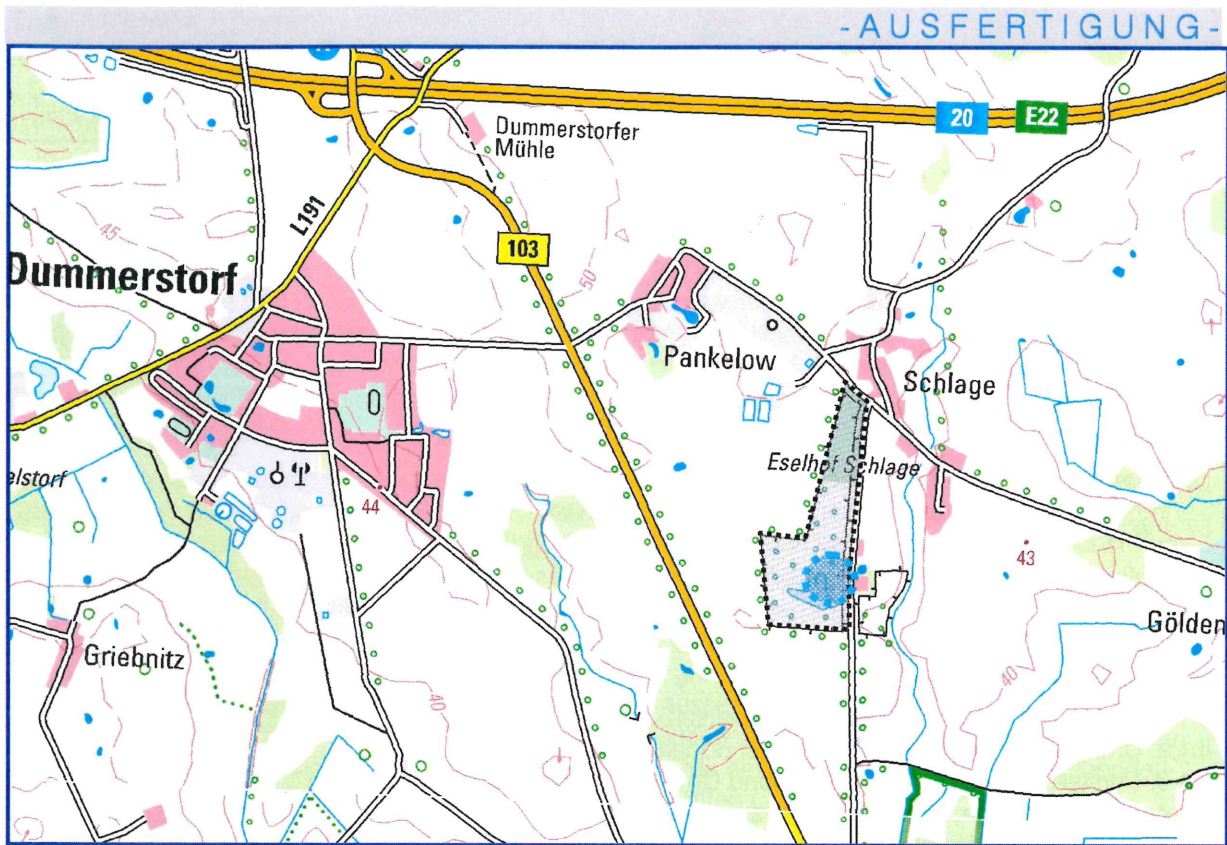




© GeoBasis-DE/MV DTK 50 2016

Begründung

zur

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 06

der Gemeinde Dummerstorf

für das Gebiet „**Schlager Streuobstwiesen**“
in Schlage südlich der Lindenstraße, betreffend die Sondergebietsfläche Nr. 2
gegenüber den Wohnhäusern Am Obstgarten 4 – 6

Dummerstorf,

05.01.2018



i.V. Wiechmann

Wiechmann, Bürgermeister

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom:
ausgefertigt am:

05.12.2017

05.01.2018

Inhalt	Seite
Teil I. Planbegründung	3
I.1. Planungserfordernis, Planungsziele, Rechtsgrundlagen.....	3
I.2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen	5
I.3. Grundzüge der Planung	7
I.4. Bauliche und sonstige Nutzung	8
I.5. Erschließung des Plangebietes.....	10
I.5.1. Verkehr	10
I.5.2. Technische Infrastruktur	10
I.6. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz	12
I.7. Flächenbilanz	15
I.8. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges	16
Teil II. Umweltbericht	17
II.1. Einleitung des Umweltberichtes.....	17
II.1.1. Beschreibung der Bebauungsplanfestsetzungen	17
II.1.2. Umfang des Bedarfs an Grund und Boden	17
II.1.3. Darstellung der Ziele des Natur- und Umweltschutzes	17
II.1.4. Abgrenzung von Untersuchungsraum und –umfang	18
II.1.5. Methodisches Vorgehen	19
II.2. Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen.....	20
II.2.1. Schutzgut Boden.....	20
II.2.2. Schutzgut Wasser	20
II.2.3. Schutzgut Klima	21
II.2.4. Schutzgut Luft.....	22
II.2.5. Schutzgut Flora / Fauna	22
II.2.6. Schutzgebiete.....	23
II.2.7. Schutzgut Landschaftsbild.....	23
II.2.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	23
II.2.9. Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit	24
II.3. Monitoring.....	24
II.4. Zusammenfassung	25

Anlage: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung , Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Teil I. Planbegründung

I.1. Planungserfordernis, Planungsziele, Rechtsgrundlagen

Planungserfordernis, Planungsziele:

Im Plangebiet „Schlager Streuobstwiesen“ soll das Baugebiet SO 2 einer Nutzung und Bebauung zugeführt werden, die von den Festsetzungen des B-Plans Nr. 06 teilweise abweicht.

Vorgesehen ist die Errichtung eines landwirtschaftlichen Betriebshofes mit Hofladen und einer Verarbeitungsstätte für Obst und Wild von den zugehörigen Streuobstwiesen bzw. der landwirtschaftlichen Wildhaltung sowie mit einem Wohnhaus für den Betriebsinhaber und einem kleinen Beherbergungsangebot für ländlichen Tourismus. Die Grundstückseigentümerin beantragte dazu eine Änderung des B-Plans Nr. 06, weil das angestrebte Nutzungskonzept im Rahmen des bestehenden Planungsrechts nicht vollständig umsetzbar ist.

Das ursprüngliche Planungskonzept ging von einer Nutzung des Plangebietes als Wirtschaftseinheit aus. Das Baugebiet SO 2 sollte darin Ergänzungsfunktionen zu den Nutzungen im Baugebiet SO 1 übernehmen und war vornehmlich auf die Verarbeitung, die Lagerung und den Verkauf landwirtschaftlicher Produkte der Gesamtanlage, auf tagestouristische Edutainment-Aktivitäten und auf die Unterbringung und Wartung landwirtschaftlicher Geräte und Fahrzeuge orientiert. Dieses ursprüngliche Planungskonzept wurde nicht vollständig verwirklicht. Im Baugebiet SO 1 und einem angrenzenden Streuobstwiesenareal ist inzwischen seit mehreren Jahren eine Bildungs- und Begegnungsstätte etabliert, die als in sich abgeschlossene Nutzungseinheit funktioniert. Unter dieser Voraussetzung ist das Baugebiet SO 2 in seiner bisher konzipierten Stützpunktfunktion allerdings nicht ausreichend ausgestattet, um eine selbständige landwirtschaftliche Nutzung des verbleibenden, größeren Teils des Plangebietes i.S. der bestehenden Vorgaben über Wildhaltung, Obstzucht, naturnahes Wirtschaften und Umweltbildung umzusetzen.

Die bisher festgesetzte Abgrenzung des Baugebietes SO2 und seiner Baugrenzen sowie die Regelung der Nutzung erfolgten vorhabenorientiert und war nicht von übergeordneten städtebaulichen Erwägungen getragen. Eine bedarfsgerechte Anpassung an ein inzwischen verändertes Bebauungs- und Nutzungskonzept ist deshalb gerechtfertigt. Mit der Planänderung soll dem Baugebiet SO 2 insoweit ein Bebauungs- und Nutzungskonzept zugrunde gelegt werden, das entsprechend der Antragstellung als baulicher Mittelpunkt für einen selbständig funktionierenden und tragfähigen Wirtschaftsbetrieb geeignet ist.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich, um diese Nutzungs- und Bebauungsabsichten in verbindliches Planungsrecht zu überführen und damit die Erschließung und Bebauung des Gebietes planungsrechtlich zu ermöglichen. Dazu hat die Gemeinde am 24.05.2016 beschlossen, den B-Plan Nr. 06 zu ändern und dafür als Planungsziele festgelegt, im Baugebiet SO 2 einen landwirtschaftlichen Betriebshof mit einer Verarbeitungsstätte und Hofladen zuzulassen und die Baugrenzen entsprechend anzupassen.

Rechtsgrundlagen:

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 (3), 2 (1) i.V.m. §§ 8-10 BauGB.

Für die Aufstellung und den Vollzug dieses Bebauungsplanes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 12. 2004 (BGBl. I S. 2414,), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. 10. 2015 (BGBl. I S. 1722),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Die Umsetzung der Planziele berührt Grundzüge der bisherigen Planung und ist deshalb nur im Regelverfahren möglich. Eine Verfahrensvereinfachung nach § 13 BauGB ist nicht zulässig. Da sich der Änderungsbereich (Baugebiet SO 2) nicht in integrierter Siedlungslage befindet und die vorhandene Bebauung mit einer kleinen Lagerhalle und einem zzt. ungenutzten Wochenendhaus auch keine maßstabbildende bauliche Nutzung darstellt, ist für die Planänderung auch eine Verfahrensbeschleunigung nach § 13a BauGB (B-Plan der Innenentwicklung) nicht anwendbar.

Wegen der landwirtschaftlichen Orientierung der Planung war zu prüfen, ob mit Blick auf die Privilegierung der Landwirtschaft im Außenbereich (§ 35 (1) BauGB) eine Teilaufhebung des B-Plans Nr. 06 zur Erreichung der Planungsziele zweckmäßig ist. Hiervon wurde abgesehen, da sowohl mit den bestehenden und fortgeltenden Nutzungsvorschriften für die Streuobstwiese Einschränkungen gegenüber allgemeinen

Landwirtschaftsflächen bestehen, die fortbestehen sollen, als auch die angestrebte Nutzungsspezifität des zu planenden landwirtschaftlichen Betriebshofes der besonderen Regelung, Abstimmung und planerischen Abwägung bedarf, die nicht dem künftigen Bauherrn und der Baugenehmigungsbehörde im Rahmen von Ermessensentscheidungen überlassen werden sollen.

Vorgaben übergeordneter Planungen:

Raumordnung und Landesplanung:

Bauleitpläne sind nach § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Leitlinien der Landesentwicklung und Ziele der Raumordnung werden durch das Landesraumentwicklungsprogramm M-V v. 27.05.2016 (LEP) und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock v. 02.08.2011 (RREP) vorgegeben.

Die Gemeinde Dummerstorf liegt im Nahbereich des Oberzentrums Rostock und ist dem Stadt – Umland – Raum Rostock (SUR) zugeordnet (LEP 3.1.2 (2)). Im landesplanerischen Zentralortesystem werden der Gemeinde die Funktionen eines Grundzentrums zugewiesen (LEP 3.2.3, RREP 3.2.2 (1)). Bei der Siedlungsentwicklung ist der Nutzung erschlossener Standortreserven und dem Vorrang der Innen- vor Außenentwicklungen Rechnung zu tragen (RREP 4.1 (2, 3, 4)). Das Gemeindegebiet ist als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und als Tourismusentwicklungsraum festgelegt (RREP G 3.1.4 (1) und RREP G 3.1.3 (1), (4)).

Die 2. Änderung des B-Plans Nr. 06 entspricht diesen landesplanerischen Vorgaben und ist auch mit dem interkommunal abgestimmten SUR-Entwicklungsrahmen vereinbar.

Mit Blick auf die Ziele der Raumordnung über die Konzentration der Siedlungsentwicklung (LEP Z 4.2 (1), RREP G 4.1 (1)) ist klarzustellen, daß das Gesamtkonzept der im Baugebiet SO 2 vorgesehenen Nutzungen entsprechend Textfestsetzung Nr. 3 unstrittig die Privilegierungsvoraussetzungen des § 35 (1) BauGB erfüllt und insoweit uneingeschränkt im planungsrechtlichen Außenbereich zulässig wäre. Insbesondere ist die zugelassene Wohnnutzung mit einer klaren Zuordnung zum Landwirtschaftsbetrieb verbunden und insoweit planungsrechtlich einer „Betriebswohnung“ vergleichbar (vgl. § 35 (1) BauGB oder auch § 8 (3) BauNVO). Das Erfordernis einer detaillierten Festsetzung/Zulassung der einzelnen Nutzungsarten nach § 11 BauNVO (Planungserfordernis) ergibt sich hier aus der Standortlage in einem B-Plangebiet. Anstelle der Zulassungsvorschriften des § 35 BauGB sind hier deshalb die Vorschriften des § 30 (1) BauGB anzuwenden. Die Gemeinde hätte sich zur Erreichung des Planungsziels „Landwirtschaftlicher Betriebshof“ alternativ auch zu einer entsprechenden Teilaufhebung des B-Plans Nr. 2 entscheiden können. Damit wären jedoch die planungsrechtlichen Möglichkeiten aus der Hand gegeben, den Landwirtschaftsbetrieb verbindlich auf die Nutzung/Verwertung der angrenzend fortbestehenden Streuobstwiesen und das Wildgatter auszurichten bzw. zu beschränken. Dies ist jedoch erforderlich, um das Gesamtkonzept des ursprünglichen B-Plans (Eselhof + Flächenbewirtschaftung) unter zwischenzeitlich veränderten Betreiberkonstellationen mit einem bereits selbständig agierenden Eselhof im nördlichen Teil des Plangebietes und einem künftig selbständig funktionierenden und tragfähigen Landwirtschaftsbetrieb im südlichen Teil zur Umsetzung zu bringen.

Flächennutzungsplan:

Die 2. Änderung des B-Plans Nr. 06 kann hinreichend aus der Sondergebiets-Darstellung im Teil-Flächennutzungsplan Dummerstorf entwickelt werden.

I.2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen

Geltungsbereich / Bestand:

Der von der 2. Änderung des B-Plans Nr. 06 berührte Bereich erfasst Teile des Flurstücks 402 der Flur 1 in der Gemarkung Schlage. Er grenzt an die Gemeindestraße ‚Am Obstgarten‘ und liegt gegenüber den Wohnhäusern Am Obstgarten HNr. 4 – 6. Er beinhaltet eine Fläche von 0,47 ha, die Bestandteil der Streuobstwiesen von Schlage ist. Die Fläche wird von einem unbefestigten landwirtschaftlichen Zufahrtsweg gequert und ist mit einer kleinen Lagerhalle (ca. 40 m²) und einem für Abstellzwecke genutzten Holzbungalow (ca. 30 m², ehemals Wochenendhaus) bebaut. Der Änderungsbereich wird im Süden von einer ca. 10 m breiten Feldhecke entlang der Straße ‚Am Obstgarten‘ berührt.

Während des Änderungsverfahrens wurde im Änderungsbereich ein Gebäude aufgrund des bisher rechtskräftigen B-Plan-Standes genehmigt und rohbaureif fertiggestellt.

Ca. 800 m nordwestlich des Änderungsbereichs befindet sich eine nach BImSchG genehmigungsbedürftige Schweinemast- und Sauenzuchtanlage mit ca. ca. 2.400 Plätzen für Mastschweine, 1.046 Plätzen für Sauen und 1.936 Plätzen für Ferkel. Aufgrund der TA Luft ergibt sich hieraus ein Mindestabstand von 410 m zu Wohnbebauungen.

Baugrund / Versickerungsfähigkeit:

Für das Plangebiet liegen zzt. keine Baugrunduntersuchungen vor.

Der oberflächennahe geologische Untergrund wird durch Endmoränenbildungen bestimmt und besteht überwiegend aus bindigen Sedimenten, die i.d.R. einen tragfähigen Baugrund darstellen. Er wird nach der Geologischen Spezialkarte (M 1:25.000) hier von Sanden und Geschiebelehm /-mergel gebildet. Geschiebemergel ist frostempfindlich und neigt in der zu Geschiebelehm verwitterten Hangendzone zu Staunässebildung. Aufgrund der Lage des Gebietes in einem Übergangsbereich zwischen sandigen und Geschiebeböden und wegen der Höhenlage kann nicht von einem ausreichend versickerungsfähigen Untergrund ausgegangen werden. Aufgrund des angrenzenden freien Landschaftsraums und der nahegelegenen Senke des Holtsolls, die mit dem zur Bebauung vorgesehenen Bereich eine eigentumsrechtliche Einheit bilden, kann jedoch problemlos von einer Regenwasserverbringung auf der Fläche ausgegangen werden.

Nutzungsbeschränkungen:

Grund-/Oberflächenwasser: Das Grundwasser ist im Plangebiet mit einem Flurabstand des oberen Grundwasserleiters von > 5 - < 10 m gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt (Hydrogeologisches Kartenwerk M 1:50.000).

Das Plangebiet liegt vollständig in der Oberflächenwasserschutzzone III der Warnow. Die nach der TGL 24348 erlassene Schutzzonenverordnung vom 27.03.1980 ist gem. § 136 (1) LWaG M-V zu beachten.

Das Plangebiet ist hydrologisch dem Einzugsgebiet der Warnow zuzuordnen. Die Vorflut wird mittelbar durch den Graben 18/5 gebildet, der ca. 250 m östlich des Änderungsbereichs verläuft und etwa 1,2 km stromabwärts in die Zarnow entwässert.

Altlasten: Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Immissionsschutz: Im Abstand von ca. 1000 .. 1400 m ist eine nach BImSchG genehmigungsbedürftige Schweinemast- und Sauenzuchtanlage mit ca. 2.400 Mastplätzen, 1.046 Sauen- und 1.936 Ferkelplätzen zu berücksichtigen.

Schutzgebiete für Natur und Landschaft: Im Plangebiet befinden sich keine gem. §§ 23 – 30 BNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft (Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Geotope). Der Änderungsbereich wird im Süden von einer ca. 10 m breiten Feldhecke berührt, die nach § 20 NatSchAG geschützt ist. Im Plangebiet befinden sich keine nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume.

Der Änderungsbereich liegt ca. 650 m südlich des LSG „Wolfsberger Seewiesen“ und ca. 900 m nordwestlich des NSG „Groß Potremser Moor“.

Denkmalschutz: Bodendenkmale sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt im Bereich der Planänderung nicht bekannt. Aufgrund der in der Umgebung des Vorhabens bekannten Bodendenkmale muss aber mit dem Vorhandensein weiterer, derzeit noch unentdeckter Bodendenkmale gerechnet werden, die gemäß § 5 (2) DSchG MV gesetzlich geschützt sind. Für für bestimmte Teilflächen ist angesichts der siedlungsgünstigen naturräumlichen Voraussetzungen das Vorhandensein von Bodendenkmalen nahe liegend bzw. ernsthaft anzunehmen. Das zuständige Landesamt für Kultur und Denkmalpflege weist den

Bereich der Planänderung als Fläche mit „Hochverdacht“ bzw. teilweise mit „Verdacht“ auf archäologische Funde aus.

Bei Erdarbeiten können insoweit jederzeit archäologische Funde entdeckt werden (sh. Pkt. I.8).

Im Geltungsbereich des B-Plans befinden sich keine Bau- und Kulturdenkmale. Östlich des Planänderungsbereichs ist jedoch das Baudenkmal Am Obstgarten 3-4 (DL-Nr. 646 - Bauernhof mit Wohnhaus, Verbindungsmauer u. Schweinestall) zu beachten, das seinen Denkmalwert „unter anderem aus seiner charakteristischen Einzellage bezieht, die in einer landestypischen Entwicklung der Landwirtschaft des 19.Jh.in Mecklenburg begründet ist“ (Unt. Denkmalbehörde Lkr. LRO).

Festpunkte des amtl. geodätischen Grundlagentznetzes: keine

Luftverkehrsrechtlicher Zustimmungsvorbehalt: Der Änderungsbereich liegt außerhalb des luftverkehrsrechtlichen Bauschutzbereichs des Flughafens Laage und in dessen weiterer Umgebung innerhalb der Anflugsektoren in 9,98 km Entfernung zum Startbahnbezugspunkt. Danach bestehen für Baugenehmigungsverfahren im Plangebiet keine Zustimmungsvorbehalte der Luftverkehrsbehörde gem. § 12 (2, 3) LuftVG. Gleichwohl können sich im Zusammenhang mit der militärischen Nutzung des Flughafens luftverkehrliche Betroffenheiten insbesondere aus der Bauhöhe ergeben. Gegen die (unverändert fortgeltende) Bauhöhe bis 10,0 m ü.G. hat das zust. Bundesamt für Infrastruktur der Bundeswehr keine Bedenken. Sollten im Vollzug des B-Plans jedoch Ausnahmen oder Befreiungen von der mit 10,0 m festgesetzten Bauhöhe in Betracht gezogen werden, ist eine Verfahrensbeteiligung des Bundesamtes für Infrastruktur der Bundeswehr zwecks Einzelfallprüfung erforderlich.

Zollgrenzbezirk: Der Änderungsbereich befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 (1) ZollVG). Auf das Betretungsrecht des Hauptzollamt gem. § 14 (2) ZollVG wird hingewiesen.

I.3. Grundzüge der Planung

Die auf die umliegenden Wirtschaftsflächen bezogene Nutzungsart des Sondergebietes SO 2 wird als zentraler Grundzug der Planung beibehalten. Dabei werden die Baugebietsabgrenzung und die Festsetzung der überbaubaren Flächen an die Erfordernisse eines betriebswirtschaftlich eigenständigen landwirtschaftlichen Hofes angepasst. Mit den Festsetzungen zur Bauhöhenentwicklung und zur Dachlandschaft wird Bezug auf die regional typischen Bauformen genommen.

Die Erschließung des Baugebietes SO 2 erfolgt über die Gemeindestraße ‚Am Obstgarten‘.

I.4. Bauliche und sonstige Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Das Baugebiet SO 2 wird als sonstiges Sondergebiet nach §§ 1 (3), 11 BauNVO festgesetzt. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes SO 2 wird entsprechend dem Planungsziel auf die Errichtung und den Betrieb eines landwirtschaftlichen Betriebshofes ausgerichtet. Die gem. 11 (2) BauNVO zube stimmenden zulässigen Nutzungen werden unter Berücksichtigung der beantragten Nutzungsspezifika und des Erhalts der umweltpolitischen Zielsetzung des Gesamt-Planungskonzeptes festgesetzt (vgl. Planungsziele). Die zugelassenen Nutzungsarten sollen sicherstellen, dass die Entwicklung eines selbständigen landwirtschaftlichen Erwerbsbetriebes mit unterschiedlichen Wirtschaftszweigen und Bindung an die umliegenden „Streuobstwiesen“ möglich ist. Dazu werden die bisher zulässigen Nutzungsarten um Räume für die Verwaltung des Betriebes, eine Betreiberwohnung (Inhaberbetrieb) und um Ferienwohnungen (Ferien auf dem Bauernhof) erweitert. Die Zulässigkeitsregeln der §§ 12, 14 BauNVO über Stellplätze und Garagen sowie über Nebenanlagen werden gem. § 1 (3) BauNVO Bestandteil des B-Plans. Im B-Plan bedarf es deshalb keiner besonderen Regelung hierzu.

Mit Blick auf die zugelassene Verarbeitung und Vermarktung von Produkten des Landwirtschaftsbetriebes wird klargestellt, dass es sich hierbei nicht um einen selbständigen Betrieb, sondern um einen Bestandteil des Landwirtschaftsbetriebes handelt, der in einem kleineren handwerklichen Umfang betrieben wird. Insbesondere werden mit der vorgesehenen Wildverarbeitung, keine Leistungswerte oberhalb der Schwelle der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungspflicht erreicht (sh. 4. BImSchV, Anhang Nr. 7.2; mehr als 4 Tonnen Lebendgewicht je Tag). Der Produktionsprozess ist dabei auf die Zerlegung und Verpackung des Fleisches für den Hofverkauf beschränkt; er beinhaltet keine Verarbeitung / Konservierung.

Um eine ungezwungene Unterbringung des erweiterten Nutzungskonzeptes zu gewährleisten, wird die Abgrenzung des Baugebietes um ca. 1.204 m² erweitert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 (2, 3), § 18 BauNVO durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl sowie der Höhe baulicher Anlagen (zulässige Traufhöhe und Oberkante) geregelt.

Die zulässige Grundflächenzahl wird gegenüber dem Ursprungsplan (GRZ 0,8) auf 0,4 reduziert. Die bisher für Gebäude getroffenen Grundflächenbeschränkungen (Textfestsetzung Nr. 4) werden aufgehoben. Gleichzeitig wird jedoch durch Aufhebung der bisherigen Textfestsetzung Nr. 5 die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen uneingeschränkt zugelassen. Diese vom Ursprungsplan abweichende Festsetzungssystematik erlaubt mehr Freizügigkeit bei der individuellen Planung der Grundstücksbebauung, ohne dabei die regionaltypische Kleinteiligkeit der Bebauung und eine maßstäbliche Anpassung an die östlich benachbarte Außenbereichsbebauung zu gefährden. Die geänderten Festsetzungen zur Baugebietesgröße des SO 2 und zur zulässigen Grundfläche beinhalten eine Reduzierung der Grundfläche der zulässigen Bebauung (Hauptnutzungen) um 830 m²; und eine Erhöhung der insgesamt zulässigen Grundstücksversiegelung um 66 m²).

Neu: 4484 m² x GRZ (0,4 + 50%) = 2690 m²

Alt: 3280 m² x GRZ 0,8 = 2624 m²

Die Festsetzungen zur Bauhöhe (Textfestsetzung Nr. 8) bleiben grundsätzlich unverändert. Jedoch wird für die Errichtung eines Unterstandes / einer Kalthalle zur Berücksichtigung einer für landwirtschaftliche Geräte ausreichenden lichten Höhe eine erhöhte Traufhöhe bis 5 m zugelassen. Durch Beschränkung der Dachneigung auf < 22° wird dies ausgeglichen, so dass eine Höhendominanz vermieden wird.

Die sonstigen Maß-Festsetzungen orientieren sich an den Wohnbedürfnissen im ländlichen Siedlungsraum und an der ortsüblichen Bebauung. Sie beschränken die zulässigen Hausformen auf eingeschossige Gebäude mit ausbaufähigen Satteldächern.

Baugrenzen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO allgemein durch Baugrenzen bestimmt. Die Festsetzung normiert die Einordnung der baulichen Anlagen - insbesondere der zur Hauptnutzung zählenden Gebäude - auf dem Grundstück.

Die Festsetzung der für das Sondergebiet SO 2 geänderten Baugrenzen folgt dem vorgesehenen Nutzungsprogramm (s.o.). Mit der geänderten Festsetzung wird die Ausformung einer Hofstruktur gesteuert.

Gebäude und Anlagen der zulässigen Hauptnutzung müssen innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen können Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen i.S.v. § 6 (7) LBauO M-V (Garagen und Carports bis 9 m Länge, Stellplätze) im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 63 LBauO) zugelassen werden.

Bauweise:

Die Bauweise regelt die Anordnung der Gebäude im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken; ihr wesentliches Merkmal ist der seitliche Grenzabstand der Gebäude und deren Längenausdehnung. Für die Baugebiete dieses Bebauungsplans wird ausschließlich eine offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO normiert. Sie gestattet die Errichtung von Einzelgebäuden mit einer max. Längenausdehnung von jeweils höchstens 50 m. Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung einer aufgelockerten Bebauungsstruktur.

I.5. Erschließung des Plangebietes

I.5.1. Verkehr

Der Änderungsbereich (SO 2) ist über die Gemeindestraße ‚Am Obstgarten‘ ausreichend verkehrlich erschlossen.

Im Änderungsplan wird eine Ausweichstelle im Zuge der Gemeindestraße ‚Am Obstgarten‘, die bisher als Bestandteil der Baugebietsfläche SO 2 festgesetzt war, nunmehr als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Änderung entspricht der Bestandssituation. Die betroffene Fläche ist Bestandteil des bereits gewidmeten öffentlichen Wegegrundstücks (FS 405).

I.5.2. Technische Infrastruktur

Die medientechnische Erschließung des Änderungsbereichs kann durch Anschluss an die anliegende Trinkwasserleitung des WWAV sowie an das bestehende Versorgungsnetz der E.DIS AG gewährleistet werden. Für die Schmutz- und Regenwasserentsorgung sind private Lösungen zu erstellen, da anschlussbereite öffentliche Anlagen nicht verfügbar und nicht vorgesehen sind. Ein anschlussfähiges kabelgebundenes Telekommunikationsnetz steht im Planbereich nicht zur Verfügung.

Wasserversorgung, Abwasserableitung:

Für alle Belange der Wasserversorgung und der Schmutzwasserableitung sind die Bestimmungen der einschlägigen Satzungen des WWAV-Zweckverbandes maßgebend und in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Die technischen Anschlussbedingungen sind mit dem WWAV abzustimmen.

Die Wasserversorgung des Änderungsbereichs (Baugebiet SO 2) wird über die vorhandene öffentliche Trinkwasserleitung DN 25 gewährleistet. Der bestehende Hausanschluss ist für die geplante neue Nutzung bauherrenseitig zu optimieren.

Der Bereich der 2. Änderung des B-Plans ist abwassertechnisch nicht erschlossen. Das häusliche Schmutzwasser soll in eine biologische Kleinkläranlage mit örtlicher Verrieselung des Ablaufs abgeleitet werden.

Die Abwässer die bei der im Baugebiet SO 2 darüber hinaus zugelassenen Verarbeitung und Vermarktung von Produkten des Landwirtschaftsbetriebs – also Abwässer der Fleisch- und Obstverarbeitung - sind gewerbliche Abwässer, die einer Kleinkläranlage nicht zugeführt werden dürfen. Wegen des geringen Schmutzwasseranfalls wird eine Lösung über eine abflusslose Grube mit periodischer Abfuhr durch eine vom WWAV beauftragtes Unternehmen vorgesehen. Es handelt sich um Abwässer, die bei der Reinigung des zu verrostenden Obstes mit Klarwasser anfallen und um Abwässer aus der Wildzerlegung und –verpackung (sh. Pkt. I.4).

Das Niederschlagswasser soll gem. § 55 (2) ortsnah versickert, verrieselt oder in das Holtsoll eingeleitet werden. Wegen des ausreichenden Grundwasserflurabstandes ist eine grundstücksbezogene Regenwasserverbringung durch Versickerung möglich. Für eine örtliche Verrieselung wird auf erschwerte Versickerungsbedingungen infolge des bindigen Baugrundes hingewiesen. Bauvorhaben können deshalb nur in dem Umfang errichtet werden, wie eine Versickerung oder Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist. Im Rahmen der Bauanzeige ist hierzu jeweils ein Versickerungsnachweis zu erbringen. Zur Sicherung einer ausreichenden Regenwasserversickerung sind ggf. erhöhte Aufwendungen für die Herstellung ausreichender Speichervolumina im Bodenkörper (Bodenaustausch, Rigoleneinbau) zu berücksichtigen.

Die Löschwasserversorgung zur Gewährleistung des Grundschutzes (abwehrender Brandschutz) liegt gemäß § 2 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V in der Zuständigkeit der Gemeinde. Nach der im Plan festgesetzten Art und nach dem Maß der Nutzung ergibt sich aus der einschlägigen Richtlinie TRW 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, Technische Regeln (02/2008)) für den Grundschutz ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h; diese Menge muss über mind. 2 h zur Verfügung stehen (Gesamtbedarf ≥ 96 m³).

Eine Löschwasserversorgung ist über das TW-Netz nicht möglich. Vorgesehen ist eine Entnahme aus dem Löschteich an der Straße Am Obstgarten (ca. 540 m nördlich des Baugebietes SO 2). Ergänzend stehen die Gewässer Holtsoll (60 m südwestlich des Baugebietes und der ca. 30 m nordöstlich benachbarte Teich zur Verfügung.

Energie:

Die Strom-Versorgung wird durch die E.dis AG gewährleistet. Dazu ist an das Niederspannungs-Versorgungsnetz in der Straße Am Obstgarten anzuschließen. Für die die Vorbereitung des

Netzanschlusses neuer Gebäude ist der Abschluss einer Vereinbarung zwischen dem Bauherrn und der E.dis AG erforderlich. Bei Arbeiten in der Nähe der E.dis-Netzanlagen ist die „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen“ zu beachten.

Abfallwirtschaft

Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle sind durch das öffentliche Entsorgungssystem entsorgen zu lassen. Für die Baugrundstücke besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung gem. der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Rostock v. 04.12.2013. Die Entsorgung gewerblicher Abfälle ist gesondert zu vereinbaren.

Fernmeldetechnische Versorgung:

Der Planbereich ist fernmeldetechnisch noch nicht erschlossen. Die Deutschen Telekom entscheidet in Abhängigkeit von den sich noch entwickelnden Strukturen im Planungsgebiet zu gegebener Zeit über einen Ausbau des Versorgungsnetzes.

Für einen rechtzeitigen Netzanschluss ist der Beginn und der geplante Ablauf der Baumaßnahmen mind. 4 Monate vor Baubeginn bei der Deutschen Telekom Technik GmbH anzuzeigen.

I.6. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz

I.6.1 Freiraumkonzept:

Das grünordnerische Konzept im Änderungsbereich beinhaltet die Sicherung der bestehenden Hecke entlang der Gemeindestraße Am Obstgarten südlich der Straßenaufweitung. Die durchgeführten Kartierungen zeigen auf eine Nutzung der Hecke durch Brutvögel. Ein periodischer Pflegerückschnitt zur Sicherung eines dichten Strukturaufbaus und Vermeidung einer Verkahlung im unteren Bereich des Gehölzaufbaus ist Gegenstand der laufenden Unterhaltung, die gem. der fortgeltenden Textfestsetzung Nr. 14 des Ursprungsplans festgesetzt ist. Dabei ist auf die Beachtung der Brutzeiträume hinzuweisen; Pflegerückschnitte dürfen gem. § 39 BNatSchG nur im Zeitraum Oktober bis Februar durchgeführt werden. In der neuen Erhaltungsfestsetzung geht das bisher südlich der Straßenaufweitung festgesetzte Anpflanzgebot (b = 5 m) auf und wird insoweit ersetzt.

Im nordöstlichen Teil des Änderungsbereichs wird auf einem ca. 17 m langen Abschnitt die bisherige Festsetzung eines Anpflanzgebotes über eine 10 m breite Heckenpflanzung (vgl. Textfestsetzung 14) wegen bereits erfolgter Umsetzung an anderer Stelle aufgehoben.

Die grünplanerischen Grundlagen des Ursprungsplans bleiben darüber hinaus unberührt.

Zum Verständnis ist dabei anzumerken, dass die gemäß Ursprungsplan westlich der Straße ‚Am Obstgarten‘ anzupflanzende Hecke (sh. Textfestsetzung 14) im Zusammenhang mit der Wegebau-Maßnahme „Dümmeler Weg“ (= Am Obstgarten) im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens „Schlage“^{*} hergestellt wurde. Dies erfolgte zum Ausgleich für die Rodung der hier ursprünglich bestehenden Pappelreihe und der Neuversiegelung durch den Straßenbau. Die Neuanpflanzungen wurden auf der Grundlage einer eigenständigen ökol. Eingriffsbilanzierung im Verhältnis 1:2 bis 1:3 durchgeführt und durch Heckenpflanzungen ergänzt; die Maßnahmen erfolgten teilweise an anderer Stelle.

Hieraus ergibt sich, dass die Herstellungspflicht für die Heckenpflanzung westlich der Gemeindestraße ‚Am Obstgarten‘ „erledigt“ ist und die o.g. Aufgabe einer insg. 170 m² großen Fläche mit Anpflanzgebot keiner erneuten Ausgleichs- oder Bilanzierungspflicht i.S.v. § 1a (3) BauGB unterliegt.

I.6.2 Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB

Als Eingriff ist zu berücksichtigen, dass das Baugebiet SO /2 um insgesamt 1.204 m² gegenüber dem bestehenden B-Plan erweitert wird. Gleichzeitig wird die Intensität der bisher zugelassenen Eingriffe reduziert, indem die zulässige Grundfläche im SO 2 aufgrund der Begrenzung der GRZ auf 0,4 um 830 m² reduziert wird. Unter Berücksichtigung und Ausschöpfung der neu zugelassenen GRZ-Überschreitung mit Nebenanlagen verbleibt noch eine geringfügige Reduzierung der insgesamt zulässigen Versiegelung um 66 m². Die Flächenreduzierung der ursprünglich vorgesehenen Heckenpflanzung an der Straße Am Obstgarten um 170 m² stellt keinen Eingriff dar (s.o.).

Zu diesen Planinhalten wurde nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" (LUNG M-V, Heft 3/1999) eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gem. § 1a (3) BauGB zur Feststellung naturschutzrechtlicher Kompensationserfordernisse für zusätzlich geplante Eingriffe in den Naturhaushalt erstellt (Lebahn, Büro f. Umwelt und Planung, 08/2017).

Der Eingriff durch zusätzliche Beeinträchtigungen von Biotopen und durch die Gefahr betriebsbedingter Störwirkungen auf ein Bruthabitat des Kranichs im Kleingewässer südwestlich des Planänderungsbereichs sind durch Anpflanzung einer 2-reihigen Strauchhecke aus Grauweide (*Salix cinerea*), Öhrchen-Weide (*Salix aurita*), Kornelkirsche (*Cornus mas*) und Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*) auf insgesamt 1.000 m² an der Nordostseite des Kleingewässers auszugleichen (sh. TF 21). Die Maßnahme ist schwerpunktmäßig als artenschutzrechtliche Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahme zur Reduzierung möglicher Störungen des benannten Bruthabitats begründet. Sie ist multifunktional für den naturschutzfachlichen Ausgleich anzurechnen. Ein Ausgleichsüberschuss von + 1.128 m² Flächenäquivalent hinsichtlich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft kann zum Nachweis des Ausgleichs anderer Biotopeingriffe herangezogen werden (sh. Hinweis C). Insbesondere kommt hier die gem. fortgeltender Textfestsetzung Nr. 16 vorgesehene Rodung der Pappeln am Teichufer in Betracht. Die Fällung der Bäume ist neben dem erreichten Hiebalter der Bäume insbesondere erforderlich, um für die (v.a. artenschutzrechtliche) Ausgleichspflanzung die erforderlichen Entwicklungsbedingungen zu sichern. Gleichzeitig dienen die Beseitigung der Bäume und ein Ersatz durch niedrigere Gehölze der verbesserten Belichtung und Besonnung des Gewässers. Dadurch können sich sowohl die bereits bestehenden Schilf- und Rohrkolbenpflanzungen und die noch zu realisierende Gehölzpflanzung besser entwickeln als auch die Habitatfunktion des Teichs als Laichgewässer von Kammolch und Rotbauchunke verbessern (gut besonnte

^{*} Ausführungsanordnung vom 01.11.2010

Flachwasserbereiche) und als Brutplatz von Graugans und Kranich (Gelegeschutz vor Prädatoren/Raben- und Greifvögel – vgl. MEWES 1999; BAUER et al. 2002).

I.6.3 Artenschutz:

Der Artenschutz ist zusätzlich zur Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB in B-Plänen zu beachten (EuGH U. v. 10.01.06, Az. C 98/03). Die zentralen Vorschriften zum besonderen Artenschutz finden sich in den §§ 44 bis 47 BNatSchG. Sie unterliegen keinen landesrechtlichen Variationen und sind einer planerischen Abwägung nach § 1 (7) BauGB nicht zugänglich. Sie erfassen zunächst alle gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders oder streng geschützten Arten.

Nach § 44 (5) BNatSchG gilt für Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund eines Bebauungsplans zugelassen werden eine Privilegierung im Hinblick auf einzelne Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG.

Für eine rechtskonforme Umsetzung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen ist es erforderlich zu ermitteln und darzustellen,

- ob im Vollzug des Bebauungsplans Verbotstatbestände aus § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten können,
- welche Maßnahmen zur Vermeidung der vg. Verbote ggf. erforderlich sind (CEF-Maßnahmen) und
- ob im Einzelfall durch die zuständige Naturschutzbehörde (vgl. § 3 NatSchAG) eine Ausnahme von den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG in Aussicht gestellt werden kann.

Als fachliche Grundlage für eine sachgerechte Berücksichtigung des Artenschutzes in diesem Bebauungsplan wurde eine Kartierung der planrelevanten Artengruppen Vögel und Amphibien durchgeführt und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (Schoppmeyer, Büro f. Umwelt und Planung, 08/2017). Die Kartierungen wurden in einem für die genannten Artengruppen aussagekräftigen Erfassungszeitraum vorgenommen. Dabei erfolgte eine Schwerpunktsetzung auf solche Arten, für die ein Gefährdungspotenzial aufgrund der mit der Planänderung zugelassenen Nutzungen (durch ihre Eigenart oder ihren Lagebezug zu den angesprochenen Biotopen) besteht. Die Eingrenzung der zu kartierenden Arten und die konkret zu betrachtenden Biotope wurden zuvor mit der UNB abgestimmt.

Im Änderungsbereich (Baugebiet SO 2) selbst wurden keine Entwicklungsformen, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren der besonders oder streng geschützten Arten festgestellt. Von dem B-Plan sowie auch seiner 2. Änderung sind jedoch bau- und betriebsbedingt Auswirkungen auf geschützte Arten zu erwarten.

Das Kleingewässer südwestlich des Änderungsbereichs (SO2) dient als Laichgewässer für Amphibien (Kammolch, Erdkröte, Teichmolch). Bei den Erfassungen wurden außerdem drei Rotbauchunken verhört. Die zugehörigen Landlebensräume orientieren sich hauptsächlich entlang der dichteren Ruderalfluren um das Kleingewässer bzw. in Gehölzstrukturen eines Hausgartens östlich und eines Waldgebietes südwestlich des Plangebietes. Wechselbeziehungen bestehen zudem zu einem im Nordosten von SO 2 liegenden Kleingewässer. Das Kleingewässer südwestlich des Planänderungsbereichs fungiert auch als Bruthabitat für ein Kranichpaar und die Graugans.

Der Planänderungsbereich bietet den genannten Amphibienarten keinen Laichlebensraum, wird jedoch potenziell während der Wanderung in das Gewässer bzw. zurück zum Land-/Winterlebensraum durchquert (hauptsächlich Molche); auch Wechselbeziehungen zu einem nordöstlich gelegenen Kleingewässer sind potenziell möglich.

Zur Vermeidung einer baubedingten Tötung von Amphibien, v.a. von Molchen, ist während der Bauphase um das Baugebiet SO2 ein Amphibienschutzzaun zu errichten. Der Zaun muß während der Amphibienwanderung (Laichwanderung Mitte Februar bis Ende März, Abwanderung in Winterlebensraum Ende September bis Mitte November, witterungsabhängig) in einem zweiwöchigem Intervall kontrolliert werden. Durch diese Maßnahme wird ein Einwandern in die Baufläche verhindert. Verletzungen bzw. Tötungen von Individuen (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) und damit verbundene nachhaltige Beeinträchtigungen der Population können dadurch vermieden werden. Die Maßnahme wird deshalb nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB im Änderungsplan festgesetzt (TF 20). Die Festsetzung dient der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Umsetzungshindernissen des B-Plans.

Nach den Ausführungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (AFB) ist zur Vermeidung baubedingter Störungen der südwestlich gelegenen Brutplätze der Graugans und des Kranichs - bei Besatz der Brutstätten - eine Bauzeitenregelung erforderlich (Erschließungs- und Bauarbeiten im Umfeld des Brutplatzes außerhalb der Brut- und Aufzuchtphase vom 15.03. bis 15.08.). Planrelevant ist dabei der Brutplatzschutz für den Kranich, der gem. § 7 (1) Nr. 14 BNatSchG streng geschützt und in M-V nicht gefährdet ist (Rote Liste M-V). Mit dieser Bauzeitenregelung werden gleichzeitig Störungen der Brut der Graugans vermieden, die als ‚besonders geschützt‘ allerdings nicht unter das Verbot nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG fällt.

Die sonstigen Verbotsvorschriften des § 44 (1) BNatSchG werden bezüglich des Kranichs und der Graugans durch die Planänderung nicht berührt.

Für die aus Artenschutzgründen empfohlene Bauzeitenregelung besteht weder als Maßnahme noch als Art der Bodennutzung eine Festsetzungsermächtigung nach § 9 (1) BauGB; § 44 BNatSchG ist hier unmittelbar anzuwenden. Die Bauzeitenregelung wird deshalb als Hinweis B in den B-Plan aufgenommen, um eine direkte Aufnahme in künftige Baugenehmigungen als Nebenbestimmung aufgrund der Artenschutzvorschrift des § 44 (1) BNatSchG zu initiieren. Die Berücksichtigung des Hinweises auf der Baugenehmigungsebene dient der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Umsetzungshindernissen des B-Plans.

Zur Minimierung von betriebsbedingten Störungen der vg. Brutplätze, die insbesondere durch den An- und Abfahrtsverkehr von Kunden zum/vom geplanten Landwirtschaftsbetrieb ausgelöst werden können, wird eine Umpflanzung der östlichen Gewässerseite mit standortgerechten, heimischen Straucharten im AFB gefordert.

Die Maßnahme wird als Textfestsetzung Nr. 21 nach § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a BauGB in den Änderungsplan aufgenommen. Die TF dient der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Umsetzungshindernissen des B-Plans. Sie erfüllt multifunktionale Kompensationszwecke und kann insoweit gleichzeitig auf das allgemeine Kompensationserfordernis ‚Biotopbeeinträchtigungen‘ angerechnet werden – sh. Hinweis C.

I.7. Flächenbilanz

Nr.	Titel		Fläche (m²)
1.	Baugebiete		4.484
	SO 2	4.484	
2.	Grünflächen (privat)		1200
	Streuobstwiese	200	
	Streuobstwiese mit Anpflanzgebot	1.000	
3.	Verkehrsflächen (öffentlich)		55
	Straße „Am Obstgarten“	55	
4.	Gesamtfläche des Änderungsbereiches		5.665

Tabelle 1: Flächenbilanz

I.8. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges

Auf die Meldepflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V - geologischer Dienst- sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, wird hingewiesen (§§ 4, 5 des Lagerstättengesetzes).

Bei Grundwasserabsenkungen, die ggf. im Zuge der Baugrunderschließung notwendig werden, bedürfen als Gewässerbenutzung einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.

Bei der Erschließung und Bebauung des Plangebietes sind archäologische Funde möglich. Für das Plangebiet liegen aufgrund der siedlungsgeographischen und topographischen Verhältnisse sowie aufgrund von Oberflächenfunden nachvollziehbare Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen vor.

Archäologische Funde sind als Bodendenkmal gem. § 5 (2) Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern gesetzlich geschützt. Wenn während der Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, ist gem. § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, für den Leiter der Arbeiten, für den Grundeigentümer, und für zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis 5 Werktage nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 11 DSchG M-V).

In Abhängigkeit von der durchzuführenden Bautätigkeit sind im Plangebiet Kampfmittelfunde nicht auszuschließen. Dem Erschließungsträger und sonstigen Vorhabenträgern wird deshalb vor Bauausführung eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Munitionsbergungsdienst des LPBK empfohlen. Auf die Bestimmungen des Sicherheits- und Ordnungsgesetzes (§§ 68 ff SOG M-V) wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Flächeneigentümer.

Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Bei der Erschließung und Bebauung ggf. aufgefundene Leitungssysteme (Ackerdrainagen, sonst. Rohrleitungen) sind grundsätzlich ordnungsgemäß aufzunehmen und funktionsfähig neu einzubinden.

Das Plangebiet liegt in der Oberflächenwasserschutzzone III der Warnow im Abstand von ca. 800 m zur TWSZ II (Zarnowniederung). Die Nutzungsbeschränkungen der gem. § 136 Landeswassergesetz (LWaG) fortgeltenden Schutzzonenverordnung vom 27.03.1980 sind zu beachten. Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen der unteren Wasserbehörde gem. § 20 (1) LWaG, § 49 (1) WHG gesondert anzuzeigen.

Ca. 1000 m nordwestlich des Änderungsbereichs wird eine nach BlmSchG genehmigungsbedürftige Schweinemast- und Sauenzuchtanlage mit ca. 2.400 Plätzen für Mastschweine, 1.046 Plätzen für Sauen und 1.936 Plätzen für Ferkel betrieben. Der Änderungsbereich (Baugebiet SO 2) befindet sich außerhalb des Einwirkungsbereich von planrelevanten Geruchsimmissionen. Auf die Möglichkeit der (episodischen) Wahrnehmung von Geruchsbeeinträchtigungen wird jedoch hingewiesen.

Teil II. Umweltbericht

II.1. Einleitung des Umweltberichtes

Im Sondergebiet 2 südlich der Ortslage Schlage soll die bisher zugelassene Nutzung erweitert werden. Geplant wird die Errichtung eines kleinen landwirtschaftlichen Betriebshofes zur Verarbeitung von Obst und die Vermarktung von Wildfleisch einschließlich eines Wohnhauses und Möglichkeiten der Fremdenbeherbergung. Das bisher zulässige Nutzungsspektrum für „Aufenthaltsgebäude von Mitarbeitern und von Besuchern, für Ausstellungen, für Werkstätten und Lager, zum Abstellen von Fahrzeugen und landwirtschaftlichen Geräten, für Sanitäranlagen, für die Obstverarbeitung und für eine Verkaufseinrichtung“ (Textfestsetzung Nr. 3 des rechtskräftigen B-Plans Nr. 6) wird dadurch in Teilen ergänzt.

Danit verbunden ist die Erweiterung des Baugebietes SO 2 um ca. 1.200 m² bei gleichzeitiger Reduzierung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 auf 0,4 und Zulassung einer Überschreitung der GRZ um max. 50 % durch Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen (insgesamt zulässige Mehrversiegelung: 66 m²)

II.1.1. Beschreibung der Bebauungsplanfestsetzungen

Das betroffene Baugebiet wird als Sondergebiet (SO 2) gem. §11 BauNVO festgesetzt (ca. 4.484 m²). Die zulässige Grundfläche wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl auf 40 % der Baugebietsfläche en beschränkt; die nach § 19 (4) BauNVO vorgesehene Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten wird nicht beschränkt.

Die Bauhöhenfestsetzung über 1 Vollgeschoss bleibt unverändert.

Die festgesetzte abweichende Bauweise wird aufgegeben. Durch die nunmehr vorgegebene offene Bauweise wird die max. Längenausdehnung von Gebäuden im SO 2 auf 50 m begrenzt; die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen sind entsprechend zu beachten.

Im Bereich des Baugebietes SO 2 werden zudem bisherige Festsetzungen über Anpflanz- und Erhaltungsgebote einer Hecke entlang der Straße ‚Am Obstgarten‘ unter Berücksichtigung durchgeführter Ausgleichsmaßnahmen und der inzwischen erreichten Bestandsqualität neu geordnet.

II.1.2. Umfang des Bedarfs an Grund und Boden

Mit der Planänderung wird eine zusätzliche Fläche von 1.200 m² als Baugebiet ausgewiesen. Auf 195 m² wird gleichzeitig die bestehende Baugebietsfestsetzung aufgegeben.

II.1.3. Darstellung der Ziele des Natur- und Umweltschutzes

Die im Rahmen der Bauleitplanung maßgeblichen Belange des Umwelt- und Naturschutzes einschließlich der einzelnen Schutzgüter sind im Wesentlichen in § 1 (6) Nr. 7a - i und § 1a BauGB aufgeführt. In den Fachgesetzen des Bundes und des Landes M-V werden für die jeweiligen Schutzgüter Ziele und Grundsätze definiert.

Schutzgut	Ziele	Quelle
Fläche	- Reduzierung von Siedlungs- und Verkehrsflächen	Nat. Nachhaltigkeitsstrategie, LEP Z 4.1 (1)
Boden	- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden	§ 1a (2) BauGB
	- Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt	BbodSchG BBodSchV
	- Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen einschl. entsprechender Vorsorgeregulungen	
	- Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten	
Wasser	- Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.	WHG
	- Sicherung der Trinkwasserqualität im Einzugsgebiet der Oberflächenwasserfassung der Warnow	Schutzzonen-Verordnung „Warnow“
Klima	- Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	§ 1 (5) BauGB

Schutzgut	Ziele	Quelle
Luft	- Schutz der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) und Vorbeugung des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen)	BImSchG
	- Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt	TA Luft
Tiere, Pflanzen	- Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	§ 1a (3) BauGB
	- Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung von Natur und Landschaft, so dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.	§ 1 BNatSchG
	- Schutz der Tiere und Pflanzen besonders geschützter Arten und ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensstätten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen und die Gewährleistung ihrer sonstigen Lebensbedingungen	§ 44 BNatSchG
Mensch	- gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse - Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	§ 1 (6) BauGB
	- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) - Vorbeugung des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)	§ 1 BImSchG
	- Bestimmung von Zielwerten für ausreichenden Schallschutz als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung, Verringerung von Lärmimmissionen durch Maßnahmen am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen (Lärmvorsorge und –minderung)	DIN 18005, TA Lärm 16. BImSchV Schall 03
Kultur- und Sachgüter	- Erhaltung, Schutz und sinnvolle Nutzung der Denkmale als Quellen der Geschichte und Tradition; Pflege und wissenschaftliche Erforschung	§ 1 DSchG M-V

II.1.4. Abgrenzung von Untersuchungsraum und –umfang

Für die betroffenen Schutzgüter nach § 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB wird der Änderungsbereich des Bebauungsplans mit 0,45 ha, zwei im Nordosten und im Südwesten angrenzende Kleingewässer sowie angrenzende Gehölzstrukturen und der als Baudenkmal geschützte ehem. Bauernhof mit Wohnhaus, Verbindungsmauer u. Schweinestall (Am Obstgarten 3-4) als Untersuchungsraum festgelegt. Untersuchungsgegenstand und –umfang resultieren aus dem folgenden Untersuchungsrahmen:

Schutzgut Boden

Flächenbilanzierung im Hinblick auf natürliche Bodenfunktionen und veränderten Versiegelungsgrad

Schutzgut Wasser

Umgang mit anfallendem Schmutzwasser

Auswirkungen auf das Grundwasser

Schutzgut Klima

Keine beurteilungsrelevanten Planauswirkungen

Schutzgut Pflanzen, Tiere, Biodiversität

Beurteilung des Eingriffs in den Naturhaushalt auf der Grundlage einer Biotoptypenkartierung;

Auswirkungen der Planung auf besonders geschützte Arten

Schutzgut Landschaftsbild

keine beurteilungsrelevanten Planauswirkungen

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Vorkommen von Bodendenkmalen

Schutzgut Mensch

Einwirkungen immittierender Nutzungen des Umgebungsbereichs, emittierende Planauswirkungen

II.1.5. Methodisches Vorgehen

Für die Einschätzung der Beeinträchtigung von Schutzgütern durch die Bebauungsplanung bzw. die Einschätzung der Umwelterheblichkeit stehen zwei Informationsebenen zur Verfügung: die Funktionseignung (ökologische Empfindlichkeit) des Schutzgutes und die Intensität der geplanten Nutzung. Werden beide Informationen miteinander verschnitten, ergibt sich der Grad der Beeinträchtigung oder das ökologische Risiko gegenüber der geplanten Nutzung.

Um die Funktionalität der Bewertung zu gewährleisten, wird eine Beschränkung auf die Faktoren vorgenommen, die am ehesten geeignet sind, die Wirkungszusammenhänge zu verdeutlichen (Indikatoren). Darüber hinaus muss die Wahl der Indikatoren an die Datenverfügbarkeit angepasst werden. Gemessen an der wenig höheren Aussagequalität vielstufiger Modelle gegenüber einfacheren Varianten, der besseren Datenverfügbarkeit bei weniger differenziert zu treffenden Aussagen und der für Planer und Bearbeiter erforderlichen Information wird für das Bewertungskonzept im Bebauungsplanverfahren die dreistufige Variante gewählt.

Die Aussagen werden in der Form gering, mittel, hoch bzw. in der Entsprechung Stufe 1, Stufe 2, Stufe 3 getroffen. Nachfolgende Tabelle veranschaulicht die für alle Bewertungsschritte zutreffende Matrix.

Funktionseignung des Schutzgutes ↓	Intensität der Nutzung →		
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Stufe 1	Geringe Beeinträchtigung Stufe 1	Geringe Beeinträchtigung Stufe 1	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2
Stufe 2	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3
Stufe 3	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3

Beispiel für die Lesart:

Hohe Funktionseignung des Schutzgutes (Stufe 3) und mittlere Intensität der Nutzung durch die Planung (Stufe 2) führt zu hoher Beeinträchtigung für das Schutzgut (Stufe 3).

Bei dieser Vorgehensweise wird berücksichtigt, dass die Bewertung über logische Verknüpfungen erfolgt und dass der inhaltliche und räumliche Aussagewert maßgeblich von der Aussagekraft und Korrektheit der Indikatoren abhängig ist. Zur Bestätigung der Bewertung werden Abstimmungen mit dem zuständigen Sachgebiet geführt. Die Wahl der Bewertungsstufen ist das Ergebnis eines Erfahrungs- und Abstimmungsprozesses der beteiligten Planer und Fachleute. Für den Fall von Planungen ohne gravierende Nutzungsänderungen erfolgt eine verbal-argumentative Einschätzung.

II.2. Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen

II.2.1. Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme/ Vorbelastung

Das Untersuchungsgebiet befindet sich naturräumlich betrachtet in der Landschaftseinheit „Flach- und Hügelland um Warnow und Recknitz“ in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgische Seenplatte“ und in der Großlandschaft „Warnow-Recknitz-Gebiet“.

Es liegt in der Agrarregion „Mecklenburgisches u. Vorpommersches Küstengebiet sowie Bützow-Güstrower Becken“ mit Ackerzahlen um 40.

Nach der Mittelmaßstäbigen Landwirtschaftlichen Standortkartierung (MMK) kommen im Gebiet als vorrangiger Bodentyp Stauässe- und/ oder grundwasserbestimmte Lehme und Tieflehme vor. Diese besitzen eine mittlere Funktionseignung. Leitbodenform ist Lehm-Parabraunerde, Tieflehm-Fahlerde mit Tieflehm-Braunstaugley, und –Staugley mit Lehm- und Tieflehm-Amphigley. Im Bereich Schlage herrschen diluviale lehmige Sandböden vor. Im Plangebiet ist die prägende Bodenart anlehmiger Sand mit einer Ackerzahl 40 – hohe Funktionseignung.

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist zzt. ungenutzt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind durch Fundamentreste eines vormaligen Gebäudes z.T. gestört. Dieser ruderalisierte mittlere Teil des Plangebietes ist noch teilweise durch die Vornutzung gekennzeichnet (Reste von Flächenbefestigungen bzw. mineralischen Auffüllungen). Insgesamt kann von einer mittleren Funktionseignung für das Schutzgut Boden ausgegangen werden.

Prognose der Umweltauswirkungen

Beeinträchtigungen für den Boden ergeben sich v.a. aus Art und Intensität der geplanten Nutzung. Als Indikator für die Beurteilung wird die Flächeninanspruchnahme herangezogen.

Das Bebauungsplangebiet soll auf einer Fläche von 4.484 m² mit einer GRZ von 0,4 genutzt werden. Damit wird eine Mehrversiegelung gegenüber der bisher zulässigen Nutzung um 66 m² ermöglicht (einschl. Nebenanlagen). Insgesamt bedeutet dies eine geringe Nutzungsintensität der Stufe 1.

In Verbindung mit der vorhandenen Vorbelastung ergibt sich eine geringe Beeinträchtigung, Stufe 1, gegenüber dem Verlust natürlicher Bodenfunktionen im Bereich der Bebauung.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Entsiegelung (Altanlagen)	-
Neuversiegelung bisher unversiegelter Flächen	Beschränkung der zulässigen Grundfläche

II.2.2. Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet gehört zu einem 19 km² großen Teileinzugsgebiet das über den Graben aus dem Großen Moor bei Wendorf (Gr. 18/5) über die Zarnow in die Warnow entwässert. Die Zarnow gehört zu den nach der Wasserrahmenrichtlinie berichtspflichtigen Gewässern; somit ist das Verschlechterungsverbot und die physikalisch-chemische Qualitätskomponente zu beachten. Als Minimalanforderung ist die Einleitung von kohlenwasserstoffhaltigen Einträgen zu vermeiden. Der Graben 18/5 und die Zarnow sind mit einer hohen Funktionseignung für das Schutzgut Oberflächenwasser zu bewerten – Stufe 3.

Das Plangebiet liegt in der Oberflächenwasserschutzzone III der Warnow zur Sicherung der Wasserversorgung der Stadt Rostock und von 17 Gemeinden des Landkreises Rostock (ca. 231.000 Einwohner). Mit einer RW-Einleitung in die Zarnow wäre ebenfalls die Schutzzone II berührt. Die Schutzzonenverordnung vom 27.03.1980 ist gem. § 136 (1) LWaG M-V zu beachten.

Prognose der Umweltauswirkungen

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser wird örtlich versickert; Eine Ableitung in die Trinkwasserschutzzone II ist nicht zu erwarten. Das anfallende Schmutzwasser wird entsprechend den Bestimmungen

der einschlägigen Satzungen des WWAV-Zweckverbandes entsorgt. Das häusliche Schmutzwasser soll in eine biologische Kleinkläranlage mit örtlicher Verrieselung des Ablaufs abgeleitet werden.

Die gewerblichen Abwässer der Fleisch- und Obstverarbeitung werden über eine abflusslose Grube mit periodischer Abfuhr durch ein vom WWAV beauftragtes Unternehmen entsorgt.

Trotz der hohen Funktionseignung des Schutzgutes Oberflächenwasser und der geringen Vorbelastung ergibt sich für das Schutzgut Oberflächenwasser aufgrund geringen Auswirkungen der Planung insgesamt eine geringe Beeinträchtigung, Stufe 1.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Grundwasser

Bestandsaufnahme

Das B-Plan-Gebiet liegt in einem Bereich mit Grundwasserflurabständen > 10 m. Das Grundwasser weist aufgrund der Art und Mächtigkeit der Deckschichten einen hohen Geschütztheitsgrad gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen auf (Hydrogeologisches Kartenwerk M 1:50.000).

Die Grundwasserneubildung ist bedingt durch die vorhandenen Bodenverhältnisse mit hohen Anteilen von bindigen Bildungen an der Versickerungszone nur gering bis mäßig.

Das Grundwasser wird nicht für Trinkwasser- oder gewerbliche Zwecke genutzt.

Damit kann für das Schutzgut Grundwasser von einer geringen Verschmutzungsempfindlichkeit Stufe 1 ausgegangen werden.

Prognose der Umweltauswirkungen

Eine Nutzung des Grundwassers ist durch die Bebauungsplanung nicht vorgesehen. Somit ergeben sich keine Auswirkungen auf das Grundwasserdargebot. Die Grundwasserneubildung im Bereich der Bebauung wird aufgrund der geringen Bebauungsintensität nur geringfügig eingeschränkt. Mit der geplanten Bebauung gehen keine Schadstoffeinträge in das Grundwasser einher.

Zusammenfassend ist einzuschätzen, dass sich aus der Vorbelastung und aus der Bebauungsplanung nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser ergeben. Aufgrund der geringen Empfindlichkeit ergeben sich geringe Beeinträchtigungen Stufe 1.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

II.2.3. Schutzgut Klima

Bestandsaufnahme

Das B-Plangebiet ist klimatisch vorrangig dem Freilandklimatop zuzuordnen. Freilandklimatope kühlen in der Nacht stark ab und sorgen für die nächtliche Kalt- und Frischluftproduktion.

Die klimaökologische Bedeutung des Bebauungsplangebietes ist als gering einzuschätzen, da die Wirkung aufgrund der geringen Plangebietsgröße und des Abstandes zu dichter bebauten Siedlungsräumen gering ist. Außerdem sind keine belasteten Gebiete in näherer Umgebung vorhanden, für die eine Frischluftproduktionsfläche bedeutsam wäre.

Die bisherige bauliche Nutzung eines Teils des Plangebietes stellt eine Vorbelastung der klimatischen Funktionen dar.

Prognose der Umweltauswirkungen

Die mit der Planänderung zugelassene Mehrversiegelung um max. 66 m² ist ohne klimatologische Bedeutung und nicht beurteilungsrelevant.

Etwaige Beeinträchtigungen bzgl. des Schutzgutes Klima werden damit als gering, Stufe 1, bewertet.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

II.2.4. Schutzgut Luft

Bestandsaufnahme

Aus dem Luftgütebericht des Landes M-V kann über die Auswertung der nächstgelegenen Messstationen Gülzow und Stuthof die Grundbelastung für das Untersuchungsgebiet abgeschätzt werden.

Das Bebauungsplangebiet entspricht eher der Belastungssituation in Gülzow. Die Station Stuthof liegt dagegen am Stadtrand Rostock im Einflussbereich des Industrie- und Hafengebietes.

Danach kann von folgender Situation ausgegangen werden:

Datenquelle	Jahr	NO ₂ [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	Feinstaub PM 10 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]
Gülzow	2007	7	14
Stuthof	2007	14	17

Für Stickstoffdioxid und Feinstaub ergibt sich demnach eine geringe Vorbelastung.

Prognose der Umweltauswirkungen

Die Verkehrszunahme infolge der Bebauungsplanung ist gering, so dass verkehrsbedingt kein Anstieg der Luftschadstoffkonzentration zu erwarten ist. Die punktuelle Bebauung wird durch die Beheizung nur einen geringen Ausstoß von Emissionen hervorrufen, der jedoch bereits aufgrund des bestehenden B-Plans anzunehmen bzw. zugelassen ist und nicht als primäre Auswirkung der Planänderung gilt. Angesichts der geringen Vorbelastung ist mit geringen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Luft zu rechnen.

Die Auswirkungen der Planänderung werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

II.2.5. Schutzgut Flora / Fauna

Bestandsaufnahme

Nach dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan liegt das Untersuchungsgebiet nicht in einem schutzwürdigen Bereich der Arten- und Lebensräume.

Der Bestand der Biotoptypen wurde im Frühsommer 2017 vor Ort aufgenommen. Grundlage bildet die „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“ des LUNG (Heft 2, 2010).

Eine kartographische sowie eine tabellarisch Darstellung mit der Bewertung nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des LUNG sind Bestandteil der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu diesem B-Plan (Umwelt & Planung, 08/2017).

Flora:

Im Untersuchungsraum befinden sich keine wertvollen Biotopstrukturen. Das Bebauungsplangebiet wird im Wesentlichen durch eine Siedlungsbrache, eine Trittflur (RTT) und Randlagen einer Sreuobstwiese (AGS) geprägt. Das Vorkommen von Pflanzenarten, die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt sind, kann aufgrund eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (Umwelt & Planung, 08/2017) für das Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden.

Fauna

Eine Kartierung der für den Planbereich relevanten Artengruppen Amphibien und Brutvögel und eine Potenzialabschätzung bzgl. der sonstigen Artengruppen ergab Lebensraumnutzungen für den Kamm- und den Teichmolch sowie Beobachtungen der Rotbauchunke. Das Plangebiet liegt insbesondere in einem Wanderungskorridor zwischen Sommer- und Winterlebensräumen der vg. Arten. Die beiden Kleingewässer nordöstlich bzw. südwestlich des Änderungsbereichs werden als Laichgewässer genutzt. Das südwestliche Kleingewässer ist darüber hinaus ein Bruthabitat für ein Kranichpaar und für die Graugans.

Das Plangebiet weist aufgrund der bestehenden Biotop- und Lebensraumstrukturen und der anthropogenen Vornutzung für das Schutzgut Fauna/Flora eine mittlere Funktionseignung auf – Stufe 2.

Prognose der Umweltauswirkungen

Die Planänderung beinhaltet die Zulassung einer zusätzlichen Bebauung mit max. 66 m² Grundfläche.

Durch die Erweiterung der zulässigen Nutzung wird die Baugebietsnutzung tages- und jahreszeitlich intensiviert.

Nach den Ergebnissen einer Wertbilanzierung (vgl. Pkt. I.6) ist der Biotopeingriff als gering zu bewerten – Stufe 1.

Im Zusammenhang mit Bauarbeiten innerhalb des Brutzeitraums sowie betriebsbedingt ist bei gehölz- und bodenbrütenden Vogelarten entfernungsbedingt mit geringen Störungen bei der Fortpflanzung dieser Arten zu rechnen. Diese sind maßgeblich der bereits rechtskräftig zulässigen Nutzung zuzuordnen und werden durch die Planänderung kaum intensiviert.

Die Lage des Baugebietes SO 2 in einem Wanderungskorridor wird als Beeinträchtigung der Artengruppe bewertet. Sie stellt dabei keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand dar, soweit ein während der Bauzeit bestehendes Tötungsrisiko ausgeschlossen werden kann.

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Störung von Brutstätten von Vögeln	Pufferpflanzung nordöstliches Teichufer, Bauzeitenregelung
Zerschneidung Wanderkorridor Amphibien, bauzeitliches Tötungsrisiko	Bauzeitlich Amphibienzaun, Bauzeitenregelung

Zusammenfassend kann eingeschätzt werden, dass sich mit der Bebauungsplanung Auswirkungen von mittlerer Intensität (Stufe 2) auf das Schutzgut Fauna/Flora ergeben. Insgesamt entstehen aufgrund des Bebauungsplans für das Schutzgut also mittlere Beeinträchtigungen, Stufe 2.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten, soweit die o.g. Bauzeitenregelung eingehalten wird. Die Laichgewässerfunktion des Teichs kann gleichzeitig durch eine verbesserte Besonnung aufgewertet werden – Fällung des umgebenden, hiebreifen Pappelbestandes.

Die ermittelten Auswirkungen werden überwiegend als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt. Bzgl. der Wirksamkeit eines bauzeitlichen Amphibienzauns als Artenschutzmaßnahme wird der Überwachungsbedarf jedoch als erheblich bewertet (regelmäßige, 14-tägliche Kontrolle).

II.2.6. Schutzgebiete

Das Bebauungsplangebiet berührt keine nationalen oder europäischen Schutzgebiete.

II.2.7. Schutzgut Landschaftsbild

Wegen des geringen Umfangs und der punktuell begrenzten Inhalts und der Planänderung bestehen keine beurteilungsrelevanten Planauswirkungen auf das Landschaftsbild.

II.2.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme

Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets gibt es keine Bau- und Kulturdenkmale; Bodendenkmale sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt ebenfalls nicht bekannt.

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege liegen jedoch nachvollziehbare Hinweise auf Bodendenkmale vor, wonach das Vorhandensein von Bodendenkmalen aufgrund der siedlungsgeographischen und topographischen Verhältnisse sowie aufgrund von Oberflächenfunden ernsthaft anzunehmen bzw. nahe liegend sei. Mit Ausnahme einer großflächig und undifferenziert schraffierten Karte i.M. 1:2.500 wurde diese Vermutung nicht konkretisiert. Für die Untersuchung von Auswirkungen der Planänderung im Rahmen der Umweltprüfung wurde das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege deshalb um Übergabe von Informationen mit einem hinreichenden Konkretisierungsgrad gebeten (Art, Häufigkeit, Standort von Oberflächenfunden; Umstände, die die Erwartung archäologischer Funde qualifiziert begründen). Dazu ist klarzustellen, dass die Erfassung, Erforschung, Bergung, Konservierung usw. von Bodendenkmalen in der Zuständigkeit des Landes liegt und weder nach den einschlägigen Rechtsvorschriften zur Umweltprüfung noch nach dem Denkmalgesetz als Aufgabe der Gemeinde Dummerstorf anzusehen ist (vgl. § 2 (4) BauGB, §§ 1 (2), 4 (2) DSchG M-V).

Zu dem potenziellen Wert des Bodendenkmal-Verdachts hat die Behörde keine Hinweise mitgeteilt, die gegen die Genehmigungsfähigkeit einer Veränderung oder Beseitigung (möglicher) archäol. Funde nach § 7 DSchG M-V (nach entsprechender fachgerechter Bergung und Dokumentation) sprächen.

Der durch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege im Scooping-Verfahren nach § 4 (1) BauGB mitgeteilte Kenntnisstand über etwaige Bodendenkmale beinhaltet keinen hinreichenden Konkretisierungsgrad i.S.v. § 2 (4) S. 3 BauGB, der eine sachgerechte Beurteilung von möglichen Umweltauswirkungen der Planung auf etwaige archäologische Funde zulässt. Die im Aufstellungsverfahren durch das LKD vor-

getragene Vermutung von Bodendenkmalen im Plangebiet stellt insoweit keinen in der Umweltprüfung berücksichtigungsfähigen Belang dar. Die Ermittlung, ob Bodendenkmale am Standort vorhanden sind – ihre Erfassung, Erforschung, Bergung, Konservierung usw. – liegt in der Zuständigkeit des Landes; sie gehört weder nach den einschlägigen Rechtsvorschriften zur Umweltprüfung noch nach dem Denkmalschutzgesetz zu den Prüfpflichten der Gemeinde Dummerstorf (vgl. § 2 (4) BauGB, §§ 1 (2), 4 (2) DSchG M-V). Mit dem Bezug des § 2 (4) BauGB zum „gegenwärtigen Wissensstand“ wird nicht nur eine beurteilbare Datenqualität vorausgesetzt, sondern auch ein Rahmen für die Methodik der Umweltprüfung gesetzt. Mit dem gesetzlichen Hinweis auf die Angemessenheit sollen überzogene Anforderungen an die Durchführung der Umweltprüfung vermieden werden. Der unmittelbare Schutz von Bodendenkmalen (auch zufälliger archäologischer Funde), der abschließend durch das DSchG M-V geregelt ist und dem Entdecker, dem Grundstückseigentümer sowie zufälligen Zeugen entsprechende Rechtspflichten auferlegt, ist hier nicht zu verwechseln mit Auswirkungen der geplanten Bebauung und Erschließung auf die Umwelt, durch die ein (hinreichend bekanntes) Bodendenkmal in seinem Bestand beeinträchtigt werden könnte. Für letztere fehlen die Beurteilungsgrundlagen mangels verlässlicher Auskünfte über das Vorhandensein und mangels qualitativer Angaben über etwaige Bodendenkmale.

Eine Beurteilung möglicher umweltbedingter Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur-/Sachgüter für den Teilbereich der Bodendenkmale ist deshalb nicht möglich.

Östlich des Planänderungsbereichs (außerhalb des Plangeltungsbereichs) ist jedoch das Baudenkmal Am Obstgarten 3-4 (DL-Nr. 646 - Bauernhof mit Wohnhaus, Verbindungsmauer u. Schweinestall) zu beachten, das seinen Denkmalwert „unter anderem aus seiner charakteristischen Einzellage bezieht, die in einer landestypischen Entwicklung der Landwirtschaft des 19.Jh.in Mecklenburg begründet ist“ (Unt. Denkmalbehörde Lkr. LRO).

Das Plangebiet hat für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter keine Funktionseignung; aufgrund des Baudenkmals im unmittelbaren Umgebungsbereich (hohe Bedeutung) wird die Funktionseignung insgesamt als mittel bewertet – Stufe 2.

Prognose der Umweltauswirkungen

Die mit der Planänderung zusätzlich zugelassenen Nutzungen (Inhaberwohnen; Ferienwohnen) bzw. die Intensivierung der zulässigen Bebauungen um eine Grundfläche von max. 66 m² lassen keine Umweltauswirkungen auf den Bestand des vg. Baudenkmals erwarten - Stufe 0.

II.2.9. Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit

Bestandsaufnahme

Die Schweinezuchtanlage Wiechmann GbR betreibt ca. 800 m nordwestlich des Änderungsbereichs eine nach BImSchG genehmigungsbedürftige Schweinemast- und Sauenzuchtanlage mit ca. 2.400 Plätzen für Mastschweine, 1.046 Plätzen für Sauen und 1.936 Plätzen für Ferkel, 350 Jungsauen- und 14 Eberplätze sowie für eine Güllelagerungskapazität von 12460 m³ (617,8 GVE). Aufgrund der TA Luft ergibt sich hieraus ein Mindestabstand von 410 m zu Wohnbebauungen.

Das Plangebiet liegt außerhalb dieses Radius und ist auch keinen sonstigen Immissionen ausgesetzt.

Für das Schutzgut Bevölkerung / Gesundheit ergibt sich eine hohe Funktionseignung – Stufe 3.

Prognose der Umweltauswirkungen

Der Planänderungsbereich befindet sich nicht im Einwirkungsbereich möglicher Geruchsimmissionen der vg. Schweinemastanlage.

Aus den mit der Planänderung zugelassenen Nutzungen sind keine Immissionen für umgebenden Bestandsnutzungen zu erwarten.

Insgesamt sind mögliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch / Gesundheit als gering, Stufe 1, einzuschätzen.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

II.3. Monitoring

Aus den Prognosen der Umweltauswirkungen durch das Bebauungsplangebiet ergeben sich im Bereich des Artenschutzes z.T. erheblichen Umweltauswirkungen, die im Sinne des § 4c BauGB überwachungsbedürftig sind.

Zur Vermeidung des Tötungsrisikos bei Amphibien während der Wanderungsperioden im Frühjahr und Herbst sind während der Bauzeit Amphibienzäune zu stellen, die regelmäßig (14-tägig) zu überwachen sind.

Zur Minimierung von möglichen Störungen eines Bruthabitats der Graugans und des Kranichs südwestlich des Planänderungsbereichs ist eine Heckenanpflanzung als Pufferstreifen zur geplanten Bebauung im Bereich des Sondergebietes SO 2 erforderlich. Zur Gewährleistung der Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nimmt die Gemeinde in diesem Zusammenhang jeweils im 1. und im 2. Frühjahr nach Herstellung der Anpflanzung eine Kontrolle des Anwuchs- und Entwicklungsstatus der zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt durchzuführenden Maßnahme vor.

Im Sinne einer Aufwertung des Kleingewässers südwestlich des Änderungsbereichs in seiner Laichgewässerfunktion wird zudem eine Rodung des Pappelbestandes am Ufer (insbesondere Ost-, Süd- und Westufer) empfohlen.

II.4. Zusammenfassung

Südlich von Schlage wird eine bereits zulässige bauliche Nutzung mit dieser Planänderung modifiziert. Es wird ein landwirtschaftlicher Betriebshof mit Hofladen und einer Verarbeitungsstätte für Obst und Wild zugelassen. Die Bebauungsplanänderung beinhaltet eine Ergänzung des Inhaberwohnens und des Ferienwohnens als zusätzliche Nutzungsarten und eine geringfügige Zunahme der zulässigen Versiegelung (66 m²).

Für die Schutzgüter Fläche, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Bevölkerung und Gesundheit ergeben sich keine bzw. nur geringe Beeinträchtigungen gegenüber dem Beurteilungsstatus aufgrund des bisher rechtskräftigen B-Plans Nr. 6.

Beim Schutzgut Flora / Fauna ist aufgrund artenschutzrechtlicher Vermeidungsgebote mit einer mittleren Beeinträchtigung zu rechnen – maßgeblich ausgelöst durch die geplante Neubebauung bereits aufgrund des rechtskräftigen B-Plans Nr. 6. Die Änderungsplanung intensiviert diesen Befund nicht erheblich. Gleichwohl werden bau- und betriebsbedingte Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen.

Aus den Prognosen der Umweltauswirkungen des Bebauungsplans ergibt sich ein Überwachungsbearf im Sinne des § 4c BauGB

- zur Gewährleistung des Anwuchses und der Erhaltung vorgesehener Anpflanzungen,
- zur Funktionskontrolle temporärer Amphibienzäune.