessin“ ein Allgemeines Wohngebiet mit rund 15 Grundstücken festgesetzt, das derzeit bebaut wird.

Das Plangebiet ist wie die gesamte Ortslage durch die beiden landwirtschaftlichen Anlagen sowie vor allem die umliegenden Windparke immissionsrechtlich vorbelastet (vgl. Emissions- und Immissionsprognose für Schall für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen am Standort Jessin, AQU Gesellschaft für Arbeitsschutz, Qualität und Umwelt mbH, Rostock 11/2019 [1], vgl. Abbildung 6).

In Sichtweite besteht westlich der Windpark Leyerhof mit 21 Windenergieanlagen und südöstlich der Windpark Rakow mit 11 Windenergieanlagen.

Für die beschriebenen Schallquellen und die für diese ermittelten bzw. angenommenen schallrelevanten Parameter wurden gutachterlich die nachfolgenden Beurteilungspegel an den maßgebenden Immissionsorten ermittelt: flächig im gesamten Plangebiet einheitlich 45 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Tags gilt dabei eine Beurteilungszeit von 16 Stunden (6:00 Uhr - 22:00 Uhr) und nachts eine Beurteilungszeit von 8 Stunden (22:00 Uhr - 6:00 Uhr). Diese Werte liegen für den Beurteilungszeitraum *Tag* um 15 dB(A) unter den Orientierungswerten nach DIN 18005 für Misch- bzw. Dorfgebiet. Im Beurteilungszeitraum *Nacht* werden die Werte für Misch- bzw. Dorfgebiete gerade eingehalten.



**Abbildung 6: Übersicht Emissionsquellen im Umfeld des Plangebiet (AQU Gesellschaft für Arbeitsschutz, Qualität und Umwelt mbH [1])**

Sowohl vom Verkehr auf der ca. 1.600 m östlich gelegenen Bahntrasse als auch vom Verkehr auf der ca. 900 m südlich gelegenen Autobahn A20 werden aufgrund der relativ großen Entfernung keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche hervorgerufen [1]. Auch der Verkehr auf den Gemeindestraßen innerhalb der Ortslage Jessin ist aufgrund der sehr geringen Verkehrsstärke nicht geeignet, zusätzliche relevante Geräuschimmissionen zu verursachen.

Die Ortslage Jessin befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Sole im Feld Trias“ der Firma Geo Exploration Technologies GmbH. Die Erlaubnis stellt lediglich einen Dritte ausschließenden Rechtstitel dar. Die Bergbauberechtigung besagt noch nichts darüber, wie und unter welchen Voraussetzungen der Inhaber seine Be-

reichtigung ausüben darf (vgl. BoldtNVeller, BBergG, § 6 Rn. 13).

#### 1.4.2.) Schutzgebiete im bzw. in Nähe des Plangebiets

Der Ort Jessin liegt in einer weitgehend ausgeräumten Ackerlandschaft in vergleichsweise großer Entfernung zu wertvollen Landschaftsbereichen.

Schutzgebiete nach internationalem wie nationalem Recht befinden sich erst in einem Abstand >2,0 km im Bereich des Trebeltals (GGB DE 1941-301 *Recknitz- und Trebeltal mit Zuflüssen*; LSG L66f *Trebeltal*).

Gesetzlich nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope oder Geotope sind gemäß Biotopatlas des Landes M-V im Plangebiet bzw. direkt angrenzend an dieses nicht gelistet. In einem Abstand von rund 150 m südwestlich liegt das Biotop NVP08268 *temporäres Kleingewässer; Hochstaudenflur; Weide* (Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.) mit einer Fläche von 0,0781 ha.

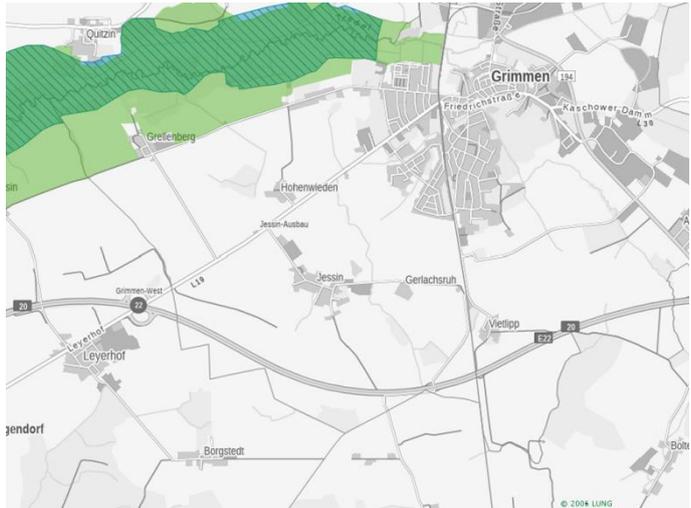


Abbildung 7: LSG (grün), GGB (blau schraffiert), (Umweltkarten M-V [2])



Abbildung 8: gesetzlich geschützte Biotope (Umweltkarten M-V [2])



Abbildung 9: Städtebaulicher Entwurf, Stand 03/2020

## 2.) Städtebauliche Planung

### 2.1.) Nutzungskonzept

Mit der Planung soll eine kleinteilige Mischgebietsentwicklung vorbereitet werden und damit die frühere Landwirtschaftsfläche wieder in Nutzung genommen werden.

Nachfrage besteht nach kleinteiligen Flächen für Kleingewerbe, v.a. auch mit räumlichen Anschluss an ein mögliches (Betriebsleiter-)Wohnhaus. Die Flächen in Jessin eignen sich für die Branchen des Baugewerbes bzw. Bauhandwerks nicht zuletzt auch aufgrund der verkehrstechnisch günstigen Lage (Nähe zu L 19 und Autobahnanschluss Grimmen West).

Ergänzend soll am südlichen Ortsrand eine arrondierende Wohnbebauung entstehen.

### 2.2.) Festsetzungen

#### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den gesamten Bereich der früheren Stallanlagen. Einbezogen werden Teilflächen auf Flst. 63/1, die langfristig als Pufferfläche zwischen Siedlungsraum und Ackerfläche gesichert werden sollen. Die Abgrenzung berücksichtigt die Bewirtschaftungserfordernisse des Landwirtschaftsbetriebs (Ausrichtung der Geltungsbereichsgrenze entlang der Fahrgassengeometrie, vgl. Abbildung 9).

Mit der Umsetzung der ersten Bebauung im Plangebiet wird das nördlich angrenzende Grundstück (Flst. 68/4) zum Innenbereich im Sinne § 34 BauGB und kann im Rahmen des Einfügegebots be-

baut werden.

### **Art der baulichen Nutzung**

Ausgewiesen wird ein Mischgebiet (MI). Mischgebiete nach § 6 BauNVO dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind nach dem Nutzungsartenkatalog nach § 6 (2) BauNVO Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und unter gewissen Voraussetzungen Vergnügungsstätten.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen folgende Nutzungen ausgeschlossen bleiben:

- Tankstellen, da diese Verkehr von der nahen Landesstraße (L19) umlenken und in das dörfliche Siedlungsgebiet hineinziehen würden.
- Vergnügungsstätten, da diese aufgrund ihrer Verkehrserzeugung in den Abend- und Nachtstunden für die angrenzende Wohnnutzung in Ort besonders unverträglich wären.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend der vorgesehenen Nutzungsschwerpunkte wird die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung bereichsweise differenziert.

Für den Bereich mit voraussichtlich vorwiegend gewerblicher Nutzung (MI1) wird das Maß der baulichen Nutzung in Anlehnung an § 17 BauNVO mit GRZ 0,6 normiert, was für eine Gewerbenutzung (Hallenbebauung zuzüglich der erforderlichen befestigten Hofflächen) sinnvoll bzw. erforderlich ist.

Für den südlichen Bereich mit Wohnnutzung (MI2) wird die GRZ auf 0,4 zurückgenommen. Auch unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung für Nebenflächen nach § 19 (4) BauNVO ist sichergestellt, dass mind. 40% der Grundstücksfläche unversiegelt bleibt und zu begrünen ist (vgl. § 8 (1) LBauO M-V).

Mit der Abstufung der baulichen Dichte zum Rand hin wird eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild unterstützt.

Bei der Umgebungsbebauung handelt es sich vorwiegend um eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Steildach, wodurch in der Regel eine Firsthöhe von knapp 9,0 m über Gelände entsteht. Neben eingeschossigen Gebäuden sollen im Plangebiet ergänzend auch die energetisch günstigen Würfelhäuser (zweigeschossig mit flachgeneigtem Dach) zugelassen werden, die in der Gebäudehöhe insgesamt nicht wesentlich höher ausfallen als die traditionellen Steildachhäuser. Hinsichtlich der Höhenentwicklung werden daher zwei Vollgeschosse zugelassen, gleichzeitig bleibt die Gesamthöhe aller Gebäude einheitlich auf 9,5 m über der Höhe der erschließenden Verkehrsfläche (Zu den Wiesen) beschränkt, was im Wesentlichen der Höhe von eingeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Steildach entspricht und auch für gewerblich genutzte Hallen ausreichend ist.

### **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

In Aufnahme der auch früher flächigen Bebauung wird die gesamte Tiefe des Grundstücks als überbaubare Grundstücksfläche zugelassen. Ausgespart bleibt ein mind. 3,0 m breiter Randstreifen zu den angrenzenden Grundstücken. Die Tiefe des Baufeldes ermöglicht bewusst eine gewisse Variation in der Anordnung der Gebäude, so dass auf individuelle Anforderungen spezifischer gewerblicher Nutzungen reagiert werden kann.

Entsprechend der funktionalen Gliederung des Baugebiets wird auch das Baufeld durch eine Zäsur geteilt; die den Übergang von der stärker gewerblichen Nutzung zur vorwiegenden Wohnnutzung markiert.

Zur Straße *Zu den Wiesen* hin wird durchgehend ein Abstand des Baufelds von mind. 3,0 m Tiefe als Vorgarten berücksichtigt. Um einen durchgehenden Vorgartenbereich grundstücksübergreifend auch von untergeordneten Anlagen frei zu halten, sollen Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze mit Nebengebäuden und überdachten Stellplätzen bzw. Garagen nur zugelassen werden, sofern auch diese einen Abstand zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie von mindestens 3,0 m einhalten.

### **Maßnahmen zur Grünordnung**

Maßnahmen zur Grünordnung bestehen in der Ausweisung von Pflanz- und Erhaltungsgeboten.

Für die privaten Baugrundstücke wird zur Sicherung einer angemessenen Durchgrünung eine lockere Bepflanzung mit standortgerechten Laubbäumen festgesetzt (1 Baum je angefangene 700 qm Grundstücksfläche im Bauland). Bei insgesamt knapp 8.650 qm Grundstücksgröße ergeben sich durch die Festsetzung einer Pflanzung je 700 qm Baugrundstück insgesamt mind. 13 Pflanzungen im Plangebiet, die entsprechend der jeweiligen Gartengestaltung auf den einzelnen zu bildenden Baugrundstücken frei angeordnet werden können.

Im Übergangsbereich zur Ackerfläche wird als Pufferfläche eine Brachfläche mit Nutzungsoption (einschürige Mähwiese oder einer Mahd in einem zwei- bis dreijährigem Rhythmus) gesichert. Die Pflanzung einzelner Obstgehölze auf dem bis zu 13 m tiefen Streifen ist zulässig. Der als Reptilienhabitat angelegte, bestehende Lesesteinhaufen kann in die Pufferfläche versetzt werden.

Allgemein ist bereits die Ausweisung einer moderaten baulichen Dichte im randlichen Bereich des MI-Gebiets, die die Obergrenze des § 17 BauNVO nicht ausschöpft, als Maßnahme zur Grünordnung zu werten. Die festgesetzte GRZ von 0,4 gewährleistet, dass mehr als 40% der Baugrundstücksflächen dauerhaft unversiegelt bleibt. Für nicht überbaute Grundstücksflächen besteht das Gebot einer Begrünung bzw. Bepflanzung (vgl. § 8 (1) LBauO M-V).

### **Örtliche Bauvorschriften**

Gestalterisch sollen die hinzutretenden Gebäude den Charakter der angrenzend bestehenden Bebauung aufnehmen und weiterführen. Dabei ist die Umgebungsbebauung selber heterogen. Während die historisch ältere Wohnbebauung häufig aus eingeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Steildach (als Satteldach, Dachneigung ca. 45 Grad) besteht, wurde die Mehrzahl der Neubauten mit vergleichsweise flach geneigtem Walmdach errichtet (z.B. *Dorfstraße* 52, 54, 56). Das schlossartige Gebäude des ehemaligen Gutshauses (Pflegeheims Haus Sonnenschein) nordöstlich des Plangebiets weist bei zwei hohen Geschossen zusätzlich ein hohes Mansarddach auf. Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 23 „Wohnbebauung in Jessin“ für den Bereich nördlich der *Dorfstraße* wurden keine örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Angesichts des heterogenen Umfelds bleiben die Örtlichen Bauvorschriften auf die Sicherung des Prinzips des geneigten Daches beschränkt. Hauptgebäude sollen auch zukünftig mit geneigten Dächern mit einer Neigung im Bereich  $\geq 20$  errichtet werden. Dies gilt grundsätzlich auch für Gewerbebauten. Damit ist sichergestellt, dass alle Hauptgebäude ein prägendes Dach erhalten, das konstruktiv grundsätzlich eine Ziegel- / Pfanneneindeckung erhalten kann. Bei zweigeschossigen Hauptgebäuden wird sich die Dachneigung angesichts der ergänzend festgesetzten maximalen Firsthöhe dabei eher im unteren zulässigen Bereich bewegen. Nebengebäude können abweichende Dachformen einschließlich Flachdächer erhalten, da diese als untergeordnete Anlagen das Ortsbild nicht wesentlich prägen werden. Einheitlich wird die Dachform entsprechend der traditionell regionalen Bauformen auf Sattel- bzw. Walm- und Krüppelwalddächer begrenzt.

## **2.3.) Flächenbilanz**

Insgesamt sieht die Planung die Ausweisung von 8.650 qm Mischgebiet mit einer zulässigen Grundfläche von 4.597 qm bzw. einer zulässigen Versiegelung im Sinne § 19 (4) BauNVO von 6.327 qm vor.

<b>Nutzung</b>	<b>Größe</b>	<b>An- teil</b>	<b>Zulässige Grundfläche</b>	<b>Zulässige Versiegelung</b>
Mischgebiete davon GRZ 0,6 davon GRZ 0,4	8.650 qm 5.685 qm 2.965 qm	81%	4.597 qm 3.411 qm 1.186 qm	6.327 qm 4.548 qm 1.779 qm
Verkehrsflächen	620 qm	6%	--	620 qm*
Maßnahmefläche	1.400 qm	13%		
<b>Gesamtgebiet</b>	<b>10.670 qm</b>		<b>4.597 qm</b>	<b>6.947 qm</b>

\* Bestand Zu den Wiesen

## 2.4.) Erschließung

### 2.4.1.) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet grenzt im Osten an bestehende, öffentlich gewidmete Gemeindestraße *Zu den Wiesen*.

### 2.4.2.) Medientechnische Erschließung

Die Wasserversorgung erfolgt über das zentrale öffentliche Leitungsnetz des Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen, das im Planbereich v.a. bei einer Bebauung im westlichen Abschnitt zu ergänzen ist. Die Versorgung mit Trinkwasser ist über die Trinkwasserleitung PE-HD DN 80 in der Straße *Zu den Wiesen* gewährleistet. Der Endhydrant befindet sich in der Nähe der Grundstücksgrenze der Flurstücke 63/1. Sollte diese vorhandene Trinkwasserleitung nicht ausreichen, hat eine Verlegung zu Lasten des Erschließungsträgers von der Trinkwasserleitung PE-HD DN 100 von der Jessiner Dorfstraße ausgehend zu erfolgen.

Die Löschwasserversorgung kann nicht über das Trinkwassernetz gewährleistet werden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen. Die Schmutzwasserentsorgung kann über die anliegenden örtlichen Anlagen abgesichert werden. Als Anschlussmöglichkeit für das Baugebiet ist der vorhandene Schmutzwasserkanal in der Straße *Zu den Wiesen* / Kreuzung *Am Park* möglich. Sollte dieses auf Grund der vorliegenden Kanaltiefe nicht möglich sein, sind die Grundstücke anzuheben bzw. es ist eine Abwasserhebeanlage zu planen. Das Leitungsnetz ist bedarfsweise v.a. bei einer Bebauung im westlichen Abschnitt zu ergänzen.

Das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Wasser ist Abwasser gem. § 54 (2) Wasserhaushaltsgesetz und unterliegt damit der Abwasserbeseitigungspflicht gem. § 56 WHG, § 40 (1, 4) LWaG M-V. Bisher besteht am Standort kein öffentliches Regenwassernetz. Eine Versickerung ist jedoch wegen der unter den Deckschichten anstehenden bindigen Böden mit Durchlässigkeitsbeiwerten  $k \approx 1 \cdot 10^{-7}$  m/s nur eingeschränkt möglich (vgl. Bodengutachten [7]). Sickermulden können nur eingesetzt werden, wenn eine Größe von über 30 % der angeschlossenen überbauten Flächen bei etwa 30 cm Tiefe gewährleistet werden kann. Daher wird das anfallende Niederschlagswasser in eine öffentliche Vorflut abgeleitet. Der Graben 12/31 liegt ungefähr 170 m entfernt vom Plangebiet in westlicher Richtung. Er entwässert über die Jarpenbeek in die Poggendorfer Trebel, die ein nach der WRRL berichtspflichtiges Gewässer ist. Mögliche Einleitungen in dieses Gewässer sind nur mit einer ausreichenden Rückhaltung und unter Beachtung der Kriterien aus der WRRL erlaubnisfähig.

Die Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie erfolgt über die vorhandenen Anlagen. Eine ausreichende Versorgung des geplanten Gebietes mit Elektroenergie ist derzeit abgesichert bzw. kann durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas kann durch das örtliche Versorgungsunternehmen

gesichert werden. Die Versorgungsleitungen werden im neuen Gehweg bzw. im straßenbegleitenden Grünstreifen der Planstraßen verlegt.

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die aktuelle Abfallwirtschaft im Landkreis (Abfallsatzung) durch den Landkreis, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft, bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

### 3.) Auswirkungen

#### 3.1.) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Neben den ausgewiesenen Planungszielen (vgl. Abschnitt 1.2) sind folgende öffentliche Belange in der Abwägung zu berücksichtigen:

- Die sozialen Belange, v.a. unter dem Aspekt der Sicherung Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung werden mit der Berücksichtigung von Wohnnutzung berücksichtigt.
- Die Belange der Landwirtschaft: Angesichts hochwertiger Böden (Ackerzahl >50) ist ein Verlust landwirtschaftlicher Ackerflächen zu vermeiden. Die ehemaligen Stallflächen können jedoch nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, da der Untergrund seinerzeit vor Baubeginn der Schweineställe abgetragen bzw. verändert wurde und die Qualität des heutigen Bodens als sehr schlecht einzustufen ist. Die Belange der Landwirtschaft werden durch Beschränkung des Plangebiets auf den vorgenutzten Bereich der ehem. Stallanlagen berücksichtigt. Die Auf eine Erweiterung der Siedlungsfläche zulasten landwirtschaftlicher Ackerflächen wird verzichtet.  
Die im Ort vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstellen (Anlage zum Halten von Rindern sowie Anlage zur Lagerung von Getreide) sind zudem vor immissionsrechtlichen Einschränkungen durch eine heranrückende schutzbedürftige Nutzung zu sichern. Mit der Festsetzung eines Mischgebiets wird der bestehenden Gemengelage entsprochen. Im Vergleich mit dem Schutzanspruch der bestehenden Wohnnutzung im Ort entstehen keine zusätzlichen Anforderungen hinsichtlich des Immissionsschutzes.
- Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege: Der Planungsbereich umfasst baulich vorgeprägte Flächen mit mehrseitigem Anschluss an die im Zusammenhang bebauten Ortslage. Mit der Planung werden neue Eingriffe durch die Bebauung mit Haupt- und Nebenanlagen zugelassen, die jedoch angesichts der geringen Größe sowie allgemein der Vornutzung und Lage nicht erheblich sind. Im Rahmen des § 13a BauGB gelten planbedingte Eingriffe als bereits zulässig und erfordern keinen Ausgleich.

Die privaten Belange sind angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen.

Für das private Grundstück innerhalb des Plangebiets besteht angesichts der Lage im Außenbereich kein Baurecht. Der Grundstückseigentümer der zukünftigen Baugrundstücke hat bei der Stadt den Antrag auf Planung gestellt.

Für das nördlich angrenzende Grundstück (Flst. 68/4) entsteht mit der Umsetzung der ersten Bebauung im Plangebiet Baurecht im Rahmen des Einfügegebots nach § 34 BauGB.

Mit der Ausweisung eines Mischgebiets wird der dörflichen Siedlungsstruktur in der Nachbarschaft entsprochen. Die umliegenden Wohngebäude sind entweder durch Straßen getrennt oder halten aufgrund der großen Grundstücke einen vergleichsweise großen Abstand zum Plangebiet ein. Nutzungskonflikte zwischen der bestehenden Wohnnutzung und den für das Plangebiet zugelassenen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sind nicht erkennbar.

## 3.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

### 3.2.1.) Allgemeines

Die Darstellung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet in den Zielen und Inhalten der Planung, die ausführlich in den Kapiteln 1 und 2 der Begründung dargestellt sind. Sie konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere sowie Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen.

Das Plangebiet umfasst eine frühere Stallanlage im direkten mehrseitigen Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Das Umfeld des Plangebiets ist durch Siedlungsnutzungen (nördlich, westlich und östlich) sowie Ackerflächen (südlich) geprägt.

Durch die Planung wird die Entwicklung eines kleinen Mischgebiets vorbereitet, das eine Wiedernutzung der früher landwirtschaftlich bebauten Fläche ermöglicht.

- *Anlagebedingt* wird die Gesamtversiegelung im Mischgebiet vor allem durch zusätzliche befestigte Gebäude- und Freiflächen auf bis zu 6.327 qm zunehmen. Die Planung sieht die Ausweisung von 8.650 qm Mischgebiet mit einer zulässigen Gebäudegrundfläche von 4.597 qm vor. Durch die Versiegelung geht die derzeitige Biotopausstattung (v.a. junge Brachfläche) verloren, im Bereich der zukünftigen Haugärten werden dabei jedoch dauerhafte Vegetationsflächen neu entstehen.  
Hinsichtlich der Gebäudehöhen fügen sich die neuen Gebäude grundsätzlich in die Silhouette des Ortes ein. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Eingrünung (Pflanzgebote, randlicher Pufferstreifen) sind erhebliche anlagebedingte Veränderungen des Landschaftsbilds nicht zu erwarten.
- *Betriebsbedingt* kommt es durch die Nutzung nur zu untergeordneten Auswirkungen. Die neue Wohn- und Gewerbenutzung wird zu neuen Nachbarschaften sowie einer gewissen Verkehrszunahme führen, die jedoch angesichts der vergleichsweise geringen Größe der Entwicklung insgesamt kein erhebliches Ausmaß annehmen wird. Auf Grund des Anschlusses an das bestehende Siedlungsgebiet ist die Erschließung über die bestehenden öffentlichen Netze gewährleistet (Straße, Kanalisation).
- Die *baubedingten Auswirkungen* werden bei fach- und sachgerechter Ausführung (z.B. Schutz des Mutterbodens, Einhaltung einschlägiger Grenz- und Orientierungswerte gem. Allgemeiner Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm) als nicht erheblich eingeschätzt und können schon angesichts der Kurzfristigkeit und Kleinteiligkeit vernachlässigt werden. Der Rückbau der Altbebauung ist im Vorfeld der Planung bereits in der 2. Jahreshälfte 2017 erfolgt, seitdem wird die Fläche regelmäßig gemäht.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung: Mit der Planung wird eine Bebauung mit Wohn- und Gewerbegebäuden vorbereitet und damit die Bebauung entlang auf einer vorgenutzten Fläche arrondiert. Die zugelassene gemischte Nutzung entspricht der Charakteristik des Ortsteils Jessin als dörflichem Siedlungsbereich.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung: Ohne Planung würde keine Änderung des Status-Quo erfolgen. Die Brachfläche würde weiterhin regelmäßig gepflegt werden.

### 3.2.2.) Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand)

Schutzgut	Bestand
Boden	Nach den geologischen Übersichtskarten liegt das Plangebiet im Norden im Bodenfunktionsbereich Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder staunhaft, > 40% hydromorph (fb07).

	<p>Nach Bodenschätzung wird für den Standort im Wesentlichen stark lehmiger Sand (SL) mit einer Ackerzahl von 55 an. angegeben. Durch Altbebauung und deren Rückbau wurde die Bodenbeschaffenheit anthropogen erheblich verändert (Entfernung des Mutterbodens).</p> <p>Wertvolle Bodenbildungen und gesetzlich geschützte Geotope sind innerhalb des Geltungsbereiches beziehungsweise dessen Wirkbereich nicht bekannt.</p>
Fläche	<p>Die gesamte Fläche liegt nördlich, westlich und östlich angrenzend an den im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich. Es findet keine landwirtschaftliche Nutzung statt.</p>
Wasser	<p>Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. In einem Abstand von ca. 120 m westlich verläuft der nicht WRRL-berichtsflichtige Graben 0:31.</p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Am Standort besteht wegen oberflächennaher Versalzung ein nicht nutzbares Dargebot.</p> <p>Die Grundwasserhöhengleichen liegen zwischen 14 und 15 m NN, der Grundwasserflurabstand bei &gt;10 m. Die Stärke der bindigen Deckschichten wird mit &gt;10 m angegeben, der Grundwasserleiter ist bedeckt und die Geschütztheit hoch. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei 216,0 mm/a.</p> <p>Der Geltungsbereich liegt in keinem Überschwemmungsgebiet.</p>
WRRL	nicht betroffen
Klima/Luft	<p>Die Freifläche nimmt im Siedlungszusammenhang keine regulierende Funktion im Sinne eines Kaltluftentstehungsgebietes ein. Es handelt sich um einen gut durchlüfteten, klimatisch unbelasteten Bereich. Es befinden sich keine Schadstoff- oder Geruchsemissionen in der Umgebung.</p>
Folgen des Klimawandels	<p>Der Bestand ist nicht in besonderem Maße anfällig für die Folgen des Klimawandels.</p>
Wärme / Strahlung	<p>Das gut durchlüftete Plangebiet nahe der Küste der Ostsee neigt allgemein nicht zu Hitzeanstauungen und Strahlungsbelastungen.</p>
Pflanzen / Tiere / Biologische Vielfalt	<p>Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus einer durch Rückbau der Altbebauung und Entfernung der Gehölze 2017 entstandenen jungen Brachfläche im Siedlungszusammenhang, die als Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU 13.3.4) angesprochen werden kann (alternativ als Brachfläche der Dorfgebiete (OBD 14.11.2). Im Zuge des Rückbaus wurde als Artenschutzmaßnahme im Südwesten an der Ackergrenze ein Lesesteinhaufen angelegt.</p> <p>Nach § 20 NatSchAG M-V bestehen keine geschützten Biotope innerhalb bzw. im direkten Umfeld des Plangebiets.</p> <p><b>Tiere:</b></p> <p>Das Vorkommen geschützter bzw. streng geschützter Arten kann weitgehend ausgeschlossen werden.</p> <p><i>Säugetiere:</i> Ausgenommen Kleinsäuger können regelmäßige Vorkommen wildlebender Säugetiere einschließlich Fledermäuse im Plangebiet aufgrund der Habitatausstattung sowie der angrenzenden Siedlungsnutzung ausgeschlossen werden. Im Plangebiet bestehen weder Gebäude noch größere Gehölze.</p> <p><i>Vögel:</i> Angesichts der geringen Größe der Fläche selber sowie der Lage im Siedlungsraum (Entfernung &lt;50 m zu sichtverstellender Bebauung / Gehölzen) besteht kein Potenzial für klassische Offenlandarten (z.B. Feldlerche).</p> <p>Für die angrenzende Ackerfläche besteht nach der Analyse und Bewertung der Lebensraumfunktion für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel (Vogelarten der Feuchtgebiete und des Offenlandes) keine Rastgebietsfunktion [2].</p> <p><i>Reptilien:</i> Im Südwesten des Plangebiets wurde nach dem Rückbau der Altbebauung ein Lesesteinhaufen als Reptilienhabitat angelegt, so dass mit Reptilienvorkommen grundsätzlich zu rechnen ist. In den MTB südwestlich von Grimmen lie-</p>

	<p>gen Nachweise für Ringelnatter, Blindschleiche und Waldeidechsen, nicht jedoch für streng geschützte Arten vor [2].</p> <p><i>Amphibien:</i> Als Laichgewässer geeignete Oberflächengewässer bestehen im Plangebiet sowie der näheren Umgebung nicht. Die Teiche nördlich der Ortslage ebenso wie der nächstgelegene Teich westlich sind durch Bebauung / Straßen vom Plangebiet getrennt, so dass ein Einwandern aus diesen Richtungen nicht zu erwarten ist. Das nächstgelegene, in der offenen Feldflur liegende Kleingewässer liegt in einer Entfernung 150 m südwestlich umgeben von intensiv genutzten Ackerflächen. Angesichts des Abstands sowie erst recht wegen des erst kürzlich erfolgten flächigen Gebäudeabrisses ist nicht von einer regelmäßigen Nutzung auszugehen.</p> <p><b>Schutzgebiete:</b></p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten.</p>
Landschaft	Der Ort Jessin ebenso wie das Umfeld wurden dem Landschaftsbildraum <i>Ackerfläche um Wendisch Baggendorf</i> (III 5 – 22) zugeordnet und erhalten mit einer Landschaftsbildbewertung von gering bis mittel nur eine geringe Schutzwürdigkeit. Das Landschaftsbild ist geprägt von großen Ackerflächen mit geringem Erlebniswert und zeigt sich im Gesamteindruck als nutzungsgerecht gestalteter Raum ohne höheren ästhetischen Wert.
Mensch / Menschliche Gesundheit / Bevölkerung	Umfeld durch allgemeine Wohnnutzung geprägt, das Wohnen ist durch Lage im Einwirkungsbereich von 2 größeren landwirtschaftlichen Hofstellen (Gemengelage) sowie allgemein angrenzender Windparke immissionsrechtlich vorbelastet. Es besteht im Plangebiet kein Hitzestress für Risikobevölkerungsgruppen (Kleinkinder, Menschen über 75, Vorbelastete).
Störfall	Im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine Störfallbetriebe vorhanden, deren Sicherheitsbereiche sich in das Plangebiet hinein erstrecken.
Kultur und Sachgüter / Historisches Erbe	nicht betroffen

### 3.2.3.) Verbleibende Auswirkungen des Vorhabens

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Jessin im Wirkungsbereich vorhandener Siedlungs- und Verkehrsflächen.

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität
Fläche	Ausweisung von neuem Mischgebiet mit einer Größe von 8.650 qm auf baulich vorgentzter Fläche (ehem. Stallanlage).	keine Erheblichkeit, da kleinteilige Arrondierung auf baulich vorgentzter, durch Siedlung und Verkehr vorgeprägten Flächen, aufgrund Nutzung bestehender Erschließungsflächen ist eine sparsame Nutzung des Schutzgutes gegeben
Boden	Bauliche Nutzung mit bis zu 4.597 qm Gebäudegrundfläche und 6.327 qm Versiegelung insgesamt, dadurch Zunahme der Versiegelung am Standort.	keine Erheblichkeit, da kleinteilige Arrondierung auf baulich vorgentzter, durch Siedlung und Verkehr vorgeprägten Flächen
Wasser	Oberflächenwasser wird ortsüblich versickert	Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht

<b>Schutzgut</b>	<b>Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes</b>	<b>Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität</b>
		abzusehen.
Klima / Luft	Nutzungsbedingt keine erheblichen Emissionen	-
Anpassung an den Klimawandel	Planbedingte Auswirkungen auf den Klimawandel sind nicht erkennbar	-
Tiere / Pflanzen, biologische Vielfalt	Biotopverlust durch Bebauung und Versiegelung betrifft v.a. junge eingeebnete Brachfläche ohne Altgebäude und Gehölzbestand; auf den Freiflächen wird sich nach Abschluss der Baumaßnahmen eine im Vergleich zu heute vielfältigere Biotopausstattung entwickeln (Hausgärten mit randlichen Hecken und Einzelbäumen).	-
Landschaftsbild	Durch Einbindung in den Siedlungszusammenhang keine Veränderung des Landschaftsbilds. Die Gebäudehöhen entsprechen mit max. 8,5 m der Umgebungsbebauung.	-
Mensch / Menschliche Gesundheit / Bevölkerung	Durch Wohn- und Gewerbenutzung zusätzlicher Verkehr, Gewerbenutzung bleibt auf nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe begrenzt, Abstand zu bestehenden Wohngebäuden >20 m	-
Kultur- und Sachgüter	-	-
Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen,	-	-

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass keine erheblichen Auswirkungen festgestellt wurden.

### **3.2.4.) Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Das Vorhaben beschränkt sich auf eine kleinteilige Wiedernutzbarmachung der Fläche einer ehemaligen Stallanlage im Siedlungszusammenhang, so dass eine Flächeninanspruchnahme in bisher unberührten Naturräumen vermieden wird. Pflanzgebote bewirken eine Eingrünung des neuen Baugebiets in der offenen Landschaft und sichern eine angemessene Strukturierung des Siedlungsbereichs. Der bestehende Lesesteinhaufler wird zum Erhalt festgesetzt, die angrenzende Fläche wird als Brachfläche mit Nutzungsoption als einschürige Mähwiese oder durch Mahd in einem zwei- bis dreijährigem Rhythmus gesichert.

### 3.2.5.) Eingriffsermittlung

Bei Bebauungsplänen nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume.

Im Plangebiet ist kein geschützter Baumbestand vorhanden.

### 3.2.6.) Belange des Artenschutzes

#### Gesetzliche Grundlage

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG und somit ein Vollzugshindernis für die Bauleitplanung eintreten können.

Für bauliche Maßnahmen relevant sind die Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG, demnach ist es verboten,

1. wild lebenden 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,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Für zulässige Maßnahmen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt ein Verstoß gegen

- das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,
- das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,
- das Verbot nach Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Um die Vollzugsfähigkeit und damit die Erforderlichkeit der Planung zu belegen, ist im Verfahren der Planaufstellung vorausschauend zu ermitteln, ob die vorgesehenen Festsetzungen dauerhaft auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen. Nicht die Bebauungsplanung selber, sondern erst der Vollzug der Planung kann nämlich zu einem Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen.

Die Betrachtung konzentriert sich dabei auf bodenrelevante Aspekte des Artenschutzes. Grundsätzlich ist durch die Gemeinde als Planungsträger eine gesetzeskonforme Vorgehensweise der

Bauherren und späteren Nutzer zu unterstellen (z.B. Einhaltung der Vorgaben nach § 39 BNatSchG M-V). Entscheidend für die Bauleitplanung sind damit nicht so sehr temporäre Vorkommen im Rahmen von Fortpflanzung, Aufzucht, Mauser, Überwinterung und Wanderung im Sinne § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG, sondern die Betroffenheit von mehrjährig genutzten und damit dauerhaft geschützten Lebensstätten im Sinne § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG, was eine Umsetzung langfristig verhindern könnte und eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung für den Vollzug erfordern würde.

### Abschichtung

Die Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG verweisen auf die „besonders geschützten Arten“. Die Begriffsbestimmung für „besonders geschützte Arten“, woraus sich letztlich die zu überprüfende Artenkulisse ergibt, lässt sich § 7 BNatSchG entnehmen. Entsprechend der Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 (1) BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen sind bei zulässigen Eingriffen gemäß § 14 BNatSchG folgende Arten prüfrelevant:

- alle wildlebenden Vogelarten
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Nach Anlage 2 der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE), Neufassung 2018 gehören bei sandigen Ackerflächen nur die Artengruppe Vögel (und evtl. bei deutlich sandigen Ausprägungen Laufkäfer) zu den zu erwartenden Artengruppen.

In der nachfolgenden Tabelle werden, unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, die für die weiteren Betrachtungen relevanten Arten des Anhangs IV der FFH-RL ermittelt. Zusammen mit den relevanten Vogelarten werden diese im Folgenden genauer untersucht.

**Tabelle Arten des Anhangs IV der FFH-RL(Anlage I)**

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet?	Betroffenheit durch Vorhaben? Konfliktpotenzial?	Ist die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt?	Weitere Betrachtung erforderlich?
Säugetiere	Europäischer Wolf, Biber, Fischotter, Haselmaus, Schweinswal	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein
Fledermäuse	alle Arten	nach Abriss der Altbebauung kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein
Fische	Baltischer Stör, Nordseeschnäpel	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein
Reptilien	Schlingnatter, Zauneidechse, Europäische Sumpfschildkröte	Lesesteinhaufen im Südwesten stellt grundsätzlich geeigneten Lebensraum für Reptilien dar; nach [2] keine Nachweise streng geschützter Arten südwestlich von Grimmen, Vorkommen unwahrscheinlich, angesichts der vorkommenden bindigen	gering	ja, Lesesteinhaufen wird mit Pufferfläche am Siedlungsrand erhalten.	nein

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet?	Betroffenheit durch Vorhaben? Konfliktpotenzial?	Ist die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt?	Weitere Betrachtung erforderlich?
		Böden sind Vorkommen auch vor dem Hintergrund beanspruchten Lebensraumausstattung nicht zu erwarten.			
Amphibien	Rotbauchunke, Kreuzkröte, Wechselkröte, Laubfrosch, Knoblauchkröte, Moorfrosch, Springfrosch, Kleiner Wasserfrosch, Kammolch	potenzielles Laichgewässer ca. 150 m südwestlich auf der Ackerfläche, Exemplare können auf siedlungsnahen Freiflächen nicht ausgeschlossen werden; angesichts des Abstands sowie erst recht wegen des erst kürzlich erfolgten flächigen Gebäudeabrisses ist nicht von einer regelmäßigen Nutzung auszugehen	gering	ja, randlich bleiben ausreichend - und Gartenflächen erhalten	nein
Weichtiere	Zierliche Teller-schnecke, Gemeine Flussmuschel	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein
Libellen	Grüne Mosaikjungfer, Asiatische Keiljungfer, Östliche Moosjungfer, Zierliche Moosjungfer, Große Moosjungfer, Sibirische Winterlibelle	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein
Käfer	Großer Eichenbock, Breitrand, Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer, Eremit	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein
Falter	Großer Feuerfalter, Blauschillender Feuerfalter, Nachtkerzenschwärmer	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein
Gefäßpflanzen	Sumpf-Engelwurz, Kriechender Sellerie, Frauenschuh, Sand-Silberscharte, Sumpf-Glanzkraut, Schwimmendes Froschkraut	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein

Im Sinne der Abschichtungskriterien des LUNG MV ist zudem eine vertiefende Betrachtung von betroffenen, potenziell betroffenen und geschützten Vogelarten durchzuführen. Betrachtet werden dabei die Arten, welche gemäß des *Zweiten Brutvogelatlas des Landes Mecklenburg-Vorpommern* (F. VÖKLER, 2014, [1]) im vorhabenrelevanten Messtischblattquadranten 1944-11 vorkommen. Fol-

gende Auswahlkriterien wurden angewandt:

- Arten des Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL),
- geschützte Arten nach der Roten Liste M-V bzw. der Roten Liste BRD als gefährdete Arten in den Kategorien 0–3 sowie als potenziell gefährdete Arten der Kategorie V (Vorwarnliste),
- Arten, für die M-V eine besondere Verantwortung trägt (Raumbedeutsamkeit, mind. 40 % des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1.000 Brutpaaren in M-V).
- Arten mit spezifischer, kleinräumiger Habitatbindung (z.B. Horst- und Höhlenbrüter, Koloniebrüter, Gebäudebrüter),
- Arten mit großen Territorien, insbesondere Greifvogelarten
- streng geschützte Vogelarten nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG (betrifft Arten der Anlage I Spalte 2 der BArtSchVO sowie in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97).

Treffen die genannten Kriterien nicht zu, können die dennoch potenziell betroffenen Vogelarten in Gilden zusammengefasst werden. Die Prüfung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen erfolgt dann in entsprechenden Sammelsteckbriefen. Potenziell betroffene, gefährdete Arten werden in Einzelsteckbriefen abgehandelt.

Für die südlich angrenzende Ackerfläche besteht nach der Analyse und Bewertung der Lebensraumfunktion für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel (Vogelarten der Feuchtgebiete und des Offenlandes) keine Rastgebietsfunktion [2]. Somit ist keine separate Untersuchung der Beeinträchtigung von Rast- und Zugvögeln durch die Planung notwendig.

Ein Vorkommen von Brutvogelarten und damit eine einhergehende unmittelbare Betroffenheit sind nicht generell auszuschließen. Dabei ist folgende Einschränkung vorzunehmen:

Wiesenbrüter und Brutvogelarten der Feuchtgebiete sind auf Grund der für die Artengruppe im Plangebiet ungünstigen bzw. fehlenden Habitatbedingungen generell auszuschließen. Da weder ein nennenswerter Hecken- und Gehölzbestand noch Gebäude im Plangebiet vorhanden sind, können auch Gehölzbrüter sowie Gebäude- und Nischenbrüter ausgeschlossen werden. Für Bodenbrüter eignen sich die Rasenflächen einschließlich der angrenzenden Ackerrandbereiche und Offenlandflächen. Das Areal wurde jedoch langjährig als Stallanlage genutzt, die Gebäude erst in der 2. Hälfte 2017 abgerissen, so dass die derzeitigen Standortbedingungen erst seit 2018 bestehen. Durch die dreiseitig angrenzende Siedlungsnutzung ist von deutlichen anthropogenen Störwirkungen auszugehen (u.a. Prädatoren), wegen der geringen Größe (Durchmesser ca. 100 m) ist die Fläche für Arten mit erhöhter Fluchtdistanz ungeeignet. Zu erwarten sind daher v.a. störungsunempfindlichere Generalisten.

**Tabelle Übersicht der auf artenschutzrechtliche Konflikte zu prüfenden Gruppen von Vogelarten**

Gruppen (Vogelarten)		Beeinträchtigung durch Vorhaben möglich?	Habitatansprüche	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig (inkl. Begründung)?
Rast- und Zugvögel		nein	großflächige Acker-, Grünland- oder Wasserflächen	nein, keine Rastnutzung im Umfeld dokumentiert
Brutvögel	Gehölzbrüter	ja	Wald, Siedlungsgehölze oder -gebüsche, Säume oder Einzelbäume	nein, nennenswerte Gebüschstrukturen im Plangebiet nicht vorhanden
	Wiesenbrüter	nein	Wiesen, Ackerflächen mit extensiver Bewirtschaftung	nein, nur geringfügig geeignete Habitate in der näheren Umgebung des Plangebiets vorhanden
	Arten der Feuchtgebiete	nein	Uferbereiche von Stand- und/oder Fließgewässern, Röhrichte, Feuchtgebüsche	nein
	Gebäude- und Nischenbrüter	nein	Nischen in/ an Gebäuden, Felsspalten und Altbäumen	nein, Gebäude mit Nistplatzmöglichkeiten sowie Altbäume im Plangebiet nicht vorhanden

	<b>Bodenbrüter</b>	ja	offene Sand- oder Kiesböden mit tlw. vorhandener Deckung durch Felsblöcke oder Vegetation	ja, sandige Offenlandflächen v.a. im Ackerrandbereich vorhanden
--	--------------------	----	---	---

Potenziell vorkommende Arten der Bodenbrüter (Grauammer, Rotkehlchen) können im vorliegenden Fall in der Gilde der ungefährdeten Bodenbrüter zusammengefasst werden. Trotz unterschiedlicher Detailansprüche an ihre Niststandorte, ist den in dieser Gruppe zusammengefassten Arten gemein, dass die örtlichen Bodenverhältnisse bestimmte Bedingungen erfüllen müssen, um einen Nestbau zu ermöglichen. Hierbei spielen vor allem das Substrat bzw. der Untergrund (Kies, Sand, Stein, Rasenflur) wie auch der Grad der Deckung (durch Sträucher, Bäume, Felsen, Schilf oder Gräser) eine entscheidende Rolle. Bei den genannten Arten umfasst die geschützte Fortpflanzungsstätte ein einzelnes Nest bzw. einen Nistplatz. Dieses unterliegt bereits nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode keinem Schutz nach § 44 (1) BNatSchG mehr.

Vorkommen der Feldlerche können angesichts der Kleinteiligkeit der Fläche sowie der umgebenden Siedlungsnutzung mit Abständen zu randlich sichtverstellenden Gebäuden, Straßen und Gehölzen von  $\leq 50$  m (Fluchtdistanz zu Einzelobjekt) ausgeschlossen werden ([6]).

In Jessin besteht ein Horst des Weißstorches. Das ortsansässige Paar hat 2019 erfolgreich drei Jungvögel aufgezogen. Angesichts des erst kürzlich erfolgten flächigen Gebäudeabrisses sowie ohne landwirtschaftliche Grünlandnutzung handelt es sich um eine temporäre Brachfläche, die nicht zu den bevorzugten Nahrungsflächen und damit auch nicht zu den essenziellen Nahrungsflächen der Art gehört.

#### Konfliktermittlung und -bewertung

Im Rahmen der Konfliktermittlung und -bewertung sind nach der Abschichtung als relevante Arten zu betrachten: heimische Vogelarten, Gilde der ungefährdeten Bodenbrüter.

Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Projektwirkungen, welche zu erheblichen Beeinträchtigungen betroffener Arten führen könnten, lassen sich nach ihrer Ursache wie folgt gliedern:

- baubedingte Ursachen
- anlagebedingte Ursachen
- betriebsbedingte Ursachen

Nach der Wirkdauer wird zudem zwischen temporären und dauerhaften Wirkungen unterschieden.

Baubedingte Wirkungen: Da es sich bei dem Plangebiet grundsätzlich um bereits verkehrlich erschlossene Flächen handelt (Neubebauung einer bisherigen Stallanlage), werden sich die Bautätigkeiten jeweils kleinräumig auf einzelne Grundstücke / Vorhaben beschränken und über mehrere Jahre hinziehen. Während der einzelnen Bautätigkeiten ist mit einem temporär erhöhten Lärmpegel sowie mit verstärkter menschlicher Präsenz und Baumaschinen bzw. Lieferfahrzeugen zu rechnen.

Angesichts des Abstands zu Laichgewässern sowie erst recht wegen des erst kürzlich erfolgten flächigen Gebäudeabrisses ist nicht von einer regelmäßigen Nutzung durch Amphibien auszugehen. Auch wenn das Einwandern vereinzelter Tiere und damit einzelne Individuenverluste z.B. bei Kollision mit Baumaschinen nicht gänzlich auszuschließen sind, wird sich das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der Art im Lebensraum nicht signifikant erhöhen. Randlich werden zudem geeignete Pufferflächen langfristig gesichert. Generell ist daher festzustellen, dass Auswirkungen auf die lokale Population bei einer Wiederbebauung der erst kürzlich beräumten Fläche ausgeschlossen werden können.

Allgemein gilt, dass nach § 39 BNatSchG zum Schutz des Brutgeschehens Zeitfenster für Maßnahmen am Gehölzbestand einzuhalten sind. Spezifische Festsetzungen hierzu sind im Rahmen der Bauleitplanung folglich entbehrlich. Demnach ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Zulässig sind lediglich schonende Form-

und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Um eine Schädigung von Fortpflanzungsstätten und Brutten (Eier, Gelege, einschl. nicht flügge Jungvögel) auch von möglichen Bodenbrütern auszuschließen, gelten die oben getroffenen Aussagen zum Fällen von Gehölzen sinngemäß auch für die Freimachung des Baufeldes bzw. das Abschieben des Oberbodens. Eine Baustelleneinrichtung sowie die Baufeldräumung sollte nicht während der Brutzeiten (Anfang März bis Ende Juli) erfolgen. Die o.g. Bautätigkeiten können während der Brutzeiten nur dann aufgenommen werden, wenn im Baufeld sowie im näheren Umfeld (innerhalb von 20 m ab Baufeldgrenze) keine Brutreviere oder Verdachtsmomente vorhanden sind.

Allgemein gilt, bezüglich der Abwendung von nur während bestimmter Zeiten geltender Verbote der Tötung und Störung von Tieren im Sinne § 44 (1) Nr. 1 und 2 BNatSchG, dass deren Einhaltung regelmäßig im Rahmen des Zulassungsverfahrens durch Erlass von Nebenbestimmungen sichergestellt werden kann, z.B. durch ein Verbot der Durchführung von Bauarbeiten während gewisser Zeiten.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Wirkungen: In Folge der Planumsetzung wird es durch eine Wiederbebauung v.a. im Bereich der versiegelten Gebäude und Freiflächen zu einer Änderung der Lebensbedingungen v.a. der Bodenbrüter im Plangebiet kommen. Ein Verlust möglicher Fortpflanzungsstätten der betroffenen Bodenbrüter ist nicht erheblich, da die Reviere nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode keinem Schutz nach § 44 (1) BNatSchG mehr unterliegen.

Der als Maßnahme für die Artengruppe der Reptilien im Zuge des Rückbaus der Stallanlage im Südwesten des Plangebiets angelegte Lesesteinhaufen wird erhalten und in einer Pufferfläche zwischen Acker und Baugebiet integriert.

Artenschutzrechtliche Konflikte, die eine Umsetzung der Planung dauerhaft verhindern können, sind auf der Ebene der anlagebedingten und betriebsbedingten Wirkungen (d.h. solcher im Sinne der Bodenordnung) im Siedlungsbereich nicht zu erkennen.

### **3.2.7.) Zusammenfassende Beurteilung**

Durch die Neubebauung der Fläche der ehem. Stallanlagen zur kleinteiligen Arrondierung der Ortslage erfahren die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft einschl. Anpassung an den Klimawandel, Pflanzen / Tiere und biologische Vielfalt, Landschaft, Kultur- und Sachgüter keine wesentliche nachhaltige Verschlechterung im Vergleich zur Ausgangslage.

Zusammenfassend ist durch das Vorhaben nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen.

### **Quellen**

- [1] Emissions- und Immissionsprognose für Schall für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen am Standort Jessin, AQU Gesellschaft für Arbeitsschutz, Qualität und Umwelt mbH, Rostock 11/2019
- [2] Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (zuletzt Stand 03/2020: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)
- [3] LUNG (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotopen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Auflage – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013
- [4] Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern
- [5] Internethandbuch zu den Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV (zuletzt eingesehen am 14.09.2018: <http://ffh-anhang4.bfn.de/>)

- [6] Maßnahmensteckbriefe Vögel NRW,  
<https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de>, <http://atlas.nw-ornithologen.de>
- [7] Baugrunduntersuchung zum B-Plan Mischgebiet Zu den Wiesen, Jessin - Versickerung von Niederschlagswasser, Dipl.-Ing. Sebastian Weiße, Bergen auf Rügen 06/2020

Stadt Grimmen,  
Oktober 2020