Gemeinde Boock

Landkreis Greifswald-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 „KÜSSELHOF“

Begründung zur Satzung (§ 2a und § 9 Abs. 8 BauGB)

(mit Umweltbericht und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag)

Auftraggeber:

Gemeinde Boock
über das
Amt Löcknitz-Penkun
Chausseestraße 30, PF 9
17321 Löcknitz

Auftragnehmer:

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . ingenieure
August – Milarch – Straße 1
17033 Neubrandenburg

☎ 0395 – 581 020
🖷 0395 – 581 0215
✉ architekt@as-neubrandenburg.de
www.as-neubrandenburg.de

Planungsstand: **Vorentwurf März 2020**

INHALTSVERZEICHNIS

1 ANLASS, ZIEL UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG 5

1.1 Anlass und Ziel der Planung 5
1.2 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes 6
1.3 Verfahren 6
1.4 Rechtsgrundlagen 7
1.5 Kartengrundlage 7
1.6 Ziele übergeordneter Planungen 7
1.7 Bestandserfassung / Nutzungsbeschränkungen / Nachrichtliche Übernahmen 8

2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT 11

2.1 Nutzungskonzept 11
2.2 Baulich-räumliches Konzept 11
2.3 Erschließungskonzept 12

3 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES 12

3.1 Wesentliche Planungsziele 12
3.2 Flächenbilanz 13
3.3 Begründung einzelner Planfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB 13
3.3.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans 13
3.3.2 Gliederung des Plangebietes 13
3.3.3 Art der baulichen Nutzung 13
3.3.4 Maß der baulichen Nutzung 15
3.3.4.1 Grundfläche 15
3.3.4.2 Bauhöhe und örtliche Bauvorschriften 15
3.3.5 Bauweise, Stellung baulicher Anlagen 15
3.3.6 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leistungsrechte 15

4 UMWELTBERICHT 16

4.1 Kurzdarstellung des Vorhabens 16
4.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung 17
4.2.1 Fachgesetze 17
4.2.2 Fachplanungen 17
4.2.3 Referenzliste 17
4.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 18
4.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale 18
4.3.1.1 Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit 18

4.3.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt 19
4.3.1.3 Schutzgut Fläche 23
4.3.1.4 Schutzgut Boden 24
4.3.1.5 Schutzgut Wasser 25
4.3.1.6 Schutzgut Landschaft 26
4.3.1.7 Schutzgut Klima / Luft 27
4.3.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 28
4.4 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes 29
4.4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 29
4.4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 29
4.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung 30
4.5.1 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs 30
4.5.2 Ermittlung des Biotopwertes 31
4.5.3 Ermittlung des Lagefaktors 32
4.5.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen) 33
4.5.5 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen) 33
4.5.6 Ermittlung der Versiegelung durch Überbauung 33
4.5.7 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs 34
4.5.8 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf 34
4.5.9 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs 34
4.5.10 Bewertung von befristeten Eingriffen 34
4.5.11 Ermittlung des Kompensationsumfangs 35
4.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 36
4.7 Technische Angaben 36
4.7.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse 36
4.7.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung 36
4.7.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 37

5 ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG 38

5.1 Anlass und Aufgabenstellung 38
5.2 Rechtliche Grundlagen 38
5.2.1 Europarechtliche Vorgaben 38
5.2.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 39

5.2.2.1 Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG 39
5.2.2.2 Befreiungen gem. § 67 BNatSchG 40
5.2.3 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommerns (NatSchAG M-V) 40
5.3 Methodisches Vorgehen 40
5.4 Datengrundlage 41
5.5 Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen 41
5.5.1 Beschreibung des Vorhabens 41
5.5.2 Relevante Projektwirkungen 41
5.6 Bestandsdarstellung sowie Abprüfung der Verbotstatbestände 42
5.6.1 Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Bestand) 42
5.6.2 Abprüfung der Verbotstatbestände für die vorkommenden Arten im MTBQ 2451 45
5.6.2.1 Käfer- Eremit (*Osmoderma eremita*) 45
5.6.2.2 Kriechtiere- Zauneidechse *(Lacerta agilis)* 45
5.6.2.3 Fledermäuse 46
5.6.2.4 Fischotter *(Lutra lutra)* 47
5.6.2.5 Wolf *(Canis lupus)* 48
5.6.2.6 Vögel 48
5.7 Zusammenfassung und Fazit 49

ANLAGEN

- Biotopkarte

1 ANLASS, ZIEL UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG

Gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Entwurf des Bebauungsplans im Aufstellungsverfahren eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans darzulegen. Der gesonderte Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB dient hierbei zur Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen, die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB festgestellt wurden.

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Veranlassung Planaufstellung

Für die planungsrechtlich zulässige Umnutzung der brach liegenden Hofstelle „Küsselhof“, im Außenbereich des Gemeindegebietes Boock ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans gem. § 30 Abs. 1 BauGB erforderlich. Eine Genehmigung der beabsichtigten Nutzung ist nach § 35 BauGB nicht möglich. Der Bebauungsplan ist zur Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft und zur verbindlichen Regelung erforderlicher Kompensationsmaßnahmen sowie der Sicherung der Erschließung der Hofstelle erforderlich.
Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung geschaffen sowie die Umweltverträglichkeit gesichert werden.

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Boock hat am 17.10.2019 den Aufstellungsbeschluss zur Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens gefasst und das Plangebiet festgelegt.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 4 „Küsselhof“ der Gemeinde Boock ist die Wiederbelebung der alten brach liegenden Hofstelle „Küsselhof“, dessen Gebäudebestand stark bedroht ist. Der Hof wurde vor der Nutzungsaufgabe landwirtschaftlich genutzt. Der Hof befindet sich in Alleinlage und ist umgeben von bewirtschafteten Ackerflächen und Grünland. Zur Hofstelle gehören mehrere Stallungsgebäude und ein Wohnhaus, die gemeinsam einen Hofbereich bilden. Das Scheunengebäude auf den Flurstücken 132/6 und 132/10 wird aktuell als landwirtschaftliche Lagerfläche genutzt.
Aufgrund der reizvollen Lage im Außenbereich soll der Hof als gewerblich-kultureller „Kulturhof“ mit kleinteiligen touristischen und gewerblichen Angeboten genutzt werden können. Zulässig sollen sein: Gebäude bzw. Räume für freie Berufe und für Musik- und Veranstaltungsgewerbe (ein Tonstudio), Gastronomie, ein Hofladen, nicht störende Kunsthandwerksbetriebe, Beherbergungsgewerbe (Ferienwohnungen), Wohnen für Eigentümer, Betriebsinhaber und Mitarbeiter, landwirtschaftliche Nutzungen und temporäre Anlagen für Veranstaltungen. Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird daher im Bebauungsplan ein sonstiges Sondergebiet Kulturhof mit der Zweckbestimmung „Kulturhof – Kunst, Tourismus, Handwerk“ festgesetzt.
Das Plangebiet ist aktuell über ein öffentlich gewidmetes Wegeflurstück 99 der Flur 1 der Gemarkung Boock erschlossen. Die weitere Zufahrt direkt auf das Gehöft erfolgt über private Grundstücksflächen (Flurstück 100 der Flur 1 der Gemarkung Boock). Hier sind Wegrechte der Nutzer des Gehöftes und der Landwirte der angrenzenden Äcker betroffen. Im Bebauungsplanverfahren sind die Wegerechte zu sichern.

Die Gebäude stehen nicht unter Denkmalschutz. Beabsichtigt ist den Gebäudebestand, soweit wirtschaftlich tragfähig, zu erhalten. Der Bebauungsplan soll somit den Gebäudebestand sichern und gleichzeitig einen verträglichen Entwicklungs- und Erweiterungsspielraum im Sinne der Zweckbestimmung „Kulturhof – Kunst, Tourismus, Handwerk“ ermöglichen. Die festgelegten Baugrenzen gewähren eine räumliche Regelung für die Entwicklung der Hofstelle.

1.2 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfasst die ehemalige Hofstelle, mit einer Zufahrt und den umliegenden Gartenflächen, dessen Gesamtfläche insgesamt ca. 7388 m² (ca. 0,74 ha) beträgt.

Der Geltungsbereich wird durch Ackerflächen umgrenzt und umfasst die Flurstücke 100/1, 132/4, 132/6,132/7, 132/8, 132/10, 132/11, 132/12 und Teile der Flurstücke 99 und 100/2 der Flur 1 der Gemarkung Boock.

Die im Plangebiet liegenden zwei Flächen des Flurstücks 99 gehören der Gemeinde und sind als öffentlicher Weg gewidmet. Alle anderen Flurstücke befinden sich im Privateigentum.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden, Osten und Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Westen durch Grünland und durch ein gesetzliches geschütztes Biotop „Naturnahe Feldgehölze“

Entlang der südlichen Grenze verläuft ein verrohrtes Fließgewässer.

1.3 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im 2-stufigen Verfahren (Regelverfahren mit zwei Beteiligungsschritten).
Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen des Verfahrens eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden.
Die artenschutzrechtlichen Belange werden im Kapitel 5 berücksichtigt.

- Die Gemeinde Boock hat am 17.10.2019 durch Beschluss das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes eingeleitet.
- Auf der Grundlage des vorliegenden Vorentwurfs (Stand: März 2020) erfolgen die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden. Der Öffentlichkeit wird gemäß § 3 Absatz 1 BauGB Gelegenheit gegeben sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung im Bauamt des Amtes Löcknitz-Penkun unterrichten zu können. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zur Abgabe einer Stellungnahme (frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB) und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 aufgefordert.

1.4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S.3634) in der derzeit geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786)
- Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil 1, S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4.Mai 2017 (BGBl. I, Nr. 25, S. 1057)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVO Bl. M-V S. 503,613), zuletzt geändert am 18. Mai 2016 durch Artikel 1 des Gesetzes über die Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern sowie Gemeinden an Windparks in Mecklenburg-Vorpommern und zur Änderung weiterer Gesetze (Bürger- und Gemeindenbeteiligungsgesetz-BüGembeteilG M-V) (GVOBl. M-V Nr. 9 vom 27.05.2016, S. 258)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 31.07.2019, S. 467)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)

1.5 Kartengrundlage

Lage- und Höhenplan des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Vorpommern-Greifswald - SG Geodatenführung, Telefon: 03834 8760-3406, Fax: 03834 8760-9098, 17309 Pasewalk, An der Kürassierkaserne vom Februar 2020
Bezugssystem: Lage ETRS 89, Höhe NHN 92.

1.6 Ziele übergeordneter Planungen

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Gemeinde Boock im Amtsgebiet Löcknitz-Penkun übernimmt entsprechend Programmsatz 3.3.1 (3) des Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (Regionales Raumentwicklungsprogramm RREP Vorpommern) die Funktion eines Tourismusentwicklungsraumes im ländlichen Raum. Löcknitz ist Grundzentrum im ländlichen Raum mit guter wirtschaftlicher Lage. Gemäß Programmsatz 3.3.1 (6) sollen die ländlichen Räume „(…) weiter gestärkt werden, damit sie als bedeutende Wirtschaftsstandorte ein vielfältiges Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot für die Bevölkerung bereithalten können.“

Ferner sind im Norden des Standortes der Hofstelle im Raumentwicklungsprogramm zwei Vorbehaltsgebiete Rohstoffsicherung „Torf“ verzeichnet.

Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung (Plananzeige)

Aus raumordnerischer Sicht ist die Entwicklung eines kleinteiligen touristischen Konzeptes, mit vielfältigen sich ergänzenden Angeboten, grundsätzlich dazu geeignet, den Tourismus als bedeutenden Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern zu stabilisieren und nachhaltig zu entwickeln (3.1.3 (8) RREP VP). Die Raumordnung erteilt eine vorläufige positive Stellungnahme (Schreiben vom 11.12.2019).

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde verfügt über keinen Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan reicht aus, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Die Aufstellung des Bauungsplanes erfolgt als selbständiger Bebauungsplan nach § 8 Abs.2 Satz 2 BauGB und ist nach § 10 Abs. 2 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde zu genehmigen.

1.7 Bestandserfassung / Nutzungsbeschränkungen / Nachrichtliche Übernahmen

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Eingebettet in eine weitläufige Ackerlandschaft, liegt die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle in Alleinlage ca. 1 km vom nächstliegenden Ort Boock entfernt. Ursprünglich, laut historischer Karte von 1900 befanden sich an diesem Standort noch zwei Gehöfte. Auf der Karte von 1980 ist der westlich liegende Hof nicht mehr vorhanden.

Das Plangebiet ist wesentlich durch ein Gebäudeensemble, bestehend aus sechs Gebäuden (Wohnhaus, Stallungen, Scheune, Nebengebäude) mit Innenhof und einem markanten Walnussbaum geprägt. Die ein- und zweigeschossigen Gebäude variieren in der Höhe. Typisch sind die steilen rot gedeckten Satteldächer, die weithin sichtbar sind.

Die Gebäude bestehen aus Ziegelsteinen sowie aus Feldsteinen. Die Hauptscheune ist aus einem Holzfachwerkständer und mit Lehm-Stroh-Gemisch ausgefacht sowie punktuell mit Holz verkleidet. Aufgrund der zurückliegenden Nutzung ist ihr Erhaltungszustand mittel bis schlecht einzuordnen. Im Innenbereich der befestigten Hofstelle befindet sich eine verschlämmte Klärgrube. Bis auf ein Scheunengebäude sind alle Gebäude ungenutzt (Rinderstall, Schweinestall, Taubenschlag, Wohnhaus). Die Hofstelle ist mit einem Holzbretterzaun umzäunt.

Außerhalb des Plangebietes liegt die freie Landschaft mit Feldern, Wiesen, Baumgruppen und Feldgehölze und Gräben.

Im Geltungsbereich befinden sich 4 Obstbäume und ein Walnussbaum.

Das Gelände ist leicht wellig und fällt vom Erschließungsweg ausgehend nach Südosten hin ab.

Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet wird von einem Fließgewässer DLM 25W (Gewässercode: 968.83979) mit der Widmung Wasser- und Bodenverband Mittlere Uecker-Randow tangiert.

Der lokal verrohrte Graben liegt östlich des Geltungsbereiches und mündet in einen offenen Fließgewässerteil außerhalb des Plangebietes, der sich als Grabensystem fortsetzt. In der Vorabsprache mit Herrn Hübner vom Wasser- und Bodenverband Mittlere Uecker-Randow muss zur Gewässerunterhaltung ein maximal 10,0 m breiter Streifen je Seite ausgehend von

der Rohrmitte von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Die genaue Breite des Streifens wird nach der Tiefenlage des Rohres bestimmt und im weiteren Verfahren konkretisiert.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten des Naturschutzrechts und ist kein Wasserschutzgebiet.

Westlich des Plangebietes befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop (naturnahe Feldgehölze); das Biotop liegt außerhalb des Geltungsbereiches und bleibt erhalten.

Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über einen öffentlichen, aber teilversiegelten Weg (Küsselhof), der an die Kreisstraße 80 (Mewegener Straße) anbindet, von Boock aus erreichbar.

Von Boock nach Löcknitz über die L 283 besteht eine Verbindung an die Bundestraße B 104 in Richtung Pasewalk und Stettin. Von Pasewalk aus ist die Bundesautobahn BAB 20 in Richtung Schwerin/ Rostock und Berlin erreichbar.

In Löcknitz befindet sich ein Regionalbahnhalt der Zugverbindung Szczecin Glowny (Polen) in Richtung Pasewalk/Neubrandenburg/Stavenhagen. Der Bahnhof wird in einem 2 Stundentakt angefahren. Am Umsteigebahnhof Pasewalk sind weitere Zugverbindungen wie Berlin - Greifswald (ICE) sowie die Insel Usedom erreichbar. Gemäß Planung des Bundes soll die ICE-Strecke Berlin – Greifswald ausgebaut werden.

Die Erschließung der bebauten Hofstelle erfolgt zurzeit über einen teilversiegelten Weg, der über das private Flurstück 100 der Flur 1 der Gemarkung Boock und über das gemeindeeigene Flurstück 99 (öffentlich rechtlich gewidmetes Wegeflurstück) verläuft. Ausgehend von der öffentlichen Verkehrsfläche (Küsselhof) ist die Erschließung des Sondergebietes über eine ca. 100 m lange Fläche mit Leitungs- und Wegerecht planungsrechtlich zu sichern.

Technische Erschließung

Trink- und Schmutzwasser
Das Plangebiet ist an das zentrale Trinkwassernetz angeschlossen.
Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt dezentral über eine noch zu errichtende biologische Kleinkläranlage.

Regenentwässerung

Das anfallende Regenwasser wird innerhalb des Gebietes aufgefangen und verwertet, verdunstet bzw. auf den Grundstücksflächen versickert.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt über zwei im Plangebiet vorhandenen Brunnen. Im weiteren Verfahren sind diese zu ertüchtigen und die Ergiebigkeit (mindestens 48 m³/h) nachzuweisen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt die Remondis Vorpommern GmbH.

Altlasten

Altlasten/ Altlastverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Denkmalschutz

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine Bodendenkmale bekannt. Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale.

Baugrund

Es handelt sich um einen lehmig bis torfigen Boden, der als mittelmäßig tragfähiger Baugrund einzustufen ist. Ein gesondertes Baugrundgutachten ist bei Neubauvorhaben einzuholen.

Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Außenbereich in Alleinlage ca. 1 km vom Ort Boock entfernt. Umliegend befinden sich in allen Himmelsrichtungen andere Höfe in ca. 400 m Entfernung. Es handelt sich dabei um Nutzungen im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Die Gemeinden sind verpflichtet bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die Nutzungen sind so zu ordnen, dass schädliche Umweltauswirkungen auf Wohngebiete und andere schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Der Schutzanspruch der umliegenden Hofstellen im Außenbereich entspricht dem eines Mischgebietes. Laut DIN 18005 sind zum Schutz vor Lärm hier die Orientierungswerte von tags 60 dB (A) und nachts 50/45 dB(A) einzuhalten.

Im Sinne des Rücksichtnahmegebotes gem. § 15 BauNVO ist durch die Standortwahl des sonstigen Sondergebietes mit gewerblich-kultureller Betriebsnutzung mit einem Abstand zu den anderen Hofstellen von minimal 400 m ein ausreichender Abstand eingehalten so dass keine städtebaulichen Spannungen zu erwarten sind. Zudem schränkt der Bebauungsplan die zulässige Nutzung in Bezug auf den Störgrad ebenfalls im Sinne eines Mischgebietes ein. Der Abstand zur Ortslage Boock ist mit ca. 1,2 km noch größer, so dass auch keine gesundheitliche Störungen durch Lärm zu erwarten sind.
Immissionsschutzrechtliche Konflikte, die sich ergeben könnten, sind aufgrund der Entfernung und des Störgrades der geplanten Nutzung zu schutzwürdigen Nutzungen nicht zu erwarten.
Öffentliche Belange werden mit den Planungszielen nicht beeinträchtigt. Störende Immissionen durch Verkehrslärm, Erschütterungen, Luftverunreinigungen und ähnliche Umwelteinwirkungen werden nicht erwartet.

Grenznaher Raum

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum nach §14 Abs. 1 ZollVG i.V m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete –GrenzAV-).
Laut § 2 des Zollverwaltungsgesetzes dürfen Zollbedienstete im grenznahen Raum Grundstücke mit Ausnahme von Gebäuden betreten und befahren.
Das Betretungsrecht ist auch in den Bauphasen jederzeit zu gewährleisten.

Geschützter Baum nach §18 NatSchAG

Im Geltungsbereich befindet sich ein gesetzlich geschützter Baum, der nach Landesrecht aufgrund seines Stammumfanges ein gesetzlich geschützter Walnussbaum. Der Baum ist zu erhalten und entsprechend zu pflegen.

2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

2.1 Nutzungskonzept

Geplant ist die Umnutzung der brach liegenden Hofstelle zu einem kleinteiligen gewerblich-kulturellen „Kulturhof“ für Touristen und Kulturschaffende. Die besondere Alleinlage im Außenbereich, die landschaftlich reizvolle Umgebung und die alte Gebäudesubstanz (Wohnhaus, Scheune, Stallungen) ermöglichen ein breites Nutzungsspektrum. Das Konzept mit seiner kulturellen und touristischen Hauptnutzung passt sich in die raumordnerische Zielstellung (Tourismusentwicklungsgebiet) ein.

- Auf dem Hof sollen Gäste, die die Abgeschiedenheit suchen und gesundheitsbewusst Urlaub machen wollen, sowie Tagesgäste, die den Hofladen aufsuchen und/ oder Kulturveranstaltungen besuchen, entsprechende Angebote finden. Veranstaltungen werden im kleinen Rahmen ausgerichtet (Privatfeierlichkeiten, kleinere Konzerte, Ausstellungen etc.). Es besteht aber auch die Möglichkeit Veranstaltungen im Freien durchzuführen.
- Im Sinne der Zweckbestimmung „Kulturhof – Kunst, Tourismus, Handwerk“ ist die Nutzung der baulichen Anlagen für Betriebe des Musik und Veranstaltungsgewerbes vorgesehen. Durch die bestimmte Nutzung kann ein Tonstudio mit dazugehörigen Proberäumen errichtet werden. Die besondere Lage des Standortes bietet sich als Inspirationsquelle an. Der Ort als Schaffensraum für Kulturschaffende soll auch für kleinere kulturelle Aufführungen dienen und für Übernachtungs- und Tagesgäste zur Verfügung stehen, weshalb Synergieeffekte für die touristische Hauptnutzung bestehen.
- Die landwirtschaftliche Nutzung von Gebäudeteilen soll untergeordnet möglich sein. Neben dem Traditionserhalt des Hofes soll sich die Erlebbarkeit von Natur und Landwirtschaft in das Konzept des „Kulturhofes“ einfügen.
- Nicht störendes Handwerk gehört ebenfalls zum Nutzungskonzept. Damit wird die Pflege des traditionellen Handwerks (Töpfern, Spinnen, Tischlern) ermöglicht. Um die hergestellten Produkte vor Ort zu vermarkten, kann eine Verkaufsfläche für die vor Ort hergestellten Waren errichtet werden.
- Auf dem Hof sollen ausschließlich die Eigentümer des Hofes, Betreiber und Mitarbeiter wohnen können.

Aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung (10 km zum Regionalbahnhof Löcknitz) und der Nähe zur Autobahn kann auf der Achse Berlin-Usedom mit einem guten Besucherverkehr gerechnet werden. Des Weiteren sind Fahrradtouristen das Zielpublikum für den Kulturhof.
Stellplätze werden auf der Westseite des Hofes errichtet.
Die Festsetzung der Zweckbestimmung im Bebauungsplan „Küsselhof“ greift den Charakter der Nutzung auf, der durch weitere Festsetzungen konkretisiert wird, so dass die zulässigen Nutzungen hinreichend bestimmt sind. Die beabsichtigten Nutzungen sind untereinander verträglich.

2.2 Baulich-räumliches Konzept

Das Nutzungskonzept birgt unterschiedliche Raumansprüche, die durch die Bestandsgebäude abgedeckt werden können.

Auf Grund des Zustandes der Gebäude lässt der Bebauungsplan Ersatzneubauten aber auch eine geringfügige bauliche Erweiterung im Sinne der Abrundung der baulichen Anlagen des Gehöftes zu.

Aktuell umfassen die Gebäude eine Grundfläche von 780 m². Als Entwicklungsoption soll eine zusätzliche Grundfläche von 120 m² für die Errichtung eines zusätzlichen Gebäudes das Fortbestehen des Hofes sichern. Insgesamt wird für die Errichtung baulichen Anlagen eine Grundfläche von 900 m² bestimmt. Zusätzlich kann diese Grundfläche (befestigte Fläche) durch Befestigungen für Wege/Hoffläche und Stellplätze bis um 600 m² überschritten werden. Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind im gesamten Gebiet zulässig.

2.3 Erschließungskonzept

Der Hof ist über einen unbefestigten teilversiegelten öffentlichen Weg erschlossen, der weiter über Teile des Privatgrundstückes 100 und über das öffentlich gewidmete Flurstück 99 der Flur 1 der Gemarkung Boock verläuft. Über die Zeit hat eine Verschiebung des Verlaufes des öffentlichen Weges im letzten Abschnitt auf das nördlich liegende Privatgrundstück stattgefunden. Dieser bestehende Weg wird weiter genutzt.

Weiterhin nutzen auch die Landwirte der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen die Flurstücke 100, 132/4,132/6,132/10 und 132/12 als Überfahrt zu ihren Flächen. Die vorhandenen teilversiegelten Wege werden durch die Festlegung von Flächen mit Wegerechten gesichert.

Stellplätze werden im Innenhof und im Eingangsbereich des Hofes im Westen errichtet. Die Wege sollen weiterhin unbefestigt bleiben und damit den ursprünglichen Charakter als ländliche Wege behalten. Die Stellflächen für PKW werden ebenfalls nicht vollversiegelt.

3 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

3.1 Wesentliche Planungsziele

Im Bebauungsplanverfahren ist neben der Festsetzung von Art und Maß der Nutzung sowie Sicherung der Erschließung auch eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei wurde auch die Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft geprüft bzw. die notwendigen Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft bestimmt.

Generelle Planungsziele sind:

- die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Umweltverträglichkeit;
- die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes Kulturhof nach §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung *„Kulturhof – Kunst, Tourismus, Handwerk“* ;
- Festlegung der Größe der Grundfläche baulicher Anlagen von maximal 900 m²; die für Befestigungen um 200 m² überschritten werden kann,
- Sicherstellung einer maximalen Firsthöhe in Anlehnung an die bestehenden Gebäudehöhen; der geneigten rot gedeckten Satteldächer und der bestehenden Dachneigungen
- Sicherung der Verkehrserschließung;
- die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft;
- Berücksichtigung eines gesetzlich geschützten Einzelbaums
- Sicherstellung der verträglichen Einfügung in die Landschaft.

3.2 Flächenbilanz

Fläche	*in m²*	*in %*
Sondergebiet	**7.285**	**98**
davon Fläche mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten	1297	
davon Fläche mit Leitungsrechten	618	
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	**13,5**	**0,8**
Öffentliche Verkehrsfläche	**89,5**	**1,2**
Gesamt	**7.388**	**100**

3.3 Begründung einzelner Planfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

3.3.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs können aus der Planzeichnung entnommen werden. Sie wurden unter Berücksichtigung der Sicherung der vorhandenen Nutzungen und geplanten Nutzungen festgelegt.

3.3.2 Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet gliedert sich von der Nutzung her in folgende Flächen:

- sonstiges Sondergebiet Kulturhof gem. § 11 BauNVO,
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,
- öffentliche Straßenverkehrsfläche,

Begründung:

Das Baugebiet dient der Entwicklung eines sonstigen Sondergebietes *Kulturhof – Kunst, Tourismus, Handwerk“* mit einer touristischen Hauptnutzung. Das Baufeld definiert den Bereich für die baulichen Hauptanlagen unter Berücksichtigung des Bestands und des Innenhofes. Die zulässigen Nutzungen sind in der textlichen Festsetzung Nr. 1 konkretisiert. Der Bereich des sonstigen Sondergebietes ohne Baugrenzen (Freiflächen) dient der Nutzung des Sondergebietes. Auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen und Stellplätze zulässig. Die Verkehrsfläche dient der Erschließung.

3.3.3 Art der baulichen Nutzung

Das sonstige Sondergebiet Kulturhof mit der Zweckbestimmung Kunst, Tourismus, Handwerk dient vorwiegend der Unterbringung eines gewerblichen Kulturbetriebes.
Zulässige Nutzungen sind:

a) Gebäude für freie Berufe,
b) ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes (Ferienwohnungen),
c) eine Schank- und Speisewirtschaft ,
d) temporäre Anlagen für Veranstaltungen

e) nicht störende Handwerksbetriebe,
f) Betriebe des Musik- und Veranstaltungsgewerbes
g) untergeordnete Anlagen zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse
h) maximal 100 m² Verkaufsfläche, wenn sie in einem betrieblichen Zusammenhang mit den zulässigen Nutzungen nach a bis g steht,
i) Maximal drei Wohnungen für Eigentümer, Betriebsinhaber sowie für Mitarbeiter.

Begründung:

Das mit dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 11 BauNVO geplante sonstige Sondergebiet Kulturhof umfasst einen Nutzungsmix, der keinem der Baugebietstypen nach den §§ 2 bis 10 der BauNVO entspricht. Zweckbestimmung und Art der Nutzung werden bestimmt und sind geeignet, die geplanten Nutzungen dauerhaft planungsrechtlich zu sichern.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 im Plan werden die im sonstigen Sondergebiet zulässigen Nutzungen festgesetzt. Das sonstige Sondergebiet Kulturhof mit der Zweckbestimmung Kunst, Tourismus, Handwerk ist von seiner Namensgebung nicht ausreichend bestimmt, weshalb die konkreten Nutzungen benannt werden müssen. So sind die zulässigen Nutzungen für jedermann ableitbar. Gemäß des Nutzungskonzeptes (Kapitel 2.1) ist auf der Hofstelle eine touristische Hauptnutzung geplant, die durch verschiedene gewerbliche Nutzungen aus den Bereichen Kunst, Kultur, Handwerk, Veranstaltungswesen, Gastronomie und Beherbergungsgewerbe ein Gesamtkonzept ergeben. Es handelt sich um mehrere Nutzungen und um keine Nutzungsalternativen. Es sind somit Räumlichkeiten zulässig, die für Veranstaltungen, Vorführungen, Ausstellungen und /oder als Schank- und Speisewirtschaft genutzt werden können.

Die Stellplätze für die Nutzungen und für Besucher werden auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche möglich.

Untergeordnet und in Zusammenhang mit den Hauptnutzungen ist eine maximale 100 m² Verkaufsflächen zulässig, insbesondere um dem touristischen Bedarf zu decken, der sich aus der eigenen Handwerksproduktion ergeben könnte.

Zur Sicherung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung sind Anlagen zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse zulässig.

Sie sind explizit und als untergeordneter Bestandteil im Plangebiet zulässig, um den Störgrad für die sonstigen zulässigen Nutzungen zu minimieren.

Gebäude und Räume für freiberuflichen Tätigkeiten sind im Sinne der Zweckbestimmung zulässig.

Wohnungen sind untergeordnet im Plangebiet mit maximal drei Wohnungen für Eigentümer, Betriebsinhaber und Mitarbeiter zulässig. Das zulässige Wohnen genießt einen Schutzanspruch eines Mischgebietes. Zum Schutz des Wohnens im Plangebiet und der weiteren Umgebung sind alle Anlagen und Nebenanlagen nur zulässig, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Demzufolge sind die Werte eines Mischgebietes im sonstigen Sondergebiet einzuhalten ((60 dB(A) tags von 6.00 Uhr – 22.00 Uhr, 50/45 dB (A) nachts von 22.00 Uhr-6.00 Uhr)).

Diese Einschränkung wiederspricht nicht der Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebietes Kulturhof.

Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO im gesamten Plangebiet untergeordnet zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen und der Eigenart nicht widersprechen. Diese Regelung ist auch auf das Sondergebiet anzuwenden.

Stellplätze und Garagen sind in allen Baugebieten, also auch im sonstigen Sondergebiet gem. § 12 Abs. 1 BauNVO auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.3.4 Maß der baulichen Nutzung

3.3.4.1 Grundfläche

In der Planzeichnung wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung mit der maximal zulässigen Grundfläche von 900 m² festgesetzt. Das entspricht, bezogen auf das Baugebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,13. Damit wird eine städtebaulich vertretbare Entwicklungsoption des touristischen Projektes gesichert. Die Bestandsgebäude überdecken eine Grundfläche von ca. 780 m². Demnach können die bestehenden baulichen Hauptanlagen mit Gebäuden mit einer Grundfläche von maximal 120 m² innerhalb des Baufeldes ergänzt werden. Für Befestigungen (Hoffläche, Wege, Zufahrten, Stellplätze) kann die Grundfläche von 900 m² um bis zu 600 m² überschritten werden. Insgesamt ist somit eine Versiegelung von 1500 m² möglich. Dies entspricht gesamt einer GRZ von 0,21.
Nebenanlagen und Stellplätze nach §§12 und 14 BauNVO sind innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Für die zulässige Grundfläche gilt § 19 Abs. 4 BauNVO.

3.3.4.2 Bauhöhe und örtliche Bauvorschriften

Zur Erhaltung des Charakters des Küsselhofes sollen bei Neubauten und Umbauarbeiten die bestehende maximale Firsthöhe der Gebäude von 28,80 m über NHN nicht überschritten werden.

Begründung

Die Bestimmung durch Vollgeschosse ist nicht anwendbar, da sich im Geltungsbereich Sonderbauten, wie Scheunen ohne Geschosse befinden. Die Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebietes bestimmt Nutzungen, deren bauliche Ausprägung ebenfalls unkonventionell sein wird. Orientiert an den Bestandsgebäuden sind bauliche Hauptanlagen bis zu einer maximalen Firsthöhe von 28,80 m zulässig. Das Bezugsmaß für die Höhenbestimmung ist NHN 92.
Die Höhe der Traufe der Gebäude wird bestimmt durch eine örtliche Bauvorschrift zu den Dachneigungen 45° bis 47°. Diese Dachneigungen orientieren sich am Bestand.
Da sich im Bestand auch ein flachgeneigtes Gebäude befindet, wird um den Bestand bei Sanierungsarbeiten zu erhalten bestimmt, dass ausnahmsweise auch flachgeneigte Dächer bis 10 ° Dachneigung zulässig sind. Sie sichern den Erhalt der Ursprünglichkeit der Gestaltung der Dächer des Gehöftes.

3.3.5 Bauweise, Stellung baulicher Anlagen

Es wird keine Bauweise festgesetzt, da keine städtebaulichen Gründe dafür vorliegen. Die Baugrenzen bestimmen einen Baukorridor zur städtebaulichen geordneten Entwicklung, innerhalb dessen die maximal zulässige Grundfläche ausgeschöpft werden kann.
Zum Erhalt der Ursprünglichkeit des Gehöftes auch bei Ergänzungen und Erneuerungen wird die Hauptausrichtung der Stellung der Gebäude vorgegeben.

3.3.6 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leistungsrechte

Die Erschließung des Gebietes wird durch den öffentlich gewidmeten Feldweg auf dem Flurstück 99 der Flur 1 der Gemarkung Boock gesichert.
Die Erschließung der baulichen Anlagen und der angrenzenden Felder erfolgt

über 4,50 m bis 5,00 m breite Flächen mit Geh- und Fahrechten zugunsten der Nutzer im Sondergebiet und zugunsten der Landwirte für eine Überfahrung zur Bewirtschaftung ihrer Anlagen.
Zur Bewirtschaftung des verrohrten Grabens wird eine Fläche mit Leitungsrecht zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes Mittlere Uecker-Randow festgesetzt.

Begrünung:

Die Erschließung des Küsselhofes erfolgt über private Grundstücksflächen und über eine öffentliche Fläche (tlw. Flurstück 99). Damit die Erschließung des Hofes, als auch der verpachteten, umliegenden Ackerflächen für die Landwirte gesichert ist, werden im Bebauungsplan die notwendigen Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt.
Die festgesetzte Fläche mit Leitungsrecht dient der Unterhaltung des verrohrten Grabens. Die dabei festgelegte Breite der Fläche bezieht sich auf die Rohrmitte und beträgt maximal 10 m. Sie ist jedoch abhängig von der Tiefenlage des Rohres. Diese Fläche muss bei Instandsetzungsarbeiten und Erneuerungsarbeiten auf Grund der entstehenden Böschungen und dem Arbeitsbereich frei von jeglicher Bebauung und von höherem Bewuchs durch Bäume und Sträucher freigehalten werden.

4 UMWELTBERICHT

4.1 Kurzdarstellung des Vorhabens

Die Gemeinde Boock möchte mit dem Bebauungsplan „Küsselhof“ entsprechend der Ziele der Raumordnung (Schwerpunktgebiet Tourismusförderung) die Umnutzung der teilweise brach gefallenen Hofstelle zu einem touristisch-kulturellen Kulturhof planungsrechtlich sichern. Der Haupterschließungsweg (Küsselhof) ist an die Mewegener Straße angebunden. An diesen unbefestigten Hauptweg soll auf gemeindlichen und Privatgrundstücken die weitere Erschließung bis zum Hof erfolgen.

Die Fläche des Bebauungsplangebietes von ca. 0,74 ha liegt im Außenbereich. Für die geplante Umnutzung der landwirtschaftlich genutzten Hofstelle besteht kein Planungsrecht.

Das Plangebiet ist im Norden, Süden und Osten von intensiv genutzten Ackerflächen umgeben. Westlich des Plangebietes grenzt Grünland an. Im östlichen Eingangsbereich wird der Geltungsbereich von einem gesetzlich geschützten Biotop begrenzt.

Das ca. 7.400 m² große Plangebiet gliedert sich in:

- Sondergebiet	7. 285,0 m²
davon Gebäude:	780,0 m²
Hoffläche:	354,0 m²
unbefestigte Wege	969,0 m²
Garten und Ruderalfläche	5.182,0 m²
- Öffentliche Verkehrsfläche	89,5 m²
- Geschütztes Biotop	13,5 m²

Detaillierte Angaben zum Vorhaben sind Punkt 2 der Begründung zu entnehmen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt.

Der Inhalt des Umweltberichtes richtet sich nach der Anlage 1 (zu §§ 2a und 4c) BauGB.

4.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

4.2.1 Fachgesetze

- § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB enthält eine Auflistung der Belange des Umweltschutzes. Die Belange des Umweltschutzes werden berücksichtigt.
- Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Durch das Vorhaben wird Boden beansprucht, der im Außenbereich bereits in Anspruch genommen wurde und als landwirtschaftliche Hofstelle diente und dementsprechend intensiv genutzt wurde. Mit dem Bebauungsplan ist die Umnutzung der ehemaligen Hofstelle in eine Sondergebietsnutzung und deren Erschließung planungsrechtlich sicher zu stellen. Das Planungsziel ist die Sicherung des Bestandes mit geringfügiger Erweiterungsoption bei Berücksichtigung der Kompensationserfordernisse.
- Bei der Aufstellung eines B-Planes ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten. Es werden Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft festgesetzt.
- Gemäß § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.
- Gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten.
- Baumschutzsatzung zum Schutz des Baumbestandes in den Gemeinden des Amtes Löcknitz- Penkun

4.2.2 Fachplanungen

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP) sieht die Gemeinde Boock als Tourismusschwerpunktraum im ländlichen Raum vor.
Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan (GLRP) Vorpommern berücksichtigt das Plangebiet mit keinen Entwicklungszielen. Es werden deutliche Defizite in der Vernetzung der Landschaftselemente festgestellt und es ist als Schwerpunktraum zur Strukturanreicherung der Landschaft im Sinne des § 5 Abs. 3 BNatSchG festgelegt, was die für bestimmte Kompensationsmaßnahmen Voraussetzung darstellt.

Ein Flächennutzungsplan der Gemeinde Boock liegt nicht vor. Ein Landschaftsplan liegt ebenfalls nicht vor.

4.2.3 Referenzliste

Die hier aufgeführte Auflistung der Quellen dient als Nachweis für die Heranziehung der Beschreibungen und Bewertungen der einzelnen Schutzgüter:

- Vorentwurf Bebauungsplan „Küsselhof“ der Gemeinde Boock (Stand März 2020)
- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg – Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 2013, Heft 2

- Landesamt für innere Verwaltung und Statistisches Amt (https://www.laiv-mv.de/Statistik/Zahlen-und-Fakten/Gesellschaft-&-Staat/Bev%C3%B6lkerung)
- Geoviewer der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (https://www.bgr.bund.de/DE/Gemeinsames/Geoviewer/geoviewer_node.html)
- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern Neufassung 2018
- Kartenportal Umwelt Mecklenburg – Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (www.umweltkarten-mv.de)
- Geoportal MV des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (https://www.geoportal-mv.de/portal/)
- Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden (Umweltministerium M-V)
- Angaben zu den in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Vogelarten nach Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (Fassung vom 08. November 2016)

4.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

4.3.1.1 Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit

Die Gemeinde Boock hat 560 Einwohner (Quelle: Statistisches Amt M-V, Bevölkerungsstand der Kreise, Ämter und Gemeinden, 30.06.2019).
Das Ziel des Bebauungsplanes Nr. 4 „Küsselhof“ ist die Sicherung der Umnutzung des ehemaligen landwirtschaftlichen Hofes zu einem sonstigen Sondergebiet Kulturhof dem Nutzungsziel hier Kunst, Tourismus und Handwerk zu etablieren. Das Plangebiet liegt im anthropogen vorbelasteten Außenbereich. Die bestehende Versiegelung durch die Bestandsgebäude (Wohnhaus, Scheune, Stallungen) soll geringfügig erweitert werden können, wodurch Emissionen entstehen. Emissionen wirken als Immissionen sowohl auf den Boden, das Wasser, die Luft, Tiere und Pflanzen als auch auf das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen sowie auf Kultur- und Sachgüter ein.

Die umliegenden Höfe im Außenbereich weisen eine Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes auf. In Punkt 3.2.3 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 „Küsselhof“ wird die Art der baulichen Nutzung unter Einbezug des Immissionsschutz ausgeführt, dass es zu keinem Nutzungskonflikt zwischen der kleinteiligen touristischen und gewerblichen Zweckbestimmungen innerhalb des sonstigen Sondergebietes und auch mit den angrenzenden Nutzungen kommen wird.

<u>Auswirkungen des Vorhabens</u>

Mit dem geplanten Vorhaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärm o. ä. Emissionen auf den Menschen verbunden. Durch die geplante Erweiterungen und die festgelegten Nutzungen im Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Belastungen für die umliegenden Wohnnutzungen (andere Hofstellen und ausgebaute Wohnungen) entstehen. Erhebliche Beeinträchtigungen insbesondere auf die menschliche Gesundheit sind nicht zu erwarten. Die Immission auf die restlichen Schutzgüter wird sich mit der Umsetzung der Planungsinhalten nicht erheblich verändern. Temporär kann es zu geringfügigen Lärmimmissionen für

die lokale Fauna kommen, weshalb von keiner erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen wird.

4.3.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Die Vegetation wird geprägt von den Standortfaktoren Boden, Wasser, Klima und Oberflächengestalt. Das Gebiet um Boock liegt aus pflanzengeografischer Sicht in einem Übergangsgebiet zwischen den atlantisch beeinflussten und dem subkontinentalen Bereich (T. Hurtig, physische Geographie von Mecklenburg, 1957).
Die potenzielle natürliche Vegetation ist die Vegetation, die sich bei Wegfall des menschlichen Einflusses auf Grund des Wirkungsgefüges von Boden, Wasser, Klima und Geländegestalt ausbilden würde. Ohne die menschliche Beeinflussung wären mehr als 95 % der Fläche Mecklenburg-Vorpommern mit Wald bedeckt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes würden Auenwälder und Niederungswälder sowie edellaubholzreiche Mischwälder dominieren. Ein geringer Anteil würde als HPNV-Obereinheit Traubenkirschen-Erlen-Eschenwald auf nassen organischen Standorten als HPNV-Einheit vorkommen.

Das Plangebiet ist durch die landwirtschaftliche Nutzung anthropogen vorbelastet.

Die Erfassung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere erfolgt in Form einer Biotoptypenkartierung nach der „Anleitung für die Kartierung von Biotopen und FFH-Lebensraumtypen in M-V“ (LUNG M-V Materialien zur Umwelt, Heft 2) und ist als Anlage der Begründung beigefügt.

Der Geltungsbereich ist vor allem durch seine Nutzung als teilweise brach gefallende Wirtschaftsstelle (OBD) mit artenarmen Zierrasen (PER) geprägt. Ein markanter alleinstehender Wallnussbaum ((*Juglans regia*) Biotoptyp 2.7.1 Älterer Einzelbaum (BBA)) befindet sich am Rand des bebauten Hofteils, der aufgrund seines Stammumfanges gesetzlich geschützt ist. Jüngere Obstbäume in solitärer Stellung (BBJ) im ehemaligen Wirtschaftsgarten besitzen aufgrund ihres Stammumfangs keinen gesetzlichen Schutz. Im nordöstlichen Bereich des artenarmen Zierrasens befinden sich traditionell abgelegte Feldsteine. Aufgrund der linearen Anhäufungen von Lesesteinen und Findlingen wird diese Fläche als Lesesteinwall (XGW) kategorisiert. Dieser Lesesteinwall erfüllt nicht die Anforderungen der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in M-V“, um einen gesetzlichen Biotopschutz zu unterliegen. Hierfür muss der Lesesteinwall am Rande von geschützten Feldhecken abgelagert sein. Im Scheunenbereich hat sich eine ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) entwickelt. Zwischen dem Wirtschaftsweg (nicht bis teilweise versiegelt (OVU)), der den Hof erschließt, als auch um den Hof führt und für die Bewirtschaftung der Ackerflächen benötigt wird, befindet sich aufgelassenes Frischgrünland (GMB). Am westlichen Rand befindet sich ein Randbereich eines nach § 20 NatSchG geschützten Biotops (BFX). Dieses wird durch die Planungen keine neuen respektive veränderte Auswirkungen als bisher unterliegen. Bisher war dieser Randbereich durch einen Wirtschaftsweg anthropogen vorgeprägt.

Zur Bewertung der Kriterien Regenerationsfähigkeit und Gefährdung wird eine Einstufung in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung (Schriftenreihe des LUNG M-V 1999, Heft 3, Anlage 9) zu Grunde gelegt.

Die Gesamtbewertung erfolgt innerhalb einer 4-stufigen Skala:

- sehr hoch
- hoch
- mittel
- gering

Biotoptypen mit einem sehr hohen Potenzial kommen im Plangebiet nicht vor.

Tabelle 1 Biotoptypen und ihre Bewertung

Code	Biotop-Kürzel	Biotopname	Wertstufe		Gesamt-bewertung
			Regene-rationsfä-higkeit	Gefähr-dung	
2.2.1	BFX	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	2	2	2
2.7.1	BBA	älterer Einzelbaum	n. b.	n. b.	n. b
2.7.2	BBJ	jüngerer Einzelbaum	n. b.	n. b.	n. b
9.2.4	GMB	aufgelassenes Frischgrünland	2	2	2
10.1.3	RHU	ruderale Staudenflur frisch bis trockener Standort	2	1	2
11.1.2	XGW	Lesesteinwall	1	3	3
13.3.2	PER	artenarmer Zierrasen	0	0	0
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teil-versiegelt	0	0	0
14.11.2	OBD	Brachfläche der Dorfgemein-schaft	0	0	0

Artenschutz

Detaillierte Aussagen zu den Belangen des Artenschutzes erfolgen im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.
Vor der Umsetzung der Maßnahmen des Bebauungsplanes sind Bauzeitenregelungen (Baumaßnahmen nur außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis 30. September zulässig) unbedingt zu beachten. Nach dem Landesamt für Landwirtschaft, Naturschutz und Geologie beginnt die Brutperiode der lokal vorkommenden heimischen Vogelarten Ende Februar und endet im September. Durch die angegebenen Bauzeitenregelungen wird der Erhalt der heimischen Avifauna gesichert.
Für den artengerechten Umgang mit den Fledermäusen und Zauneidechsen ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Zusätzlich wird darauf geachtet den nach BNatSchG festgelegten Schutz wildlebender Tiere zu beachten. Nach § 39 Abs. 6 ist es verboten, Höhlen, Stollen, Erdkeller oder ähnliche Räume, die als Winterquartier von Fledermäusen dienen, in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 31. März aufzusuchen; dies gilt nicht zur Durchführung unaufschiebbarer und nur geringfügig störender Handlungen sowie für touristisch erschlossene oder stark genutzte Bereiche.
Weitere artenschutzrechtliche Hinweise und Gesetzgebungen sind dem Artenschutzfachbeitrag zu entnehmen.

Gesetzlich geschützte Bäume

Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt.

Dies gilt nicht für

1. Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
2. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
3. Pappeln im Innenbereich,
4. Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
5. Wald im Sinne des Forstrechts,
6. Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein Wallnussbaum, der gemäß § 18 NatSchAG M-V als gesetzlich geschützt einzustufen ist. Der Baum kann für die Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes erhalten werden. Bei einem späteren Abbruch des geschützten Baumes sind die §§ 6 und 7 der Baumschutzsatzung der Gemeinden des Amtes Löcknitz- Penkun einzubeziehen.

Weitere bestehende Obstbäume unterstehen nicht dem gesetzlichen Schutz. Der gesetzlich geschützte Baum wird nachrichtlich in den Plan übernommen.

Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts

Ca. 1.300 m nördlich und westlich vom Plangebiet liegt das Vogelschutzgebiet DE 2350-401 „Ueckermünder Heide“. Der Abstand dieses Schutzgebietes zum Plangebiet liegt damit über dem Schwellenwert von 300 m, bei dem in der Regel davon ausgegangen werden kann, dass ein B-Plan nicht geeignet ist, zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes zu führen. Somit kann auf eine Natura 2000-Vertäglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet DE 2350-401 „Ueckermünder Heide“ verzichtet werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Biotop.

Folgende gesetzlich geschützte Biotop befinden sich laut Umweltkarten M-V in einem Umkreis von 300 m:

UER05744
- Biotopname: Feldgehölz; Erle
- Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze
- unmittelbar angrenzend westlich

UER05752
- Biotopname: Feuchtgrünland; Phragmites-Röhricht; aufgelassen
- Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede
- 47 m nördlich

UER05750
- Biotopname: temporäres Kleingewässer; Typha-Röhricht; Phragmites-Röhricht

- Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
- 100 m nördlich

UER05476
- Biotopname: temporäres Kleingewässer; Gehölz; Erle; Großseggenried
- Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
- 140 m südwestlich

UER05742
- Biotopname: Feldgehölz; Kiefer
- Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze
- 170 m südwestlich

UER05743
- Biotopname: Feldgehölz; Erle; Birke; Fichte; Kultur
- Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze
- 180 m südlich

UER05751
- Biotopname: Feldgehölz; Erle
- Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze
- 200 m östlich

UER05748
- Biotopname: temporäres Kleingewässer; Gehölz; Erle
- Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
- 210 m nördlich

UER05746
- Biotopname: Baumgruppe; Erle; lückiger Bestand/ lückenhaft; Phragmites-Röhricht
- Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze
- 210 m südlich

Die gesetzlich geschützten Biotope außerhalb des Geltungsbereichs werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen des Vorhabens

Durch den Bebauungsplan Nr. 4 „Küsselhof“ werden sich die Standortbedingungen verändern, so dass sich bei der Durchführung der Planung, trotz der geringen Veränderungen, ein anderes Artenspektrum einstellen wird als bei ihrer Nichtdurchführung.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein gesetzlich geschützter Baum, der erhalten werden soll.

Um die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen, sind die im Artenschutzfachbeitrag beschriebenen Maßnahmen einzuhalten.
Der mit der Umsetzung der Planungsinhalte in Verbindung stehende Eingriff in Natur und Landschaft wird naturschutzfachlich durch entsprechende Maßnahmen weitestgehend gemindert und durch die gesetzlichen Bestimmung kompensiert (siehe Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, konkrete Maßnahmen befinden sich noch in Abstimmung).

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass der § 39 einen allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen bietet.
Mit dem geplanten Vorhaben ist somit keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere verbunden.

4.3.1.3 Schutzgut Fläche

Die Eingriffe beziehungsweise die Versieglung einer Fläche unterscheiden sich nach dem Versiegelungsgrad. Grundsätzlich existieren 3 Arten von Versiegelungen, die in „dauerhaft versiegelt“, „dauerhaft teilversiegelt“ und „temporär teilversiegelt“ unterteilt werden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,74 ha. Gegenwärtig liegt das Plangebiet als ehemalige landwirtschaftliche Hof- und Nutzfläche teilweise brach. Die Bestandsgebäude überdecken eine Grundfläche von 780 m². Des Weiteren sind 354 m² durch Kopfsteinpflaster teilversiegelt. Dieser Fläche wird ein Versieglungsfaktor von 0,5 zugeordnet, sodass 177 m² Vollversiegelung ermittelt wurde. Gleiches gilt für die 969 m² große Fläche für unbefestigte Wege mit Spurrillen. Hier wird ein Versiegelungsfaktor von 0,2 angerechnet, wodurch eine Vollversiegelung von 193,8 m² entsteht.
Die Inhalte des Bebauungsplanes führen zu einer geringfügigen Erweiterung der Versiegelungsfläche. Mit der Festlegung einer Grundfläche von 900 m² entspricht dies einer Grundflächenzahl von 0,12, die nach § 17 BauNVO deutlich unter der maximalen GRZ von 0,8 für sonstige Sondergebiete liegt. Für Wege und Stellplätze kann diese Grundfläche um 600 m² überschritten werden. Da bereits 436 m² versiegelt sind, verbleibt eine Fläche von 164 m², die zusätzlich versiegelt werden kann.
(z.B. Um die Erschließung und die Umsetzung der Reaktivierung der Hofstelle zu gewährleisten könnte eine 570 m² große Fläche für Stellplätze und Wege teilversiegelt werden. Durch einen Versieglungsfaktor von 0,2 ergibt sich eine Vollversiegelung von 114 m². Des Weiteren wird der Erschließungsweg des Hofes mit ca. 100 m² mit einem Versiegelungsfaktor von 0,5 berechnet, weshalb die Vollversiegelung hier 50 m² beträgt.)
Präventiv werden zur Entwicklung der Hofstelle 164 m² Vollversiegelung zur Verfügung gestellt, um die Hofstelle für zukünftige Entwicklungen planungsrechtlich vorzubereiten.

<u>Auswirkungen des Vorhabens</u>

Das Plangebiet befindet sich in einer Außenbereichslage. Die Hofstelle ist bebaut und bildet mit den Gebäuden einen geschützten Innenhof. Der Hof wird bis auf die Scheune, seit Jahren nicht mehr betrieben und die Gebäudesubstanz droht zu verfallen. Planungsziel ist die Reaktivierung der alten Hofstelle und damit den Erhalt der für die Region typischen Hofstellen im Außenbereich zu sichern. Mit dem Vorhaben ist die Stärkung der touristischen Angebote als Wirtschaftspotenzial der Region beabsichtigt. Die beabsichtigte Sondergebietsnutzung mit der Zweckbestimmung „Kulturhof – Kunst, Tourismus, Handwerk“ passt sich in die ursprüngliche Nutzung ein.

Die Flächeninanspruchnahme wird auf das erforderliche Maß beschränkt. Die Vorgaben der BauNVO werden bezüglich der Obergrenzen nicht ausgeschöpft. Es werden insgesamt 7.285 m² Sondergebietsfläche, 89,5 m² öffentliche Verkehrsfläche und eine Fläche von 13,5 m² zur Sicherung des geschützten Biotops festgesetzt. Innerhalb des Sondergebietes könnten maximal 900 m² für Hauptanlagen versiegelt werden (inklusive der Bestandsgebäude von 780 m²).

Die bisherige Vollversiegelung ohne Gebäude ergibt addiert 436 m². Durch die beabsichtigten Ziele werden weitere 164 m² für Wege und Stellplätze vollversiegelt.

Die Bedeutung der anthropogen vorgeprägten Fläche ist insgesamt als eher gering einzustufen, da weder bekannte Bodendenkmale oder Bodenschätze vorkommen noch gesetzlich geschützte Biotope bzw. natur- oder landschaftsschutzbedeutsame Flächen beansprucht werden.

4.3.1.4 Schutzgut Boden

Er ist wichtiger Bestandteil des Naturhaushaltes. Seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe prägen andere Schutzgüter. Mit seinen Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften dient er als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen. Dies trifft vor allem für den Schutz des Grundwassers zu. Boden archiviert zudem die Natur- und Kulturgeschichte der Erde für spätere Generationen.

Nach den Daten des Kartenportals Umwelt M-V liegt Boock im Boden-Klima-Raum der sandigen diluvialen Böden des norddeutschen Binnentieflandes.

Die geologische Oberflächenkarte M 1:500.000 weist für den Geltungsbereich „Geschiebelehm und -mergel der Grundmoräne“ aus.

Die Bodenkarte M 1:500.000 enthält für das Plangebiet die Bodengesellschaft: „Sand- Braunerde/ Braunerde- Podsol (Braunpodsol unter Wald, Rosterde unter Acker); Hochflächensande und Sande in und unter den Grundmoränen, z.T. mit Grundwassereinfluß, eben bis wellig“.

Nach dem gutachterlichen Landschaftsprogramm M-V liegt das Plangebiet im Bereich Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder staunass mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit des Bodens.

Auswirkungen des Vorhabens

Durch das Vorhaben wird geringfügig Boden beansprucht, der auf Grund der landwirtschaftlich genutzten Hofstelle durch landwirtschaftliche Fahrzeuge verdichtet wurde. Da der Boden bereits anthropogen beansprucht wurde, entsteht kein Verlust hochwertiger Böden. Das Gelände wird in seiner Morphologie nicht wesentlich verändert.

Gegenwärtig ist das Plangebiet bis auf die Gebäude des Hofes unversiegelt. Geringfügige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden können durch eine zusätzliche Versiegelung entstehen. Die zusätzliche Versiegelung ist jedoch beschränkt durch die festgelegte Grundfläche von maximal 900 m² und durch die mögliche Überschreitung durch Wegebefestigungen und die Befestigung von Stellplätzen von 164 m². Diese zusätzliche Versiegelung wird bei der Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Dabei liegt die GRZ weit unter dem Maximum nach der BauNVO von 0,8 für ein Sondergebiet. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung sowie des Schutzes des Grundwassers ist nicht zu erwarten, da anfallende Niederschlagswasser zur Verdunstung und Versickerung im Plangebiet freigegeben werden. Die Vorschriften des Bundesbodenschutzgesetzes und der Bundesbodenschutzverordnung sind einzuhalten.
Die Lagerflächen und Baustellenflächen sind flächensparend herzustellen und bodenschonend zu nutzen. Nach Abschluss der Baumaßnahme sind die Bodenfunktionen der nur

vorübergehend in Anspruch genommenen Böden durch einen ggf. Rückbau nicht mehr erforderlicher Befestigungen, Auftrag abgeschobenen Oberbodens und Flächenlockerung wiederherzustellen.
Der Einsatz schwerer Bau- und Transportfahrzeuge können zu einer Bodenverdichtung und zur Änderung des Bodengefüges führen. Die meist temporären Wirkungen, wie Verdichtungsempfindlichkeit, sind als gering erheblich und nicht nachhaltig bewertet.
Altlasten bzw. Altlastenverdachtsfälle sind nicht bekannt. Die zu erwartenden Eingriffe auf das Schutzgut Boden sind nach gegenwärtigen anthropogenen Vorbelastungen insgesamt als gering einzustufen.
Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (beispielsweise abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises zu informieren.

Die zu erwartenden Eingriffe auf das Schutzgut Boden sind nach gegenwärtigen anthropogenen Vorbelastungen insgesamt als gering einzustufen.

4.3.1.5 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser umfasst oberirdische und unterirdische Gewässer sowie Schutzgebiete.

Nach Angaben des Geoportals M-V und einer Begehung des Plangebietes ist festzustellen, dass es im Geltungsbereich keine Fließgewässer, keine stehenden Gewässer und keine trockengefallenen Graben gibt. Südöstlich des Geltungsbereiches liegt nach Angaben des Gewässernetzes M-V ein verrohrter Graben mit dem Gewässercode 0:968.83907.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dessen Umgebung befinden sich keine Wasserschutzgebiete. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Die Karte 6 des gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern bezieht sich auf die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers. Die Schutzwürdigkeit des Plangebietes wird hier als hoch bis sehr hoch bewertet, da die Schutzfunktionen ungünstig sind.

Die Bewertung der Grundwasserverhältnisse erfolgt auf der Grundlage der Hydrologischen Kartierung M 1: 50.000, Karte der Grundwassergefährdung. Sie gibt den Geschütztheitsgrad des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffe an. Dieser hängt u. a. ab von der Mächtigkeit, Ausdehnung und Beschaffenheit der über der Grundwasseroberfläche liegenden Schichten (Deckschichten) sowie vom Flurabstand (Tiefenlage) der Grundwasseroberfläche.

Es werden 3 Typen unterschieden:

A: Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt
B: Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt
C: Es besteht keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe

Die Grundwasserleiter innerhalb des Plangebietes unterscheiden sich nicht.

Im Plangebiet werden als Grundwasserleiter glazifluviatile Sande zwischen Saale- und Weichselkomplex ausgewiesen. Es handelt sich um eine mächtige bindige Deckenschicht (5-10 m) mit einer mittelmäßigen Geschütztheit. Somit ist das Grundwasser im Plangebiet gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe relativ geschützt. Es besteht keine unmittelbare Gefährdung durch eindringende Schadstoffe (Typ C).

Auswirkungen des Vorhabens

Aufgrund der bestandsorientierten Entwicklung des Resthofes im Außenbereich wird es zu keiner Erhöhung der Abflussrate sowie zur stärkeren Belastung der Vorfluter führen. Anfallendes Niederschlagswasser wird durch unversiegelte Flächen im Bereich des Plangebietes versickern und verdunsten.

Das anfallende Schmutzwasser wird vorschriftsmäßig entsorgt, so dass dadurch keine erheblichen Auswirkungen auf die Qualität des Grund- und Oberflächenwassers zu erwarten sind.

Besonders während der Bauzeit muss auf das Sorgfaltsgebot des § 5 Wasserhaushaltsgesetz geachtet werden. Während dieser Bauphase muss auf Grund der geringen Schutzfunktion gewährleistet sein, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können.

Die geringfügig höhere Versiegelung führt zu keiner Verminderung der Grundwasserneubildung.
Das außerhalb des Geltungsbereiches liegende verrohrte Fließgewässer wird bei den Planungen berücksichtigt. Die festgelegte Baugrenze mit der Orientierung an den Bestandsgebäuden führt zu keiner Beeinträchtigung dieses Gewässers. Die Abstandsgrenze nach NatSchAG M-V kann vernachlässigt werden, da dieses Gewässer nicht der Anlage 1 LWaG
Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) angehört. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten. Von den Planungsinhalten gehen keine gravierenden zusätzlichen Versiegelungen aus, die das Schutzgut Wasser gefährden.

4.3.1.6 Schutzgut Landschaft

Die Planungsregion wird nach den Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan in weiten Bereichen mit einer hohen Erholungseignung, die sich durch ein abwechslungsreiches und oftmals naturnahes Landschaftsbild auszeichnet, gekennzeichnet.

Die Gemeinde liegt in der Landschaftszone 3 „Rückland der Mecklenburgische Seenplatte“, die eine wellige bis teils kuppige Moränenlandschaft ist und durch nach Süden bis Südwesten verlaufende Becken und Täler strukturiert wird. Die flachwelligen Lehm-Platten beiderseits des Uecker- und Randowtals, die Talzüge selbst sowie das südlich davon gelegene Hügelland bis zu den Endmoränenhöhen des Pommerschen Stadiums verleihen dieser klimatisch stärker kontinental geprägten Landschaft ihren Charakter. Im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan sind für diese Landschaftszone Qualitätsziele angegeben.

Das Plangebiet gehört zu der „Uckermärkischen Hügellandschaft“ als Grosslandschaft und ist Bestandteil der Landschaftseinheit „Kuppiges uckermärkisches Lehmgebiet“.

Die in den Umweltkarten des LUNG dargestellte landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale enthält eine Analyse und Bewertung von Landschaftsbildräumen. Innerhalb dieser Räume werden landschaftliche Situationen zusammengefasst, die das gleiche Erscheinungsbild besitzen. Das Plangebiet wird der Landschaftsbildstruktur „Grünländer und Röhrichte“ zugeordnet und dem konkreten Landschaftsbildraum „Ackerplatte zwischen Boock – Pampow“. Er wird wie folgt beschrieben:

- wellige Ackerplatte,
- Grünlandflächen,

- kleine Waldflecken.

Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes wird unter Berücksichtigung der Kategorien Vielfalt, Naturnähe, Schönheit, und Eigenart als „mittel bis hoch“ bewertet.

Auswirkungen des Vorhabens

Infolge der bestandsorientierten Wiedernutzung des Resthofes „Küsselhof“ kommt es zu keiner erheblichen Veränderung der Landschaft. Eine geringfügige bauliche Erweiterung des Bestandes muss sich dem städtebaulichen Erscheinungsbild der Gesamtanlage harmonisch einfügen. Diesbezüglich werden die Festsetzungen so gewählt, dass das Gesamterscheinungsbild der Landschaft nicht beeinträchtigt wird.
Durch die Festlegungen des Bebauungsplanes werden die Qualitätsziele der Landschaftszone 3 „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ berücksichtigt und gesichert. Insbesondere der Schutz der landschaftlichen Qualitäten durch das bewegte Relief, sowie kleinräumig wechselnde Nutzungs- und Biotopstrukturen (2.7.1 BBA, 2.7.2 BBJ, 11.1.2 XGW, 14.11.2 OBD) bleiben durch die Planungsinhalte erhalten. Der Reichtum an strukturierten landschaftlichen Requisiten wird mit den Kompensationsmaßnahmen im Zuge der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erhöht.
Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch entsprechende Maßnahmen nicht nur vollständig ausgeglichen, sondern werden hinsichtlich den Zielen der gesamten Planungsregion kompensiert. Die hohe Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes erfährt mit der Umsetzung der Planungsinhalte keine erhebliche Beeinträchtigung.

4.3.1.7 Schutzgut Klima / Luft

Der gutachterliche Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte beschreibt u. a. die Schutzwürdigkeit der Schutzgüter Klima und Luft.

Sie bilden die Lebensgrundlagen der Flora und Fauna sowie des Menschen. Bebauungsgebiete und stark versiegelte Flächen wirken belastend auf das Klima und die Luft. Spezielle Landschaftsräume können das belastete Klima sowie die Luft regenerieren.

Insbesondere Gewässer und große Wälder tragen zur Regenerationsfähigkeit des Klimas bei. So regeln beispielsweise Gewässer und Wälder die Temperatur und Luftfeuchtigkeit. Gewässer können die Umgebung mit Frischluft versorgen, während Oberhalb des Kronensaumes in Wäldern Kaltluftproduktionen stattfinden. Die luftreinigende Funktion kann nur erhalten werden, wenn die Gewässer und Wälder in ihrem Charakter nicht verändert werden. Niederungssysteme haben insbesondere für die Frischluftzufuhr eine besondere Bedeutung.

Freiflächen haben als Kaltluftentstehungsgebiete hingegen eine hohe bis mittlere Bedeutung. Feuchte Grünländer und Grünländer weisen eine hohe Bedeutung für die Frischluftzufuhr auf, während den anderen Grünländer der Mineralstandorte eine mittlere Bedeutung zukommt. Ackerflächen weisen gegenüber Grünländern eine geringere Leistung auf.

Die Mecklenburgische Seenplatte und dessen Rückland sind von Nordwesten nach Südosten durch den Übergang von subatlantischem zu subkontinentalem Klima geprägt. Das Plangebiet liegt in einem Bereich, wo die ozeanischen Einflüsse kaum noch nachzuweisen sind und die kontinentalen Elemente nur noch wenig Bedeutung haben. Es handelt sich um einen niederschlagsbenachteiligten Bereich.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind hauptsächlich die mikroklimatischen Besonderheiten von Bedeutung. Das Mikroklima wird geprägt durch die Vegetationsausprägung und –dichte sowie die Wasser-, Relief- und Bodenverhältnisse. Hinsichtlich der Luftschadstoffe dürfte die typische Hintergrundbelastung des ländlichen Raumes festzustellen sein, d.h. die Luftqualität weist keine erwähnenswerten Belastungen auf.

Auswirkungen des Vorhabens

Auf Grund der bisherigen Nutzung des Plangebietes kommt diesem hinsichtlich seiner regionalen klimatischen Regenerationsfunktion eine geringe Bedeutung zu. Die im Geltungsbereich zu erhaltenden Freiflächen tragen zur Regenerationsfähigkeit des Klimas bei. Der Verlust von Kaltluftproduktionsflächen ist aufgrund der genutzten Ackerfläche unerheblich. Die Versiegelungserweiterung und beabsichtigten Nutzungen werden zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft führen.

4.3.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter umfassen nach Angaben der Bundesnetzagentur Zeugnisse menschlichen Handelns von ideeller, geistiger und materieller Natur, die für die Geschichte des Menschen bedeutsam sind oder waren. Sie werden in verschiedene Gruppen unterteilt. Das sind unter anderem:

- Baudenkmäler und schutzwürdige Bauwerke (zum Beispiel Kirchen, Kapellen, Schlösser, Gutshöfe oder die historischen Fördertürme im Ruhrgebiet)
- archäologische Fundstellen (zum Beispiel Hügelgräber, Landwehre oder frühzeitgeschichtliche Siedlungsflächen)
- Stätten historischer Landnutzungsformen (zum Beispiel Streuobstwiesen, Torfstiche oder Weinbergterrassen)
- kulturell bedeutsame Stadt- und Ortsbilder (zum Beispiel spezifische Ortsformen, Plätze, Altstädte, Silhouetten, Bauweisen oder Alleen).

Denkmäler können oberirdisch sichtbar sein wie etwa historische Gartenanlagen. Andererseits gibt es auch unterirdische Denkmäler. Diese Bodendenkmäler können ganze Ensembles bilden, wie zum Beispiel ehemalige Festungen, Siedlungen, Gräberfelder, Klöster oder Produktionsstätten.
Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand kommt ein kulturell bedeutsames Ortsbild im Plangebiet vor. Nach Angaben des Umweltkartenportals M-V befindet sich kein Bau- und Bodendenkmal im Planungsgebiet.

Auswirkungen des Vorhabens

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige. Die Veränderung oder Beseitigung eines Bodendenkmals kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der

Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DschG M-V). Aus archäologischer Sicht kann auch im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Entdeckung von archäologischen Fundstätten gerechnet werden.
Die Planungsinhalte stellen keinen Eingriff in Boden- und Baudenkmälern dar. Das Ortsbild wird durch die geringfügige bauliche Erweiterung nicht erheblich beeinträchtigt.

4.4 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

4.4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die o. g. ermittelten Umweltauswirkungen verbunden.
Zusammenfassend sind das im Wesentlichen:

- zusätzliche Versieglung möglich (Fläche, Boden)
- Befestigung des Privatweges und Stellfläche (Fläche)
- Umnutzung des Baubestandes
- Revitalisierung des Resthofes (Landschaft)
- touristisch-kulturelle Angebote für Besucher/ Gäste/ Touristen
- Beeinträchtigung der Brutstätten Fledermäuse (Pflanzen und Tiere)
- geringfügiger Biotopverlust (Pflanzen und Tiere)
- Erhalt des gesetzlich geschützten Wallnussbaums (Pflanzen und Tiere)
- Entwicklung von Flächen für Natur und Landschaft (Fläche, Landschaft)
- Sicherung der Qualitätsziele des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplanes

Die Auswirkungen durch geringfügige Versiegelung und den daraus bestehenden Biotopverlusten werden aufgrund ihrer Dauerhaftigkeit als nachhaltig eingestuft. Das Landschaftsbild wird verändert, aber nicht beeinträchtigt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berechnet und kompensiert. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Klima / Luft sowie Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

4.4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind folgende Auswirkungen zu verzeichnen:

- versiegelte Fläche wird nicht vergrößert,
- keine Eingriffe in Biotope
- Verfall der Gebäude und des Bestandsschutzes sowie eines kulturell historischen Ortsbildes
- bei Verfall des Gebäudebestandes auch Wegfall der Brutstätten für Fledermäuse

4.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetztes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

§ 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestimmt, dass bei Eingriffen auf Grund der Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist.

Die Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt sowie die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgte für Bauleitplanverfahren, deren Aufstellung vor dem 01.06.2018 beschlossen wurde, bisher auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V 1999, Heft 3).

Da für den Bebauungsplan sind die neuen Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (Neufassung 2018 (HzE)) anzuwenden, die mit Schreiben vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern am 01.06.2018 in Kraft getreten sind.

4.5.1 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die Überplanung des 0,74 ha großen Geltungsbereichs sichert auf einer Fläche von 89,5 m² die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche. Die öffentlichen Verkehrsflächen bleiben daher bei der folgenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung unberücksichtigt.

Die verbleibenden Flächen werden der Nutzung nach dem Sondergebiet und den Ackerflächen zugeordnet. Innerhalb der jeweiligen Flächennutzung sind verschiedene Biotoptypen festgelegt, aus denen sich der mögliche Eingriff definiert. Hiervon kann eine zulässige Grundfläche von maximal 900 m² versiegelt werden, wovon 780 m² bereits durch Bestandsgebäude beansprucht sind.

Das Sondergebiet im Plangebiet ist 7.285 m² groß.

Innerhalb des Plangebietes sind voll versiegelt:

- bauliche Anlagen	780 m²
Folgende Fläche ist gegenwärtig teilversiegelt:	
- nicht oder teilweise versiegelter Wirtschaftsweg (OVU)	969 m²
- teilversiegelte Hoffläche (OBD)	350 m²
Unversiegelt:	
- ruderale Staudenflur (RHU)	1.430 m²
- aufgelassenes Frischgrünland (GMB)	456 m²
- artenarm. Zierrasen (PER)	
	3.164,5 m²

- Lesesteinwall (XGW) 122 m²
- Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX) 13,5 m²

Innerhalb dieser Flächenaufteilungen ergeben sich durch die Planungsabsichten Eingriffe, die es in der folgenden Bilanzierung zwischen Ist-Zustand und Verändertem-Zustand einzuschätzen gilt.

Das sonstige Sondergebiet ermöglicht durch die vom Bebauungsplan festgesetzte GR von 900 m² einen zusätzlichen Totalverlust von 120 m². Zusätzlich können 164 m² für Wege, Stellplätze und Zufahrten einem Biotopverlust unterliegen.

Weitere Parameter der HzE 2018 wie floristische und faunistische Kartierungen sind nicht notwendig, da innerhalb des Geltungsbereiches nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Rote Listen Arten oder geschützte Biotope vorhanden sind. Im Südwesten des Planungsgebietes wird ein Randbereich eines geschützten Biotops aufgegriffen. Dieses wird weder verändert, noch durch eine neue oder andere Nutzung tangiert.

Der Kompensationsbedarf wird als Eingriffsflächenäquivalent in m² (m² EFA) angegeben und setzt sich aus der betroffenen Fläche, dem Biotopwert und dem Lagefaktor zusammen, welcher wie folgt ermittelt wird:

4.5.2 Ermittlung des Biotopwertes

Der Biotopwert richtet sich nach der Wertstufe der betroffenen Biotoptypen und bildet die Grundlage zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes.

Wertstufe (nach Anlage 3 der HzE)	*Durchschnittlicher Biotopwert*
0	*1 – Versiegelungsgrad**
1	*1,5*
2	*3*
3	*6*
4	*10*

** Bestimmung durch Kriterien Regenerationsfähigkeit/Gefährdung gem. Anlage 3 der HzE Bei Biotopwerten mit Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o. a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad)*

Biotoptyp	Regenerationsfähigkeit	Gefährdung	Wertstufe	Versieglungsgrad	**Biotopwert** (1 – Versiegelungsgrad)
2.2.1 Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX)	2	1-3	2	-	**2**
9.2.4 Aufgelassenes Frischgrünland (GMB)	2	2	2	-	**2**

10.1.3 ruderale Staudenflur frisch bis trockener Standort (RHU)	2	1	2	-	**2**
11.1.2 Lesesteinwall (XGW)	1	3	3	-	**3**
13.3.2 artenarmer Zierrasen (PER)	0	0	0	-	**1**
14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU)	0	0	0	0,2	**0,8**
14.11.2 Brachfläche der Dorfgemeinschaft (OBD)	0	0	0	0,2	**0,8**

Bei Betroffenheit von mehreren Biotoptypen sind die Werte für jeden einzelnen Biotoptyp zu ermitteln. Es sind die Biotoptypen PER und OBD betroffen. Der durchschnittliche Biotopwert für das Biotop BFX ergibt sich aus einem Vorkommen von min. 50 % der besonders charakteristischen Floraspezies für das betroffene Biotop.

4.5.3 Ermittlung des Lagefaktors

Der Lagefaktor berücksichtigt über Zu- und Abschläge die Lage von Eingriff betroffenen Biotopen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen.

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	0,75
zwischen 100 m und 625 m Abstand zu einer vorhandenen Störquelle	1,0
> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,25
Innerhalb von Natura 2000-Gebiet, Biosphärenreservat, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3 (1200-2399 ha)	1,25
Innerhalb von NSG, Nationalpark, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 4 (> 2400 ha)	1,50

** Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche. B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparke*

Der Abstand der betroffenen Biotope zur Störquelle Straße/ Wohnbebauung beträgt weniger als 100 m, weshalb ein **Lagefaktor von 0,75** zugeordnet wird.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich mehrere Biotoptypen, die durch den Eingriff beseitigt werden.

Der Eingriffsflächenäquivalent ergibt sich für Biotope die durch einen Eingriff beseitigt oder verändert werden (Funktionsverlust) durch folgende Gleichung:

Biotoptyp	*Fläche (m²) des betroffenen Biotoptyps (Punkt 1.1)*	*x*	*Biotopwert des betroffenen Biotoptyps (Punkt 1.2)*	*x*	*Lagefaktor (Punkt 1.3)*	*=*	*Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m² EFÄ)*
PER	**119**	**x**	**1,5**	**x**	**0,75**	**=**	**134**
RHU/ GMB	**164**	**x**	**2**	**x**	**0,75**	**=**	**246**
XGW	**1**	**x**	**3**		**0,75**		**2**
Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m² EFÄ) gesamt						**=**	**382**

OVU und OBD werden nicht beansprucht.

4.5.5 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)

Mit den Planungsinhalten ergeben sich keine neuen Auswirkungen auf das Biotop XGW mit der Wertstufe 3 und dem geschützten Biotop. Da die derzeitige Bebauung bereits in den festgelegten Wirkzonen liegt, wird von einer zusätzlichen Funktionsbeeinträchtigung abgesehen.

Eine Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen durch das geplante Vorhaben kann somit ausgeschlossen werden. Das Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung (m² EFÄ) bleibt daher bei der Berechnung unberücksichtigt.

4.5.6 Ermittlung der Versiegelung durch Überbauung

- *biotoptypunabhängige Ermittlung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche in m² mit einem Zuschlag von 0,2 (Teilversieglung) bzw. 0,5 (Vollversiegelung) multiplizieren:*

Durch Überbauung können innerhalb des Geltungsbereiches 120 m² zusätzlich versiegelt werden. Weitere Vollversiegelungen können auf einer Fläche von 164 m² für Stellplätze und befestigte Wege entstehen.

Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m²	*x*	*Zuschlag von 0,2 (Teilversieglung) bzw. 0,5 (Vollversiegelung)*	*=*	*Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung (m² EFÄ)*
284	**x**	**0,5**	**=**	**142**

4.5.7 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Der multifunktionale Kompensationsbedarf ergibt sich aus dem Eingriffsflächenäquivalent für die Biotopbeseitigung und dem Eingriffsflächenäquivalent durch Überbauung

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m² EFÄ) (Punkt 3.3.4)		*Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung (m² EFÄ) (Punkt 3.3.5)*		*Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung (m² EFÄ) (Punkt 3.3.6)*		*Multifunktionaler Kompensationsbedarfs (m² EFÄ)*
382	**+**	**0**	**+**	**142**	**=**	**524**

Der Kompensationsbedarf für den Funktionsverlust der Biotope durch den geplanten Eingriff beträgt 524 m² EFÄ.

4.5.8 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf

Es sind keine Maßnahmen, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen haben geplant.

4.5.9 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Wenn bei einzelnen Schutzgütern, Funktionen von besonderer Bedeutung betroffen → Ermittlung der Beeinträchtigungen + die daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen darstellen

4.5.10 Bewertung von befristeten Eingriffen

Der Eingriff ist unbefristet.

4.5.11 Ermittlung des Kompensationsumfangs

Für den Ausgleich des Eingriffes werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen, die mit der Unteren Naturschutzbehörde und mit der Gemeinde im Verlauf des Verfahrens abzustimmen sind. Bei dem Vorschlag handelt es sich bei der Berechnung um Maßnahmen, die den gesamten Kompensationsbedarf ausgleichen. Eine Kombination derer ist möglich.

Potenzielle Maßnahme I (Maßnahme 2.11 Anlage Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen in der freien Landschaft (Agrarlandschaft) der HzE 2018)

Die Maßnahme findet keine Anwendung bei Eingriffen in Einzelbäume und Baumgruppen. Diese Maßnahme kann nicht auf wertvollen Trockenstandorten sowie Rastvogelgebiete der Stufe 3 und 4 in ausgewiesenen Bereichen zur Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft angewendet werden. Bei der Maßnahme werden standortheimische und gebietseigene Baumarten verwendet. Voraussetzungen für die Anerkennung sind hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm mit Dreieckanbindung und Wildbissschutz. Die Ackernutzung erfolgt mind. in einem Abstand von 2,5 m zum Stammfuß des Baumes. Die freie Kronenentwicklung ist zu gewährleisten und es dürfen keine Schnittmaßnahmen durchgeführt werden. Als Vorgabe zur Fertigstellungs- und Entwicklungshilfe gilt bei Ausfall Ersatzpflanzungen vorzunehmen, bei Bedarf die Bäume wässern, die Verankerung der Bäume nach dem 5. Jahr entfernen und die Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur nach 5 Jahren abbauen.

Bezeichnung	Fläche der Maßnahme	X	Kompensationswert der Maßnahme	X	Leistungsfaktor	=	Kompensationsflächenäquivalent (m² KFÄ)
2.11 Anpflanzung von 21 Einzelbäumen und Baumgruppen in der freien Landschaft	525 m² (21 x 25 m²)	X	2,0	X	0,5	=	525

Potenzielle Maßnahme II (Maßnahme 2.12 Anlage von Alleen (Agrarlandschaft) der HzE 2018)

Die Anforderungen zur Anerkennung dieser Maßnahme fordern, dass diese Maßnahme nicht auf wertvollen offenen Trockenstandorten angewendet wird. Es sind standortheimische und gebietseigene Baumarten, von denen nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgewichen werden kann, anzupflanzen. Eine Anerkennung erfolgt durch die Verwendung von Hochstämmen mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm mit Dreibockanbindung und Wildbissschutz. Die Pflanzqualität erfolgt über mind. 3x verpflanzte Hochstämme, mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm und einem ungeschnittenen Leittrieb. Der Pflanzabstand beträgt mind. 6 m bis max. 15 m. Ein 1,5 m breiter Abstand zum Fahrbahnrand sowie ein 2,5 m breiter Streifen, der frei von landwirtschaftlichen Nutzungen ist, sind einzuhalten. Die Ackernutzung darf den Wurzelraum nicht betreffen und bei Weidevieh muss eine wirksame Ausgrenzung erfolgen. Des Weiteren ergeben sich Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege. Bei eintretenden Ausfällen müssen Ersatzpflanzungen erfolgen. Die Bäume sind bei Bedarf zu wässern und deren Schutzeinrichtung instand zu setzen. Bei Bedarf muss ein

einmaliger Erziehungsschnitt zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung erfolgen. Die Verankerung der Bäume ist nach dem 5. Standjahr zu entfernen. Der Abbau der Schutzeinrichtungen erfolgt bei gesicherter Kultur nach mind. 5 Jahren.

Bei der Kompensationsbewertung bleibt der Leistungsfaktor durch Störquellen, wie Straßen und Wege unberücksichtigt.

Bezeichnung	**Fläche der Maßnahme**	**X**	**Kompensationswert der Maßnahme**	**=**	**Kompensationsflächenäquivalent (m² KFÄ)**
2.12 Allee oder Baumreihen	425 m² (9 x 25 m²)	X	2,5	=	562,5

Potenzielle Maßnahme III Ökokonten
Das Ökokonto des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie führt eine Liste über freie Ökokonten im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern. Für die Landschaftszone Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte werden mehrere frei verfügbare und anerkannte Ökokonten geführt. In folgender Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde kann der Kompensationsbedarf über Ökokontenmaßnahmen kompensiert werden.

4.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine zukünftige Nutzung der brachgefallenden Hofstelle für landwirtschaftliche Zwecke oder andere privilegierte Nutzungen im Außenbereich steht nicht in Aussicht. Aufgrund der außergewöhnlichen Lage ist der Hof vor allem im touristischen Entwicklungsgebiet laut Raumordnung für eine touristische Hauptnutzung geeignet, die die kulturelle Hofstelle erhalten soll. Auf Grund der Eigentumsverhältnisse und den Vorbelastungen sind anderweitige Standorte nicht geeignet.

4.7 Technische Angaben

4.7.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Technische Verfahren kamen bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht zur Anwendung. Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse wurden nicht festgestellt.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung (Neufassung vom LUNG M-V 01.06.2018, redaktionelle Überarbeitung 01.10.19).

4.7.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

§ 4 c BauGB bestimmt, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Gemeinden nutzen dabei die Informationen der Behörden, die diese den Gemeinden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB zur Verfügung stellen.
Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden erstmalig ein Jahr nach ihrer Ausführung und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

4.7.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Küsselhof“ war einer Umweltprüfung nach §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB und den daran gebundenen Vorschriften zu unterziehen, um voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen darzulegen. Hierfür wurden für die Festsetzungen des sonstigen Sondergebietes die möglichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und entsprechende Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen herausgearbeitet. Die Ergebnisse des Umweltberichtes werden nun zusammenfassend dargestellt. Der Aufbau des Umweltberichtes ist orientiert an den Anhang 1 des BauGB.
Schwerpunkte bilden die Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes sowie die Entwicklungsprognose bei der Durchführung und nicht Durchführung der Planung bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, Maßnahmen zu deren Verhinderung, Vermeidung und zum Ausgleich.
Alternativstandorte, auf Grund der existierenden Bausubstanz, der Eigentumsverhältnisse und der Alleinlage, sind nicht vorhanden oder mit mindestens gleichen Auswirkungen behaftet.
Erhebliche Beeinträchtigungen durch weitere Versiegelungen und durch die Umnutzung der weitestgehend brachliegenden Hofstelle sind durch adaptierte Festsetzungen nicht zu erwarten. Auf Grund der Inanspruchnahme von ruderalen Staudenfluren frischer bis trockener Mineralstandorte, aufgelassenen Frischgrünland und eine partielle Lesesteinwallfläche, die nicht an geschützten Feldhecken abgelagert ist, weisen die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Fauna und Flora sowie deren Biotope eine geringe Erheblichkeit auf. Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts werden durch die Planungsabsichten nicht zusätzlich beeinträchtigt.
Wesentliche Minimierungsmaßnahmen sind angesichts der geringen Veränderungsmaßnahmen auf die flächensparende Lager- und Baustellenflächen sowie bodenschonende Nutzung beschränkt. Durch planungsrechtliche Festsetzungen wird eine Beeinträchtigung des durch die kulturelle Hofstelle geprägten Landschaftsbildes minimiert.
Als Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Umweltbericht verschiedene Möglichkeiten geboten, die geringen Beeinträchtigungen an anderer Ort und Stelle auszugleichen. Im weiteren Verfahren wird der Einbezug von Ökopunkten abgewogen. Durch die Kompensationsmaßnahmen wird der Eingriff in Natur und Landschaft naturschutzrechtlich ausgeglichen.
Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Küsselhof“ keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sein werden.

5 ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG

5.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Boock hat in ihrer Sitzung am 17.10.2019 beschlossen, dass der B-Plan „Küsselhof“ zur Umnutzung der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle aufgestellt werden soll. Im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages wird geprüft inwieweit dem geplanten Vorhaben artenschutzrechtliche Belange entgegenstehen.

5.2 Rechtliche Grundlagen

5.2.1 Europarechtliche Vorgaben

Der Artenschutz wird auf europäischer Ebene in den Artikeln 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Einhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 (FFH-Richtlinie (ABI. L 206 vom 22.07.1992, S. 7)) sowie in den Artikeln 5 bis 7 und 9 der Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 30.11.2009 (Vogelschutzrichtlinie (ABI. L 20 vom 26.01.2010, S. 7)) verankert.

Vorgaben der FFH-Richtlinie

Gemäß Art. 12 Abs. 1 der FFH Richtlinie ist es verboten Tierarten nach Anhang IV a),

- absichtlich zu fangen oder zu töten;
- absichtlich zu stören, insbesondere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten;
- deren Eier aus der Natur zu entnehmen oder zu zerstören;
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätte zu beschädigen oder zu vernichten.

Gemäß Art. 13 Abs. 1 der FFH Richtlinie ist es verboten Pflanzenarten nach Anhang IV b) in deren Verbreitungsräumen in der Natur zu pflücken, zu sammeln, abzuschneiden, auszugraben oder zu vernichten.

Nach Art 16 Abs. 1 der FFH-Richtlinie kann von den o. g. Verboten abgewichen werden, wenn

- es keine zufriedenstellende Lösung gibt (die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der Arten nach Anhang IV führen)
- die Population der betroffenen Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet trotz der Ausnahmeregelung ohne Beeinträchtigung in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen und
- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art vorliegen.

Vorgaben der Vogelschutzrichtlinie

Gemäß Artikel 5 der Vogelschutzrichtlinie ist es verboten,

- Vogelarten, die unter Art.1 der Richtlinie fallen, absichtlich zu töten oder zu fangen
- Nester und Eier dieser Vogelarten absichtlich zu zerstören oder zu beschädigen oder Nester zu entfernen,
- Vogelarten, die unter Art. 1 fallen, absichtlich zu stören, insbesondere während der Brut- und Aufzuchtzeit, sofern sich diese Störung auf die Zielsetzung dieser Richtlinie erheblich auswirkt.

Gemäß Artikel 9 der Vogelschutzrichtlinie kann von diesen Verboten u. a. abgewichen werden, wenn

- es keine andere zufriedenstellende Lösung gibt,
- das Abweichen von den Verboten im Interesse der Volksgesundheit, der öffentlichen Sicherheit oder im Interesse der Sicherheit der Luftfahrt geschieht und
- gem. Art. 13 Vogelschutzrichtlinie darf die getroffene Maßnahme nicht zu einer Verschlechterung der derzeitigen Lage des Erhaltungszustandes aller unter Artikel 1 fallenden Vogelarten führen.

5.2.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Auf Bundesebene finden sich die relevanten Rechtsgrundlagen für den Artenschutz im BNatSchG in den §§ 44 bis 47. Diese Regelungen gelten unmittelbar und sind nicht abwägbar. Sie umfassen alle nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG streng oder besonders geschützten Arten.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG 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."*

5.2.2.1 Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG

Bei Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG kann die nach Landesrecht zuständige Behörde von den Verboten des § 44 im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Voraussetzungen des **§ 45 Abs. 7 BNatSchG** wie folgt erfüllt sind:

„*1. zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,*

2. zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,

3. für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,

4. im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder

5. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Abs. 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Abs. 2 der Richtlinie 79/409/EWG sind zu beachten. Die Landesregierungen können Ausnahmen auch allgemein durch Rechtsverordnung

zulassen. Sie können die Ermächtigung nach Satz 4 durch Rechtsverordnung auf andere Landesbehörden übertragen.“

5.2.2.2 Befreiungen gem. § 67 BNatSchG

Von den Verboten des § 44 kann auf Antrag bei der Naturschutzbehörde eine Befreiung gewährt werden, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde. Die Befreiung kann mit Nebenbestimmungen versehen werden.

5.2.3 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommerns (NatSchAG M-V)

Das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. 2010, S. 66) ist am 01.03.2010 in Kraft getreten. Es enthält keine von den unmittelbar geltenden Artenschutzregelungen des BNatSchG abweichende Regelungen, da im Artenschutz keine Abweichungsmöglichkeit für die Länder besteht.

Die Zuständigkeit des LUNG für den Vollzug der Paragraphen 37 bis 55 BNatSchG folgt aus § 3 Nr. 5 NatSchAG M-V.

5.3 Methodisches Vorgehen

Für die Erstellung des Artenschutzfachbeitrages wurden die *Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 auf der Ebene der Bauleitplanung (LUNG vom 02.07.2012)* sowie der *Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern* (Büro Froelich & Sprobeck Potsdam und Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (20.09.2010)) hinzugezogen.

Um nicht die Planrechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB durch „Vollzugsunfähigkeit“ zu verlieren, muss die Gemeinde bei der Planaufstellung vorausschauend ermitteln und bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren bauanlagen- bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden.

Im vorliegenden Artenschutzfachbeitrag wurden auf Grund von Verbreitungskarten und Lebensraumansprüchen alle wildlebenden Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ermittelt, die im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorkommen (Relevanzprüfung).

Für die verbleibenden Arten, die beeinträchtigt werden könnten, wurde geprüft, ob die geplanten Vorhaben bzw. die diese Vorhaben vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände auszulösen (Konfliktanalyse).

Innerhalb der Konfliktanalyse wird daher ermittelt, inwieweit die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch bau-, anlage- und betriebsbedingten Prozesse eines Vorhabens gegenüber der ermittelten Arten eintreffen können. Hierbei werden Vermeidungsmaßnahmen sowie Erhaltungsmaßnahmen näher erläutert.

5.4 Datengrundlage

Für die Erarbeitung des Artenschutzfachbeitrages wurden folgende Daten und Unterlagen zu Grunde gelegt:

- Vorentwurf B-Plan „Küsselhof“ (Planstand Februar 2020)
- Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt Naturschutz und Geologie
- GAIA-MV*professional* des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
- Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 auf der Ebene der Bauleitplanung (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V vom 02.07.2012)
- Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern (Büro Froelich & Sprobeck Potsdam und das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (20.09.2010))
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Einhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21. Mai 1992
- Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 30.11.2009
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist"
- Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 23. Februar 2010 letzte berücksichtigte Änderung: § 12 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018
- Angaben zu den in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Vogelarten vom LUNG in der Fassung vom 08. November 2016
- Steckbriefen und RANGE-Karten des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie über die FFH-Arten (https://www.lung.mvregierung.de/insite/cms/umwelt/natur/artenschutz/as_ffh_arten.htm)

5.5 Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen

5.5.1 Beschreibung des Vorhabens

Der Bebauungsplan „Küsselhof“ soll die Umnutzung der ehemaligen Hofstelle „Küsselhof“ und deren Erschließung planungsrechtlich sichern. Auf dem Hof ist eine gewerblich-kulturelle Nutzung geplant, die nach § 35 BauGB nicht genehmigungsfähig ist. Städtebauliches Ziel ist der Erhalt der zentralen Hofanlage in seiner städtebaulichen bestehenden Ausprägung und Dimension (orientiert an Grundfläche und Bauhöhe). Geringfügige Ergänzungsmöglichkeiten des Bestandes sollen so ermöglicht werden, dass der Freiraum erhalten bleibt. Aufgrund der schlechten Bausubstanz ist der Erhalt der Gebäude, einschließlich der Dachkonstruktion, offen. Ein Rückbau von Teilgebäuden kann nicht ausgeschlossen werden.

5.5.2 Relevante Projektwirkungen

Vom geplanten Vorhaben können folgende bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf die nach Anhang IV streng geschützten Arten und die europäischen Vogelarten entstehen.

Baubedingte Auswirkungen während der Bauvorbereitung und Bauphase, die nach Bauende wiedereingestellt werden:
- Lärm- und Lichtimmissionen

- Verlust von Lebensstätten für Fledermäuse durch den baulichen Eingriff in die bestehende Gebäudesubstanz

Anlagebedingte Wirkungen, die sich auf das Baugebiet beschränken:
- geringfügige zusätzliche Flächenversiegelung,
- Aufwirbelung von Sedimenten in geringem Umfang
- Verlust von Lebensstätten für Fledermäuse durch den baulichen Eingriff in die bestehende Gebäudesubstanz

Betriebsbedingte Wirkungen, die sich auf das Baugebiet beschränken:
- Störung/Vergrämung/Scheuchwirkung durch Lärm/ Licht und Erschütterungen durch Betrieb

5.6 Bestandsdarstellung sowie Abprüfung der Verbotstatbestände

Neben Ortsbegehungen und der Erfassung der Lebensräume wurden die Lebensraumansprüche, die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten in der Tabelle 1 dargestellt. Innerhalb der Tabelle wurden jene Arten selektiert, die im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorkommen. Für die verbleibenden Arten, die im Gebiet vorkommen könnten, wurde geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen. Das Ergebnis dieser Prüfung wird nachfolgend dargestellt.

5.6.1 Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Bestand)

Die folgende Auflistung (Tabelle 1) enthält die 56 in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Die Arten, welche auf Grund Ihrer Lebensweise im Plangebiet vorkommen könnten, sind fett dargestellt. Als Arbeitshilfe wurde der Nationale Bericht Deutschlands nach Art. 17 FFH-richtlinie hinzugezogen. Ein mögliches Vorkommen dieser Arten wird zunächst auf das gesamte Messtischblattquadrat (MTBQ) 2550 bezogen. Anschließend erfolgt eine Abprüfung der Verbotstatbestände für die vorkommenden Arten für das Plangebiet. Aufgrund der fehlenden Habitateigenschaften für Amphibien, werden in den folgenden Betrachtungen die dazugehörigen Arten unberücksichtigt bleiben.

Tabelle 1 In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten nach „Nationalen Bericht Deutschland (Stand 2016)“ für MTBQ 2550

Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Lebensraum	ja/nein
Gefäßpflanzen	*Angelica palustris*	Sumpf-Engelwurz	nasse, nährstoffreiche Wiesen	nein
Gefäßpflanzen	*Apium repens*	Kriechender Scheiberich -Sellerie	Stillgewässer, konkurrenzschwache Art benötigt offenen Boden und/oder ein niedrigen Pflanzenbewuchs und einen feuchten bis zeitweise nassen Untergrund	nein
Gefäßpflanzen	*Cypripedium calceolus*	Frauenschuh	Laubwald	nein
Gefäßpflanzen	*Jurinea cyanoides*	Sand-Silberscharte	Sandmagerrasen	nein
Gefäßpflanzen	*Liparis loeselii*	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraus	Niedermoor	nein

Gruppe	**wiss. Artname**	**dt. Artname**	**Lebensraum**	**ja/nein**
Gefäßpflanzen	*Luronium natans*	Schwimmendes Froschkraut	nährstoffarmen bis mäßig nährstoffreichen, stehenden oder langsam fließenden Gewässern, an wenig bewachsenen, sonnig bis halbschattigen Rändern	nein
Weichtiere	*Anisus vorticulus*	Zierliche Tellerschnecke	Sümpfe/ Pflanzenrei. Gewässer	nein
Weichtiere	*Unio crassus*	Gemeine Flussmuschel	Feuchte Lebensräume, gut ausgeprägte Streuschicht	nein
Libellen	*Aeshna viridis*	Grüne Mosaikjungfer	Gewässer mit Beständen der Krebsschere	nein
Libellen	*Gomphus flavipes*	Asiatische Keiljungfer	Bäche	nein
Libellen	*Leucorrhinia albifrons*	Östliche Moosjungfer	kleinere, nährstoffarme Stillgewässer mit Verlandungszonen	nein
Libellen	*Leucorrhinia caudalis*	Zierliche Moosjungfer	Flache nährstoffarme Gewässern mit dichten, untergetauchten Pflanzenbeständen meist von Wald umgeben	nein
Libellen	*Leucorrhinia pectoralis*	Große Moosjungfer	Hoch/ Zwischenmoor	nein
Libellen	*Sympecma paedisca*	Sibirische Winterlibelle	Gewässer mit Röhricht- oder Ried-Pflanzenbeständen	nein
Käfer	*Cerambyx cerdo*	Heldbock	Alteichen über 80 Jahre	nein
Käfer	*Dytiscus latissimus*	Breitrand	größere, möglichst nährstoffarme Stehgewässer (Seen und Teiche, auch Fischteiche	nein
Käfer	*Graphoderus bilineatus*	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	Gewässer mit pflanzenreicher Uferzonen	nein
Käfer	***Osmoderma eremita***	**Eremit, Juchtenkäfer**	**Wälder/ Mulmbäume**	**ja**
Falter	*Lycaena dispar*	Großer Feuerfalter	Moore/ Feuchtwiesen	nein
Falter	*Lycaena helle*	Blauschillernder Feuerfalter	Feuchtwiesen/ Quellwiesen	nein
Falter	*Proserpinus proserpina*	Nachtkerzenschwärmer	Trockene Gebiete/ Wald	nein
Fische	*Acipenser sturio*	Europäischer Stör	Gewässer	nein
Lurche	*Bombina bombina*	Rotbauchunke	Gewässer/ Wald	nein
Lurche	*Bufo calamita*	Kreuzkröte	Sand/ Steinbrüche	nein
Lurche	*Bufo viridis*	Wechselkröte	Sand/ Lehmgebiete	nein
Lurche	*Hyla arborea*	Laubfrosch	Heck./Gebüsch/Waldrän./Feuchtge.	nein

Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Lebensraum	ja/nein
Lurche	*Pelobates fuscus*	Knoblauchkröte	Sand/ Lehmgebiete	nein
Lurche	*Rana arvalis*	Moorfrosch	Moore/ Feuchtgebiete	nein
Lurche	*Rana dalmatina*	Springfrosch	Wald/ Feuchtgebiete	nein
Lurche	*Rana lessonae*	Kleiner Wasserfrosch	Wald/ Moore	nein
Lurche	*Triturus cristatus*	Kammmolch	Gewässer mit starkem Pflanzenbewuchs	nein
Kriechtiere	*Coronella austriaca*	Schlingnatter	Trockenstandorte/ Felsen	nein
Kriechtiere	*Emys orbicularis*	Europäische Sumpfschildkröte	Gewässer/ Gewässernähe	nein
Kriechtiere	***Lacerta agilis***	**Zauneidechse**	**Hecken/Gebüsche/Wald**	**ja**
Meeressäuger	*Phocoena phocoena*	Schweinswal	Ostsee	nein
Fledermäuse	*Barbastella barbastellus*	Mopsfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich	nein
Fledermäuse	*Eptesicus nilssonii*	Nordfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich	nein
Fledermäuse	***Eptesicus serotinus***	**Breitflügelfledermaus**	**Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbereich**	**ja**
Fledermäuse	***Myotis brandtii***	**Große Bartfledermaus**	**Kulturlandschaft/ Gewässer**	**ja**
Fledermäuse	*Myotis dasycneme*	Teichfledermaus	Gewässer/ Wald	nein
Fledermäuse	***Myotis daubentonii***	**Wasserfledermaus**	**Gewässer/ Wald**	**ja**
Fledermäuse	***Myotis myotis***	**Großes Mausohr**	**Wald**	**ja**
Fledermäuse	*Myotis mystacinus*	Kleine Bartfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsbereich	nein
Fledermäuse	***Myotis nattereri***	**Fransenfledermaus**	**Kulturlandschaft/ Wald**	**ja**
Fledermäuse	*Nyctalus leisleri*	Kleiner Abendsegler	Wald	nein
Fledermäuse	***Nyctalus noctula***	**Abendsegler**	**Gewässer/ Wald/ Siedlungsbereich**	**ja**
Fledermäuse	***Pipistrellus nathusii***	**Rauhhautfledermaus**	**Gewässer/ Wald**	**ja**
Fledermäuse	***Pipistrellus pipstrellus***	**Zwergfledermaus**	**Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet**	**ja**
Fledermäuse	***Pipistrellus pygmaeus***	**Mückenfledermaus**	**Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet**	**ja**
Fledermäuse	***Plecotus auritus***	**Braunes Langohr**	**Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet**	**ja**
Fledermäuse	*Plecotus austriacus*	Graues Langohr	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	nein

Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Lebensraum	ja/nein
Fledermäuse	***Vespertilio murinus***	**Zweifarbfledermaus**	**Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet**	**ja**
Landsäuger	***Canis lupus***	**Wolf**		**ja**
Landsäuger	*Castor fiber*	Biber	Gewässer	nein
Landsäuger	*Lutra lutra*	Fischotter	Gewässer/ Land	nein
Landsäuger	*Muscardinus avel-lanarius*	Haselmaus	Mischwälder mit Buche/ Hasel	nein

***** aufgrund des Lebensraumes oder des Aktionsradius potenzielles Vorkommen im Unter-suchungsgebiet/Ausschluss des Vorkommens der Art aufgrund des Leitfaden zum Artenschutz in M-V (FROELICH & SPORBECK 2010) S.36 Absatz Punkt 2 i. V. m. Range-Karten des LUNG (Stand:2007)

Die überwiegende Mehrzahl der geschützten Arten ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Küsselhof“ der Gemeinde Boock nicht relevant.
Für die verbleibenden Arten, die im Plangebiet vorkommen könnten, wird geprüft inwieweit Projekteinwirkungen die Verbotstatbestände für die nach Anhang IV streng geschützten Arten und die europäischen Vogelarten eintreten könnten.

5.6.2 Abprüfung der Verbotstatbestände für die vorkommenden Arten im MTBQ 2451

Entsprechend der relevanten Projektwirkungen (bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen) können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für die festgestellten Arten nicht ausgeschlossen werden**.** Im Folgenden werden die Auswirkungen auf die festgestellten Arten anhand des Tötungs-, Störungs- und Schädigungsverbot geprüft.

5.6.2.1 Käfer- Eremit (*Osmoderma eremita*)

Nach Angaben des Umweltkartenportals M-V liegt der Geltungsbereich des Plangebietes im MTBQ 2451. Dieser Quadrant wird als ein Vorkommgebiet des Eremiten (*Osmoderma eremita*) dargestellt, in dem es zu 3 Beobachtungen im Zeitraum 1990 bis 2017 kam. Ebenfalls belegt der Nationale FFH-Bericht 2013 Vorkommen des Eremiten in diesem MTBQ.
Der Geltungsbereich des Plangebietes bietet dem Eremiten keine als Habitat typischen Eigenschaften. Der Eremit bevorzugt wärmegeprägte Wälder mit alten Laubbaumbeständen (Methusalems), die Relikte von vergangenen Nutzungsformen, wie Hudewälder, darstellen. Ein Abbruch der Baumbestände im Plangebiet ist nicht vorgesehen.

Prüfung hinsichtlich einer erheblichen Störung (§ 44 (1) BNatSchG)

Eine erhebliche Störung ist dann gegeben, wenn Eingriffe zu einer Verschlechterung der lokalen Population führen. Durch die ungeeignete Lebensvoraussetzung ist von einer lokalen Verschlechterung nicht auszugehen.

5.6.2.2 Kriechtiere- Zauneidechse *(Lacerta agilis)*

Zauneidechsen besiedeln Magerbiotope wie trockene Waldränder, Bahndämme, Heideflächen, Dünen, Steinbrüche, Kiesgruben und ähnliche Lebensräume mit einem Wechsel aus

offenen, lockerbödigen Abschnitten und dichter bewachsenen Bereichen. Sie bevorzugen wärmebegünstigte Südböschungen. Das Vorhandensein vegetationsfreier, offener Stellen ist für die Eiablage unerlässlich. Wichtig sind auch Kleinstrukturen wie Reisig- und Lesesteinhaufen. Auf Grund der kleinen Lesesteinhäufen ist das Vorkommen der Zauneidechse nicht auszuschließen.
Um nicht die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auszulösen ist die Baufeldfreimachung von unbefestigten Flächen und Beseitigung von Lesesteinhaufen ausschließlich während der Winterruhe (im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig. Die untere Naturschutzbehörde ist über den genauen Zeitpunkt der Baufeldfreimachung zu informieren und miteinzubeziehen.

Prüfung hinsichtlich des Tötungs- und Verletzungsverbotes (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

Durch die Umsetzung des Vorhabens besteht die Gefahr Zauneidechsen zu töten oder zu verletzen, da der Abbruch der Lesesteinhaufen nicht auszuschließen ist. Einer Beseitigung dieses Habitats, wodurch die die Zauneidechsen sowie deren Nachkommen getötet werden können, ist durch eine Baufeldvorbereitung vorzubeugen. Vor Beseitigung der Lesesteinhaufen sind diese an geeigneter Stelle neu zu errichten.

Prüfung hinsichtlich einer erheblichen Störung (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Eine erhebliche Störung ist dann gegeben, wenn Eingriffe zu einer Verschlechterung der lokalen Population der Zauneidechse führen. Innerhalb des Plangebietes bleiben die Strukturen weitestgehend erhalten. Aufgrund der bisherigen Nutzung, der Sicherung der Hofstellenstruktur, dem weitestgehenden Erhalt der Vegetationsstrukturen und dem Bestand der umliegenden Baum- und linearen Buschstrukturen um den Geltungsbereich ist kein erheblicher Störungstatbestand zu erwarten. Der Geltungsbereich kann weiterhin als Jagd- und Nachwuchsquartier aufgesucht werden.

5.6.2.3 Fledermäuse

Zu den Jagdgebieten der genannten Fledermausarten gehören parkähnliche Landschaften sowie naturnahe Wälder, insbesondere lichte Eichen- und Buchenwälder. Das Braune Langohr jagt auch innerhalb von Siedlungen Insekten.

Keller, Stollen, Gewölbe, Dachstühle, Nistkästen, Höhlen und Baumhöhlen stellen geeignete Sommer- und Winterquartiere der Fledermäuse dar.

Die vorhandenen Gebäude sowie die gesetzlich geschützten Gehölze innerhalb des Plangebietes können Fledermäusen als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten bzw. als Quartier dienen.

Prüfung hinsichtlich des Tötungs- und Verletzungsverbotes (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG

Generell ist die Tötung und Verletzung von Individuen und deren Entwicklungsformen verboten. Dies betrifft insbesondere den Abriss und Instandsetzung der vorhandenen Gebäude sowie die Rodung des Obstgehölzes mit den vorhandenen Baumhöhlen und Spalten.

Prüfung hinsichtlich einer erheblichen Störung (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG

Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Bei Verlusten der Wochenstuben von Fledermäusen durch die Gebäudeabrisse oder Fällung von Bäumen verschlechtert sich der Erhaltungszustand der lokalen Population, da die Gefahr der Tötung von Individuen und der Verlust des Wochenstubenquartiers besteht.

Prüfung hinsichtlich der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten § 44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG

Generell ist die Zerstörung und Störung von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten verboten. Dies betrifft den Abriss von Gebäuden und die eventuelle Fällung des gesetzlich geschützten Baumes mit potentiellen Quartieren.

Festlegung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen

Derzeit lassen sich folgende Maßnahmen ableiten, um die Verbotstatbestände § 44 Absatz 1 BNatSchG zu umgehen:

§ 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot von Individuen und Nachkommen geschützter Tierarten):

Sollten Gebäude abgebrochen oder saniert werden sind diese im Vorfeld der Arbeiten n u. a. auf Wochenstuben und Zwischenquartieren von Fledermäusen zu untersuchen, um entsprechende artenschutzrechtlicher Maßnahmen (Bauzeitenbeschränkung, ökologische Baubegleitung, Erhaltungs- und Ersatzmaßnahmen) abzuleiten. Die Begutachtung ist durch eine fachlich versierte Person vor und während der Arbeiten durchzuführen, um Fledermausindividuen ggf. zu sichern und umzusiedeln.

Der gesetzlich geschützte Baum ist ebenso vor und während potentieller Baumfällungen, durch Kontrolle relevanter Baumhöhlen auf Besatz im Vorfeld sowie während der Fällung vom Hubsteiger aus zu untersuchen (ggf. Sicherung von Fledermausindividuen, Sicherung von Höhlenabschnitten, Anleitung bei der Fällung sowie Ausweisung von Ersatzmaßnahmen und Begleitung der Umsetzung von Ersatzmaßnahmen).

§ 44 Absatz Nr. 2 BNatSchG (Verbot der erheblichen Störung):
Um dem Tatbestand der erheblichen Störung zu umgehen sind Abbruch oder Sanierungsarbeiten an Gebäuden je nach festgestellten Fledermausindividuen außerhalb der Wochenstuben- und Paarungszeiten (Mitte März bis Mitte Oktober) bzw. Winterruhezeiten (Oktober bis April des Folgejahres) durchzuführen.
Für das gesetzlich geschützte Gehölz sind ökologische Baubegleitungen vor und während des Eingriffes durch Kontrolle relevanter Baumhöhlen auf Besatz im Vorfeld sowie während der Fällung vom Hubsteiger aus durchzuführen

§ 44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) sowie § 44 Absatz Nr. 2 BNatSchG (Verbot der erheblichen Störung):

Um Verluste von Fledermausquartieren zu vermeiden, sind die Gebäude und der Bäume vor Abbruch/Sanierung durch einen Fachgutachter auf Quartiere zu überprüfen und entsprechende Ersatzmaßnahmen festzulegen.

Die umliegenden Ackerflächen und die Frischwiesen des Geltungsbereichs dienen den vorkommenden Fledermäusen als Jagdhabitat. Das Plangebiet kann nach Umsetzung des Vorhabens weiterhin als Jagdhabitat genutzt werden. Demnach entsteht kein Störungstatbestand.

5.6.2.4 Fischotter *(Lutra lutra)*

Der Fischotter ist auf Grund seiner enormen Anpassungsfähigkeit in fast ganz Mecklenburg-Vorpommern verbreitet. Unter anderem durch seine hohe Mobilität sind Distanzen von bis 20 km pro Tag möglich. Als typischer Lebensraum kommen dennoch nur gewässergeprägte Gebiete vor, wo naturnahe und natürliche lange Uferbereiche als Jagdgebiet aufgesucht werden. Das Plangebiet ist stark beeinflusst durch anthropogene Aktivitäten und bietet keine der hier genannten Voraussetzungen als Lebensraum für den Fischotter. Die Fischotterdurchgängigkeit ist jedoch laut Angaben des Umweltkartenportals M-V hoch.

Prüfung hinsichtlich einer erheblichen Störung (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Eine erhebliche Störung ist dann gegeben, wenn Eingriffe zu einer Verschlechterung der lokalen Population des Fischotters führen. Das Plangebiet ist durch die umliegenden anthropogenen Einflüsse und die innerhalb des Plangebietes nicht vorkommenden Gewässer als Lebensraum für den Fischotter ungeeignet. Demnach entsteht kein Störungstatbestand.

5.6.2.5 Wolf *(Canis lupus)*

Das Plangebiet liegt inmitten eines großflächigen Wolfverbreitungsgebietes in Mecklenburg-Vorpommern. Seit dem Jahr 2006 lebt diese FFH-Art wieder in Mecklenburg-Vorpommern. Aufgrund fehlender spezieller Lebensraumansprüche und den geringen Veränderungen innerhalb des anthropogen überformten Geltungsbereiches ist eine erhebliche Störung und Beeinträchtigung der Populationen auszuschließen.
Durch das Vorhaben werden keine großräumige Rückzugsorte beeinträchtigt oder verändert, die Auswirkungen auf die Wolfspopulation haben.

5.6.2.6 Vögel

Die gefährdeten europäischen Vogelarten bevorzugen störungsarme, unterholz- und baumartenreiche Wälder mit hohem Altholzanteil, strukturreiche Feuchtlebensräume, Gewässer und deren Uferbereiche, störungsarme Grünlandflächen sowie strukturreiche Ackerlandschaften mit einem hohen Anteil an naturnahen Ackerbegleitbiotopen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in Alleinlage, umgeben von Ackerflächen. Im Geltungsbereich befindet sich zentral der bebaute Teil und ringsum Frischwiesen sowie artenarmer Zierrasen. Durch die landwirtschaftliche Nutzung ist der Standort als anthropogen vorbelastet einzustufen. Der Geltungsbereich selbst gehört nicht zu den bevorzugten störungsarmen Lebensräumen störungsempfindlicher Vogelarten, so dass diese Arten mit großer Wahrscheinlichkeit nicht im Plangebiet vorkommen.
Großräumig wird das Gebiet für Kranichnistplätze genutzt. Durch das Planvorhaben bestehen hier jedoch keine Beeinträchtigungen.
Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Die Planungsinhalte beabsichtigen den Erhalt der vorhandenen Gebäude, keine Beseitigung von Buschwerk und Bäumen, keine Beseitigung von Gewässern, nur eine geringfügige Umnutzung von Flächen und keine dauerhaft erhöhte Lärmemission.

Prüfung hinsichtlich des Tötungs- und Verletzungsverbotes (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

Der Tötungs- und Verletzungstatbestand könnte am ehesten während der Bauphase für brütende Tiere sowie während der Aufzucht der Nachkommen eintreten (insbesondere für Bodenbrüter) Vögel, die das Gebiet zur Nahrungsaufnahme aufsuchen, werden vergrämt.

Um das Vorhaben dennoch durchführen zu können, muss die Umsetzung der Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit erfolgen. Die Beseitigung von für eine einmalige Brut genutzten Nestern bzw. Lebensstätten auf diesen Flächen kann ausgeschlossen, wenn die Baufeldfreimachung einschließlich von Rodungen außerhalb der Hauptbrutzeit durchgeführt wird (ausschließlich im Zeitraum zwischen dem 01.Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres).

Durch die Umsetzung des Vorhabens im entsprechenden Zeitraum besteht nicht die Gefahr Vögel zu töten oder zu verletzen.

Prüfung hinsichtlich des Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

Potentielle Bruthabitate sind die vorhandenen, wenigen Gehölze (6 Jungbäume und 1 Altbaum) innerhalb des Geltungsbereichs, die allerdings erhalten bleiben. Sollten dennoch Rodungen notwendig werden, wirkt sich dies nicht erheblich auf die Bruthabitate der Gebüsch- und Gehölzbrüter aus, da in einer Umgebung von weniger als 100 m entsprechender Gehölzbestand als Lebensraum in ausreichendem Umfang vorliegt, in denen die Tiere ausweichen können (siehe geschütztes angrenzendes Biotop).

Durch die Umsetzung des Vorhabens besteht somit nicht die Gefahr des Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Prüfung hinsichtlich einer erheblichen Störung (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)
Eine erhebliche Störung ist dann gegeben, wenn Eingriffe zu einer Verschlechterung der lokalen Vogelpopulation führen.

Durch die Regelungen zur Bautätigkeit, die der Verletzung und Tötung von Individuen präventiv entgegenwirken und durch die bestehenden Ausweichmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches und innerhalb der näheren Umgebung besteht kein Störungstatbestand.

Gebäude im Plangebiet werden von Vögeln (Schwalben) für den Bau von Reproduktionsstätten genutzt, die mehrjährigen Bestand haben und regelmäßig wieder aufgesucht werden.

Der Bestand an Nestern wird im Laufe des Verfahrens durch einen Gutachter aufgenommen und CEF-Maßnahmen festgelegt.

5.7 Zusammenfassung und Fazit

Um sicherzustellen, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes „Küsselhof“ nicht gegen der Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstößt, wurde geprüft, ob im Geltungsbereich die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten oder Reproduktionsstätten europäischer Vogelarten vorkommen.

Im Ergebnis der Vorprüfung wurde festgestellt, dass die Flächen nicht zu den bevorzugten Lebensräumen der in Mecklenburg-Vorpommern lebenden, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen, Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter, Fische, Lurche, Landsäuger sowie der störungsempfindlichen Vogelarten zählt. Somit kommen diese Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit in diesem Bereich nicht vor.

Das Vorkommen von störungsunempfindlichen oder zu den Kulturfolgern zählenden Vogelarten sowie Zauneidechsen und Fledermäusen kann nicht ausgeschlossen werden.

Potentielle Fledermaushabitate sind die bestehenden Gebäude, die durch die Umnutzungsabsicht betroffen sein können und der Walnussbaum, der Höhlen und Spalten aufweist.
Geplant sind Umbauten der Gebäude (Einschließlich der Dachkonstruktionen), um eine Wiedernutzbarkeit zu ermöglichen. Der teilweise oder gänzliche Abbruch der Gebäude ist nicht ausgeschlossen.

Zum Schutz der Fledermäuse ist eine ökologische Baubegleitung vor Umbauarbeiten an den Gebäuden und vor und während der Eingriffe in den Höhlenbaum, durch Kontrolle der Baumhöhle auf Besatz im Vorfeld sowie während der Fällung vom Hubsteiger aus durchzuführen (ggf. Sicherung von Fledermausindividuen, Sicherung von Höhlenabschnitten, Anleitung bei der Fällung sowie Ausweisung von Ersatzmaßnahmen und Begleitung der Umsetzung von Ersatzmaßnahmen).

Auswirkungen auf die Populationen sonstiger Säugetiere nach FFH-Richtlinie entstehen durch die Planungsinhalte nicht.

Das Plangebiet enthält landschaftliche Requisiten, wie der Lesesteinwall die ein potentielles Vorkommen der Zauneidechse ermöglichen. Veränderungen der Habitatstrukturen entstehen nur durch die adäquaten baulichen Erweiterungen der Hofstelle. Typische Lebensräume, wie mosaikartige und lineare Vegetationsstrukturen bleiben unberührt. Zum Schutz der Zauneidechse werden vor Abbruch der Lesesteinhaufen diese an geeigneter Stelle ersetzt.

Das Plangebiet wird von Vögeln (Schwalben) für den Bau von Reproduktionsstätten genutzt, die mehrjährigen Bestand haben und regelmäßig wieder aufgesucht werden. Der Bestand der Nester hat Bestand bis zu Umbaumaßnahmen an den Gebäuden. Im Laufe des Verfahrens wird durch einen Gutachter der Bestand an Nestern aufgenommen und CEF-Maßnahmen festgelegt.

Werden baubedingte Schwalbennester beseitigt, erfüllt dies den Tatbestand der Schädigung nach § 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.

Die Gemeinde Boock wird bei Notwendigkeit die Inaussichtstellung einer Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 42 Abs. 1 BNatSchG beantragen.

Die Beseitigung von für eine einmalige Brut genutzten Nestern kann ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit durchgeführt wird.
Zum Schutz potentiell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit ist die Baufeldberäumung/ Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28.02. des Folgejahres zulässig. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist dann durch den Bauherren/Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen.

Unter diesen Voraussetzungen sind die geplante Nutzung bzw. die diese Nutzung vorbereitenden Handlungen nicht geeignet, den gegebenenfalls vorkommenden Zauneidechsen, Fledermaus- und Vogelarten gegenüber die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erfüllen.

Weitere typische Fallkonstellationen mit Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Verbotsnormen im Rahmen der Bauleitplanung wie:

- Beseitigung, Verkleinerung, Funktionsverlust von Gewässern,
- Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

kommen im Plangebiet nicht vor.

Im Ergebnis der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde seitens der Gemeinde Boock festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 4 „Küsselhof“ am Rand der Ortslage Boock die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

Anlage: Biotopkarte