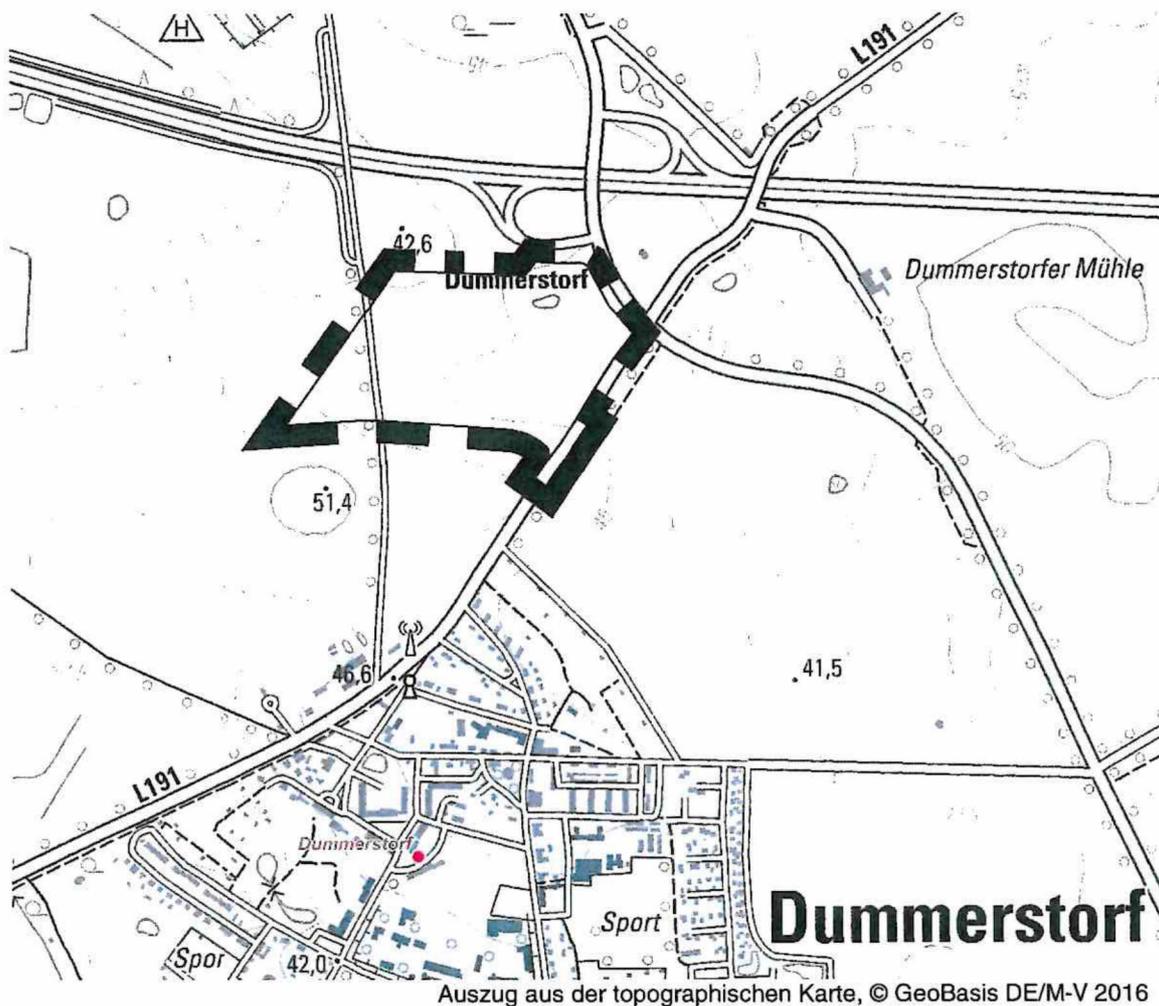


Übersichtsplan



SATZUNG DER GEMEINDE DUMMERSTORF

über den

Bebauungsplan Nr. 19

"Gewerbe- und Logistikzentrum Ostsee"

als 1. Bauabschnitt des „Industrie- und Gewerbeparks Autobahnkreuz Rostock (Dummerstorf)“, gelegen südlich der A 20 und der Autobahnabfahrt Dummerstorf, westlich der L 191, nördlich der Ortslage von Dummerstorf am Landweg nach Waldeck, umfassend die Flurstücke 4/22 (teilw.), 6/22, 6/23 (teilw.), 6/24 (teilw.), 6/26 (teilw.), 9/8 (teilw.) und 10/34 (teilw.), Flur 1, sowie 37/15 (teilw.), 37/16 (teilw.) und 37/18 (teilw.), Flur 2, Gemarkung Dummerstorf

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss

20.03.2017

SATZUNG DER GEMEINDE DUMMERSTORF

über den Bebauungsplan Nr. 19

"Gewerbe- und Logistikzentrum Ostsee"

Begründung

| Inhalt | Seite |
|--|-------|
| Teil 1 - Begründung | |
| 1. Einleitung | 3 |
| 1.1 Anlass der Planaufstellung, Planverfahren | 3 |
| 1.2 Lage und Geltungsbereich, Plangrundlagen | 5 |
| 1.3 Raumordnung, Regional- und Flächennutzungsplanung | 6 |
| 2. Bestand und geplante Entwicklung | 10 |
| 2.1 Ausgangssituation | 10 |
| 2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise | 11 |
| 2.3 Örtliche Bauvorschriften | 13 |
| 2.4 Verkehrserschließung | 14 |
| 2.5 Flächenbilanz | 18 |
| 3. Ver- und Entsorgung | 18 |
| 3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgung | 18 |
| 3.2 Trink- und Löschwasserversorgung | 19 |
| 3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung | 19 |
| 3.4 Energieversorgung | 21 |
| 3.5 Abfallentsorgung/Altlasten | 22 |
| 3.6 Telekommunikation | 22 |
| 4. Immissionsschutz | 23 |
| 5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten | 24 |
| 6. Sonstiges, Hinweise | 25 |

Teil 2 - Umweltbericht

| | | |
|-----|--|----|
| 1. | Einleitung | 27 |
| 1.1 | Allgemeines | 27 |
| 1.2 | Lage und Charakteristik des Plangebietes | 27 |
| 2. | Umweltprüfung | 28 |
| 2.1 | Vorhaben und Planungsziel | 28 |
| 2.2 | Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen | 28 |
| 3. | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen | 30 |
| 3.1 | Schutzgut „Mensch“ | 30 |
| 3.2 | Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ | 32 |
| 3.3 | Schutzgut „Boden“ | 37 |
| 3.4 | Schutzgut „Wasser“ | 38 |
| 3.5 | Schutzgut „Luft und Klima“ | 42 |
| 3.6 | Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“ | 43 |
| 3.7 | Schutzgut „Landschaft“ | 43 |
| 3.8 | Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter | 45 |
| 3.9 | Zusammenfassung der Umweltauswirkungen | 45 |
| 4. | Entwicklungsprognose zum Umweltzustand | 46 |
| 4.1 | Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung | 46 |
| 4.2 | Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung | 47 |
| 4.3 | Anderweitige Planungsmöglichkeiten | 47 |
| 5. | Eingriffsregelung | 47 |
| 5.1 | Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung | 47 |
| 5.2 | Eingriffsbilanzierung | 48 |
| 5.3 | Kompensationsmaßnahmen | 54 |
| 6. | Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung | 57 |
| 7. | Allgemein verständliche Zusammenfassung | 57 |

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass der Planaufstellung, Planverfahren

Die Gemeinde Dummerstorf plant die stufenweise Realisierung des für die Landesentwicklung von Mecklenburg-Vorpommern bedeutenden Großgewerbe-standortes zwischen dem Autobahnkreuz A 19/A 20 und den Autobahnabfahrten Kavelstorf und Dummerstorf sowie der Landesstraße 191 mit der künftigen Bezeichnung „Industrie- und Gewerbepark Autobahnkreuz Rostock (Dummerstorf)“. Die Flächen in einer Gesamtgröße von ca. 100-120 ha sind Bestandteil des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock sowie des Landesraumentwicklungsprogrammes (LEP) und des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dummerstorf.

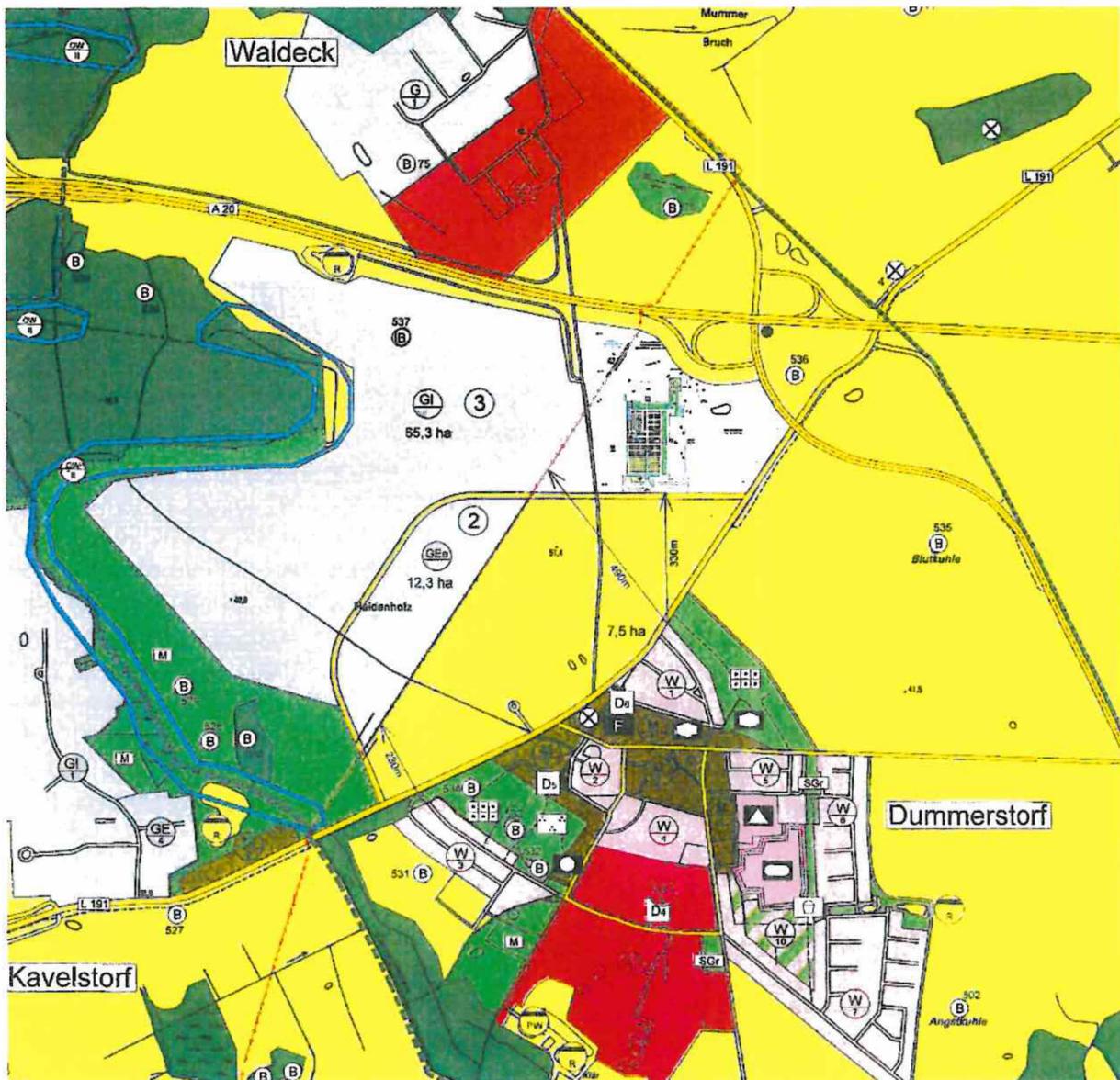
Der Bebauungsplan Nr. 19 „Gewerbe- und Logistikzentrum Ostsee“ wird zur Realisierung des 1. Bauabschnittes des Industrie- und Gewerbeparks aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss dazu wurde von der Gemeindevertretung am 24.05.2016 gefasst. Hier besteht bereits das Interesse von Logistikunternehmen und z.B. einer Tankstelle, sich anzusiedeln.

Der Aufstellungsbeschluss markiert die formale Einleitung des Planverfahrens zur Umsetzung eines Logistik- und Gewerbeparks im Südosten von Rostock, der Teil der raumbedeutsamen und auf landes- und regionaler Ebene geplanten, gewerblich-industriellen Entwicklung im „Stadt-Umland-Raum Rostock“ ist. Dem Aufstellungsbeschluss geht bereits eine mehrjährige Planungsphase zur Ermittlung der grundsätzlichen Realisierbarkeit des Vorhabens und zur raumordnerischen Abstimmung voraus. Das Logistik- und Gewerbezentrum soll Flächenpotentiale zur Ansiedlung von Betrieben bieten, die u.a. im Zusammenhang mit der Hafentwicklung von Rostock und den Verbindungen in die skandinavischen und baltischen Länder stehen.

Die Gesamtausdehnung des „Industrie- und Gewerbeparks Autobahnkreuz Rostock (Dummerstorf)“ ist in dem unten abgebildeten Flächennutzungsplan-Ausschnitt dargestellt. Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes Dummerstorf war bereits im 1. Beteiligungsverfahren und wird zur Zeit weiter bearbeitet. Aus der Beteiligung und den Untersuchungen zum Schallschutz ging hervor, dass eine ursprünglich nordöstlich von Dummerstorf, südwestlich der L 39 gelegene Gewerbegebietsfläche gestrichen wurde (vgl. Abb. im Kap. 3.4).

Der B-Plan Nr. 19 umfasst als erster Bauabschnitt nun also den östlichen Teil des Industrie- und Gewerbeparks einschließlich seiner östlichen Straßenanbindung.

Der Standort bietet sich aufgrund seiner zentralen Verkehrslage zwischen der Autobahn A 19, die direkt vom Seehafen Rostock über das Autobahnkreuz A 19/A 20 in Richtung Berlin verläuft, und der A 20 zwischen Lübeck und Stettin sowie direkt zwischen den Autobahnanschlussstellen Kavelstorf mit seinem bestehenden Industriegebiet und Dummerstorf an der L 191 als Umschlagsort für gewerbliche Güter und verkehrsgünstig gelegener Gewerbe- und Industriestandort an.



Auszug aus dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde 2016
(Quelle Gemeinde Dummerstorf/Wagner Planungsgesellschaft Rostock)

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 vom 08.07.2016, der die grundsätzlichen Planungsziele zur Errichtung des Gewerbe- und Logistikzentrums enthielt, wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden (TÖB) nach § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum Aug./Sept. 2016 durchgeführt. Von Bürgern wurden dabei keine Stellungnahmen abgegeben. Aus der Behördenbeteiligung und den parallel weiter bearbeiteten Gutachten zur Verkehrsplanung, zur Erschließung, zum Schallschutz und zum Artenschutz resultieren Änderungen, die ihren Niederschlag im Entwurf fanden. Die beteiligten Planungsbüros, Versorgungsträger und Behörden waren in den vergangenen Monaten bereits bei regelmäßigen Beratungen in der Gemeinde Dummerstorf unter Leitung des Projektsteuerers, der Landesgrunderwerb Mecklenburg-Vorpommern GmbH, an der Vorbereitung der vorliegenden Planung beteiligt.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 vom 18.11.2016 wurden die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die nochmalige Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB nach § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum Dez. 2016/Jan. 2017 durchgeführt. Von Bürgern wurden erneut keine Stellungnahmen abgegeben. Aus der nochmaligen Beteiligung der Behörden und aus der weitergeführten Erschließungsplanung ergaben sich Planänderungen, die im Rahmen der Abwägung behandelt werden. Diese betreffen v.a. ein größeres Regenrückhaltebecken. Dadurch verkleinert sich die Ausgleichsfläche. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde werden alle verbleibenden, externen Ausgleichsmaßnahmen über Ökokonten der Landesforstanstalt MV realisiert. Die Realisierung eines Ökokontos nördlich des B-Plan-Gebietes konnte in der Kürze der Zeit nicht umgesetzt werden. Die Erschließungsanlagen im Plangebiet wurden geringfügig der fortgesetzten Erschließungsplanung angepasst. Die Änderungen in der vorliegenden Satzungsfassung im Vergleich zum Entwurf werden im jeweiligen Kapitel themenbezogen erläutert. Eine erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung wird durch die Änderungen an den bereits geplanten, technischen Anlagen und durch andere Ausgleichsmaßnahmen nicht bedingt. Auch sollen die ehemals geplanten Ausgleichsmaßnahmen nicht ersatzlos entfallen, sondern für künftige Vorhaben der Gemeinde als Kompensationsflächen zur Verfügung stehen. Da die Änderungen keine Grundzüge der Planung betreffen oder substantielle Änderungen beinhalten und damit keine nachteiligen Auswirkungen auf die Öffentlichkeit, die Umweltbedingungen oder auf Behördenbelange haben, und alle eingearbeiteten Änderungen mit den betreffenden Behörden und Versorgungsträgern abgestimmt sind, hat die Gemeinde entschieden, dass die notwendigen Änderungen im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden können.

1.2 Lage und Geltungsbereich, Plangrundlagen

Das ca. 16,5 ha große Plangebiet liegt südlich der BAB 20 und der Autobahnabfahrt Dummerstorf im Norden, südwestlich der Landesstraße L 39, westlich der L 191, nördlich der Ortslage von Dummerstorf am Landweg nach Waldeck, umfassend die Flurstücke 4/22 (teilw.), 6/22, 6/23 (teilw.), 6/24 (teilw.) 6/26 (teilw.), 9/8 (teilw.) und 10/34 (teilw.), Flur 1, sowie 37/15 (teilw.), 37/16 (teilw.) und 37/18 (teilw.), Flur 2, Gemarkung Dummerstorf und damit hauptsächlich derzeit landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen.

Der Geltungsbereich hat sich im Vergleich zum Vorentwurf geändert, da im Nordwesten eine Hochdruck-Gasleitung das Plangebiet schneidet. Die Flächen nördlich der Gasleitung lassen sich nicht sinnvoll erschließen, da sie zwischen der hohen Böschung des Landweges und der A 20 liegen. Eine Umverlegung der Gasleitung wurde beim Betreiber, der Ontras Gastransport GmbH abgefragt, würde aber mit Kosten von ca. 444.000 € die Vorteile nicht aufwiegen.

Weiterhin ist zur A 20 in einem 40 m breiten Freihaltbereich keine Bebauung zulässig. Daher führten die Verhandlungen der Gemeinde mit dem Grundstückseigentümer zu dem Ergebnis, dass der nördliche Flächenteil nicht mehr in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden soll. Die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen ist über den Landweg gegeben. Stattdessen wurde die Fläche westlich des Landweges bis zur Gasleitung als sinnvoll im Rahmen dieses Bebauungsplanes mit zu erschließende Fläche in den Geltungsbereich aufgenommen.



Luftbild mit Flurkartenauszug (Quelle Gemeinde/Geo Basis-DE/MV 2016)

Als Plangrundlagen dienen der Lage- und Höhenplan, Landgesellschaft MV Leezen, Stand Okt. 2015, ergänzt Okt. 2016, die topographische Karte, © GeoBasis DE/MV 2016, der Flächennutzungsplan-Vorentwurf der Gemeinde sowie eigene Erhebungen.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

1.3 Raumordnung, Regional- und Flächennutzungsplanung

Der „Industrie- und Gewerbepark Autobahnkreuz Rostock“ wurde von Seiten der Raumordnung und Landesplanung bereits intensiv planerisch vorbereitet.

Das Plangebiet befindet sich raumordnerisch im Südosten des Oberzentrums der Hansestadt Rostock direkt an den überregionalen Verkehrsachsen der A 19 und A 20. Die Flächen des für das Land Mecklenburg-Vorpommern raumbedeutsamen „Industrie- und Gewerbeparks Autobahnkreuz Rostock (Dummerstorf)“ in einer Gesamtgröße von ca. 120 ha laut Vorentwurf des Flächennutzungsplanes sind Bestandteil des neu aufgestellten und im Mai 2016 beschlossenen Landesraumentwicklungsprogrammes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V).

Im neuen LEP wird das betreffende Gebiet als „Standort für die Ansiedlung hafenauffiner Industrie- und Gewerbeunternehmen“ geführt.

Auszüge aus dem LEP M-V, bekannt gemacht durch Landesverordnung vom 27.5.2016:

4.3 Standortanforderungen und -vorsorge für die wirtschaftliche Entwicklung

4.3.1 Flächenvorsorge für Industrie- und Gewerbeansiedlungen mit landesweiter Bedeutung

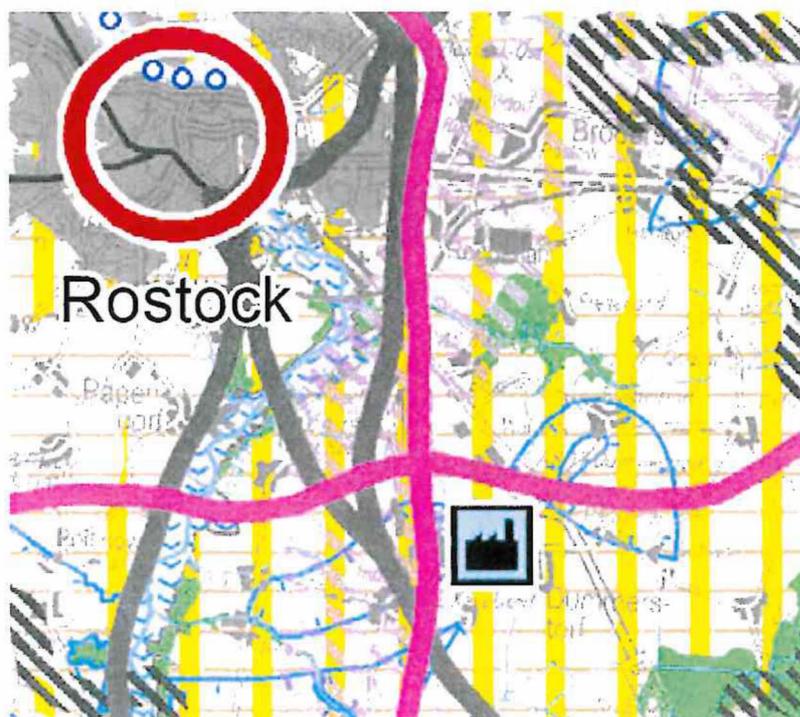
- (1) Die Standortoffensive zur Schaffung attraktiver großer zusammenhängender Industrie- und Gewerbeflächen als Voraussetzung für eine erfolgreiche Ansiedlungspolitik soll fortgesetzt und weiterentwickelt werden. Dabei sollen insbesondere die spezifischen Anforderungen der Ostseehäfen Rostock, Sassnitz-Mukran, Stralsund und Wismar berücksichtigt werden. *Standortoffensive Gewerbegrößstandorte*
- (3) Die Ostseehäfen sollen als Motoren der wirtschaftlichen Entwicklung des Landes durch eine vorausschauende Flächenbevorratung für Umschlag, Logistik sowie hafenauffine Industrie- und Gewerbeansiedlung wettbewerbsfähig aufgestellt werden. Standorte für die Ansiedlung hafenauffiner⁹³ Unternehmen sind die in Abbildung 20 genannten Standorte. *Flächenoffensive Hafenentwicklung*

Soweit raumbedeutsame Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen die Ansiedlung hafenauffiner Unternehmen beeinträchtigen, sind diese auszuschließen. (Z)

Abbildung 20 – Standorte für die Ansiedlung hafenauffiner Industrie- und Gewerbeunternehmen

1. Bentwisch
2. Industrie- und Gewerbepark „Autobahnkreuz Rostock“ (Dummerstorf)
3. Industriegebiet Sassnitz-Mukran-Lietzow
4. Industrie- und Gewerbegebiet Lubminer Heide
5. Industrie- und Gewerbegebiet Wismar-Kritzow und Wismar-Müggenburg
6. Rostock-Mönchhagen
7. Rostock-Poppendorf
8. Rostock-Seehafen (Ost und West)
9. Stralsund-Seehafen
10. Vierow-Hafen

Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V /Karte



 Standort für die Ansiedlung
hafenaaffiner Industrie- und Gewerbeunternehmen

Nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP, Beschluss vom August 2011) ist Dummerstorf, der Hauptort der Großgemeinde, als Grundzentrum ausgewiesen. Die flächenintensive Gewerbeansiedlung soll innerhalb des SUR v.a. auf die gewerblichen und industriellen Vorbehalts- bzw. Vorranggebiete konzentriert werden. Kavelstorf wird aufgrund der erheblichen Gewerbe- und Industrieansiedlungen an der A 19 in den SUR einbezogen. Dummerstorf grenzt somit direkt an den SUR an.

Der Standort liegt an der Entwicklungsachse Rostock-Laage (B103/L 39).

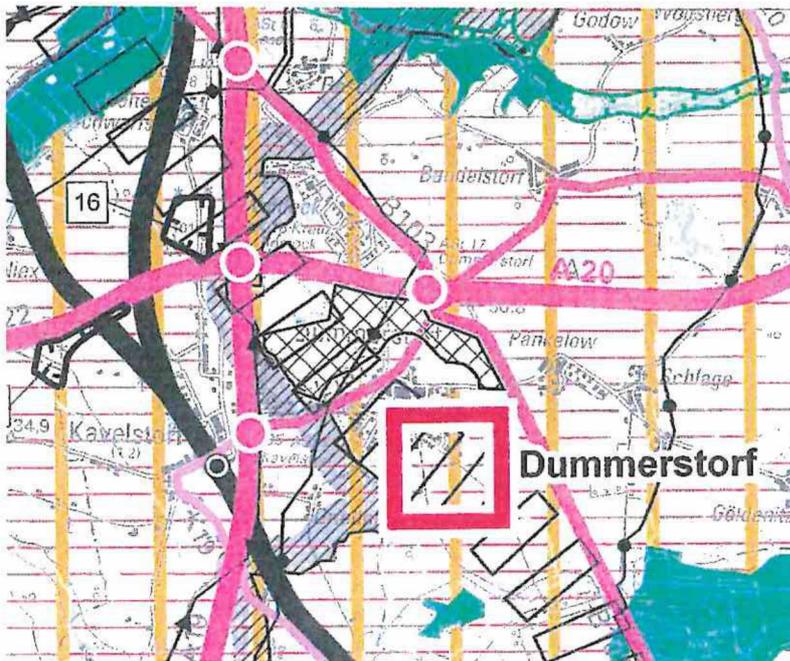
„Der SUR ist Kern der Regiopole Rostock und repräsentiert das wirtschaftliche Zentrum Mecklenburg-Vorpommerns. Er hält qualifizierte Arbeitskräfte für den Verflechtungsbereich des Oberzentrums vor... Der SUR ist daher in seiner Entwicklung so zu fördern, dass er seine Rolle als hervorgehobener Wirtschaftsstandort weiter ausbauen kann...“ (RREP, Kap. 3.1.2 ff). Vorhandene Infrastruktur und erschlossene Standortreserven sind für die gewerbliche Ansiedlung zu nutzen. Die noch ungenutzten Potenziale der vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen im SUR sollen in interkommunaler Abstimmung zwischen dem Oberzentrum und den Umlandgemeinden einer Nutzung zugeführt werden. (RREP, Kap. 4.3).

Diese interkommunale Abstimmung ist im „Entwicklungsrahmen Stadt-Umland-Raum Rostock“ (SUR) vom November 2011 erfolgt. Dort ist das Plangebiet als Gewerbestandort „G 19: Dummerstorf“ mit einer Größe von 141 ha in das SUR-Konzept aufgenommen worden. Das SUR-Konzept wurde in Abstimmung zwischen der Hansestadt Rostock und den Umlandgemeinden unter der Moderation des Amtes für Raumordnung und Landesplanung erstellt.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung erfolgt die Qualifizierung vom Vorbehaltsgebiet Gewerbe und Industrie zum Vorranggebiet.

Im SUR ist weiterhin über ein regionales Einzelhandelskonzept die Sicherung einer ausgewogenen Grundversorgung zu sichern. Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet nicht vorgesehen und auszuschließen.

Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock – Karte (karierte Fläche nördlich/norwestlich Dummerstorf = Vorbehaltsgebiet Gewerbe und Industrie)



Mit den Stellungnahmen vom 08.09.2016, vom 13.09.2016 und vom 10.01.2017 des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock wird die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes als den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechend ausdrücklich befürwortet. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben wird entsprechend der o.g. Ausführungen an diesem Standort als unzulässig definiert.

Die Hansestadt Rostock stimmt mit Schreiben vom 22.09.2016 und vom 27.01.2017 als Nachbargemeinde ebenfalls zu und sieht Ihre Interessen durch die vorliegende Planung gewahrt.

Raumordnerisch sind außerdem die Belange von Landwirtschaft, Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen. Hier werden mangels alternativer Standorte mit einer derartigen Verkehrsgunst landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Das Plangebiet wurde daher nicht als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft eingestuft. Alternative Flächen stehen in der avisierten Größe in den Innenbereichen von Ortslagen oder als Konversionsflächen nicht zur Verfügung.

Flora-Fauna-Habitat- (FFH-) oder andere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Die möglichen Auswirkungen der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 19 auf die Belange von Natur und Landschaft wurden im Umweltbericht untersucht.

Der Flächennutzungsplan der Großgemeinde Dummerstorf wird derzeit aufgestellt. Darin ist das Plangebiet des B-Planes Nr. 19 entsprechend der raumordnerischen

Vorgaben und der Vorabstimmungen und Voruntersuchungen auf F-Plan-Ebene als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Industriegebiete (GI) befinden sich in größerer Entfernung zur Ortslage von Dummerstorf.

Von den gewerblichen Bauflächen wird aus Immissionsschutzgründen ein Abstand von mehreren hundert Metern zur Ortslage Dummerstorf eingehalten, der auf der Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung und detaillierter Immissionsschutzgutachten zu konkretisieren ist. Das Immissionsschutzgutachten zum B-Plan Nr. 19 liegt vor, daraus geht hervor, dass durch die gewerblichen Ansiedlungen keine unzulässigen Belastungen der Ortslage Dummerstorf auftreten (vgl. Kap. 4).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 und des Flächennutzungsplanes erfolgen also parallel gemäß § 8 Abs. 3 BauGB, um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 1 BauGB zu entsprechen. Je nach Fortschritt des Flächennutzungsplanes ist der B-Plan ggf. als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB genehmigen zu lassen.

2. Bestand und geplante Entwicklung

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet umfasst mit Ausnahme des Abschnitts des Landweges nach Waldeck vorwiegend Ackerflächen. Im Osten befindet sich ein zum Teil mit Bäumen und Sträuchern umstandenes, wasserführendes Ackersoll. Die Böschungsbereiche der A 20 und der Landesstraßen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches. Sie sind durch einen mehr oder weniger dichten Strauchbestand geprägt. An der Landesstraße 191 wurde im Osten des Plangebietes eine kleine Gehölzanpflanzung als Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Autobahnbaus der A 20 angelegt. Diese Gehölzfläche muss für das vorliegende Vorhaben, insbesondere den Verkehrsanlagenbau, entfallen und wird im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung berücksichtigt und durch andere Ausgleichsmaßnahmen ersetzt.

Das Gelände ist leicht wellig mit Senken im Nordwesten und im Osten des Plangebietes. Während in den Senken Geländehöhen von ca. 42 – 43 m ü. HN gegeben sind, steigen die Ackerflächen dazwischen bis auf ca. 46 m an.

Das Gelände ist von der A 20 und von den umgebenden Landesstraßen aus einsehbar, da diese zumeist höher liegen. Vom nördlichen Rand der Ortslage Dummerstorf aus steigt die Ackerfläche nordwestlich der L 191 zunächst bis auf eine Kuppe von ca. 50 m Höhe über HN an, um danach bis zum Plangebietsrand wieder auf ca. 45 m abzufallen. Hier ist also eine gewisse natürliche, visuelle Abschirmung gegeben.

Im Nordwesten verläuft eine unterirdische Ferngasleitung am Rande des Plangebietes. Von Nord nach Süd wird es östlich des Landweges von einer 20 kV-Mittelspannungs-Freileitung durchquert. Im Bereich der geplanten Straßenanbindung an die L 191 quert eine weitere Gasleitung das Plangebiet.

Das Landschaftsbild ist stark durch die Verkehrsachsen der A 20, der L 39 und der L 191 geprägt. Weiterhin sind die Anlagen der Polizei und der Justizvollzugsanstalt Waldeck sichtbar.

Das Plangebiet wird insbesondere durch die A 20 von Verkehrslärm beeinflusst.

Aufgrund dieser vorbelastenden Faktoren ist der Standort für eine Gewerbe- und Industrieansiedlung geeignet.

2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Entsprechend der Zielstellung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Logistik- und Gewerbezentrum zu schaffen, werden Gewerbegebiete (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen, die der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen. Stärker störende Industriebetriebe sollen in den Industriegebieten untergebracht werden. Diese Maßnahme dient dazu, die Anwohner der Ortslage von Dummerstorf nicht unzumutbar zu belasten.

In den festgesetzten Gewerbegebieten sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Tankstellen allgemein zulässig. Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig. Anlagen für sportliche Zwecke sowie die sonstigen Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Einrichtungen sind an anderen Stellen im Gemeindegebiet vorhanden bzw. vorgesehen. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist in diesem Gewerbegebiet nicht zulässig. Der Standort soll nach den Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms hafenaffinen Industrie- und Gewerbebetrieben dienen. Nach der bereits erwähnten Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock sind die GE/GI-Flächen in der Planungsregion schwierig zu sichern und die relativ konfliktarmen Flächen in Dummerstorf daher zu wertvoll, um Spielräume für andere Nutzungen zu haben.

Im Logistikzentrum soll ein 24-Stunden-Betrieb an 7 Tagen in der Woche ermöglicht werden, sofern dieser mit den Arbeitszeitgesetzen des Landes MV und des Bundes vereinbar ist. Das heißt nicht unbedingt, dass rund um die Uhr gearbeitet wird, aber es soll die Möglichkeit gegeben werden, zu jeder Tages- und Nachtzeit an- oder auszuliefern. Dies entspricht den Grundvoraussetzungen einer zeitgemäßen Logistik, die eine Warenannahme z.B. von den Nachtfähren des Überseehafens in Rostock und eine deutschland- und europaweite „just in time“ Belieferung gewährleistet.

Um eine möglichst sinnvolle Nutzung der Bauflächen zu ermöglichen und nicht von vornherein Beschränkungen für die möglichen Gewerbeansiedlungen aufzuerlegen, werden die Baugrenzen und die Grenzwerte für das Maß der Nutzung großzügig gefasst. So wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 festgesetzt, um eine dem Gewerbegebiet angemessene Bebauung zu ermöglichen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von max. 0,8 überschritten werden. Damit wird unter Berücksichtigung von begrünten Freiflächen und z.B. randlichen Hecken die maximale Versiegelung auch für Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten usw. definiert. Logistik- und Gewerbeunternehmen haben mitunter auch einen großen Bedarf an befestigten Freiflächen.

Die zulässige Gebäudehöhe wird auf maximal 14,0 m festgesetzt. Damit sollen insbesondere die für Logistikunternehmen typischen, großen Hallen, z.B. mit Hochregallagern, berücksichtigt werden.

Für die festgesetzte Gebäudehöhe wird als Bezugspunkt die mittlere Höhe der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Dachaufbauten wie z.B. Solaranlagen, Schornsteine, Entlüftungsschächte von Filter- und Klimaanlage, Fahrstuhl-schächte usw. dürfen die zulässige Firsthöhe um bis zu 2,5 m überschreiten.

In den Gewerbegebieten mit abweichender Bauweise sind Gebäudelängen mit mehr als 50,0 m zulässig. Auch dies entspricht den Notwendigkeiten für die große Lager- und Umschlaghallen des Logistikgewerbes.

Entlang der Bundesautobahn A 20 dürfen in einer Entfernung bis zu 40,0 m und entlang der Landesstraßen L 39 und L 191 in einer Entfernung bis zu 20,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bauliche Anlagen einschließlich Werbeanlagen nicht errichtet werden. Dieses gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Der Genehmigung bedürfen bauliche Anlagen, die längs der Bundesautobahn in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Für die Verkehrserschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind folgende grundsätzliche Voraussetzungen zu beachten:

Der B-Plan Nr. 19 stellt den ersten, ca. 16 ha großen Bauabschnitt des mit ca. 100 – 120 ha deutlich größeren „Industrie- und Gewerbeparks Autobahnkreuz Rostock (Dummerstorf)“ dar. Die erste Teilfläche kann daher nicht losgelöst von den Folgeplanungen und Erschließungen für die restlichen Teilflächen betrachtet werden. Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 19 müssen vielmehr bereits jetzt die verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des gesamten Industrie- und Gewerbeparks mit berücksichtigt werden.

Diesbezüglich wurden Abstimmungen mit den Trägern der Ver- und Entsorgung und den Verkehrsbehörden geführt.

Entsprechend den Voruntersuchungen und Abstimmungen ist eine Erschließung des 1. Bauabschnittes möglich, auch zunächst unter Nutzung der vorhandenen Leitungen für die Abwasserentsorgung (westlich des Landweges) und die Versorgung durch die Trassen an der L 191 (Gas, Trinkwasser, Strom). Auch die Regenwasserentsorgung kann über das große Regenrückhaltebecken mit stark gedrosseltem Abfluss in die Vorflut gewährleistet werden. Für das Gesamtgebiet sind dann aber neue Leitungstrassen zu erstellen. Dafür müssen bereits im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 19 z.B. neue Versorgungs- bzw. Pumpstationen eingerichtet werden. Für die Regenwassersituation ist in der weiteren Planung für das Gesamtgebiet ein hydrologisches Gesamtkonzept zu erarbeiten.

Zu der westlich verlaufenden Gasleitung ist ein Sicherheitsabstand hochbaulicher Anlagen von 20 m einzuhalten. Stellplätze oder sonstige genutzte Freiflächen sind im Sicherheitsabstand zulässig.

Die Elektrofrieileitung und die Erdgasleitung an der L 191 sowie ggf. andere tangierende Leitungen oder Drainagen sind im Rahmen der Erschließung umzuverlegen.

Für die westlich des Landweges verlaufende Abwasserleitung wird ein Leitungsrecht festgesetzt. Über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht werden das Regenrückhaltebecken, das Soll und die künftigen Wiesenflächen erschlossen.

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt von der L 191 aus. Dabei ist es für die Gemeinde von besonderer Bedeutung, dass die Erschließung des raumbedeutsamen und landesweit sowie für die Region bedeutenden Gewerbe- und Industriestandortes in der avisierten Größe nicht zu Lasten der Einwohner Dummerstoffs erfolgt. Das heißt, es darf nicht zu dauerhaften, erheblichen Mehrbelastungen durch den Verkehr auf der Ortsdurchfahrt Dummerstorf kommen. Dieser Punkt ist für Dummerstorf von besonderer Bedeutung und eine Voraussetzung zur Erschließung des Gebietes. Da insbesondere hohe Lkw-Verkehre zu erwarten sind und sich die Verkehrsmengen zwischen den Anschlussstellen Kavelstorf und Dummerstorf durch den neuen Gewerbe- und Industriestandort erhöhen werden, ist die Lenkung dieser Verkehre durch das Gewerbe- und Industriegebiet unabdingbar. Die Straßenführung bzw. Ausschilderung ist so zu gestalten, dass die Ziel- und Quellverkehre und möglichst auch der Durchgangsverkehr nicht durch die Ortslage Dummerstorf fahren.

Daran wird in den weiter zu führenden Verkehrs- und Erschließungskonzepten zu arbeiten sein und es sind die entsprechenden Abstimmungen mit den Straßenbau- lastträgern und Verkehrsbehörden zu führen.

Weitere Ausführungen dazu finden sich in den Kapiteln 2.4 und 3.

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser ist in das Regenwasserrückhaltebecken einzuleiten. Nach den Berechnungen der Erschließungsplanung ist das Regenwasserrückhaltebecken mit einem Fassungsvermögen von ca. 6400 m³ herzustellen und in entsprechender Größe im nordöstlichen Niederungsbe- reich festgesetzt.

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung werden zwei Zisternen mit jeweils 200 m³ Fassungsvermögen als Grundversorgung vorzuhalten, die das gesamte Plangebiet abdecken. Sollten Unternehmen betriebsbedingt höhere Löschwassermengen benö- tigen, sind dazu betriebseigene Anlagen auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen.

Die Festsetzungen des B-Plans sollen eine möglichst effektive Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen für die Gewerbeansiedlung entsprechend den raum- ordnerischen Zielvorgaben gewährleisten. Dieses Ziel kann auch aufgrund der Tat- sache umgesetzt werden, dass kein bedeutender Natur- und Landschaftsraum für das Logistikzentrum beansprucht wird. Es handelt sich vielmehr um ein durch die Verkehrsstrassen sehr stark vorbelastetes Gebiet. Das vorhandene Ackersoll wird von den GE-Flächen ausgenommen und soll, auch aus artenschutzrechtlichen Gründen aufgrund des Vorkommens von Amphibien, erhalten werden. Es wird von Grünflä- chen zum Ausgleich und dem großen Regenrückhaltebecken umgeben, so dass sich, zusammen mit den Böschungsbereichen der Straßen und den randlichen Grün- flächen, vernetzte Grünstrukturen ergeben.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient dem Ausschluss störender Ein- flüsse auf die Ortslage und auf den Verkehr auf der Autobahn und den Landesstra- ßen. Daher sind stark reflektierende Materialien zur Fassadengestaltung unzulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind ebenfalls unzulässig.

Die Festlegung weiterer Vorgaben z.B. zur Gestaltung von Fassaden oder Einfriedungen wird als nicht notwendig bzw. sinnvoll für das Gewerbegebiet erachtet.

Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

2.4 Verkehrserschließung

Für die Verkehrserschließung des Plangebietes sind die bereits in Kap. 2.2 genannten, grundsätzliche Voraussetzungen zu beachten:

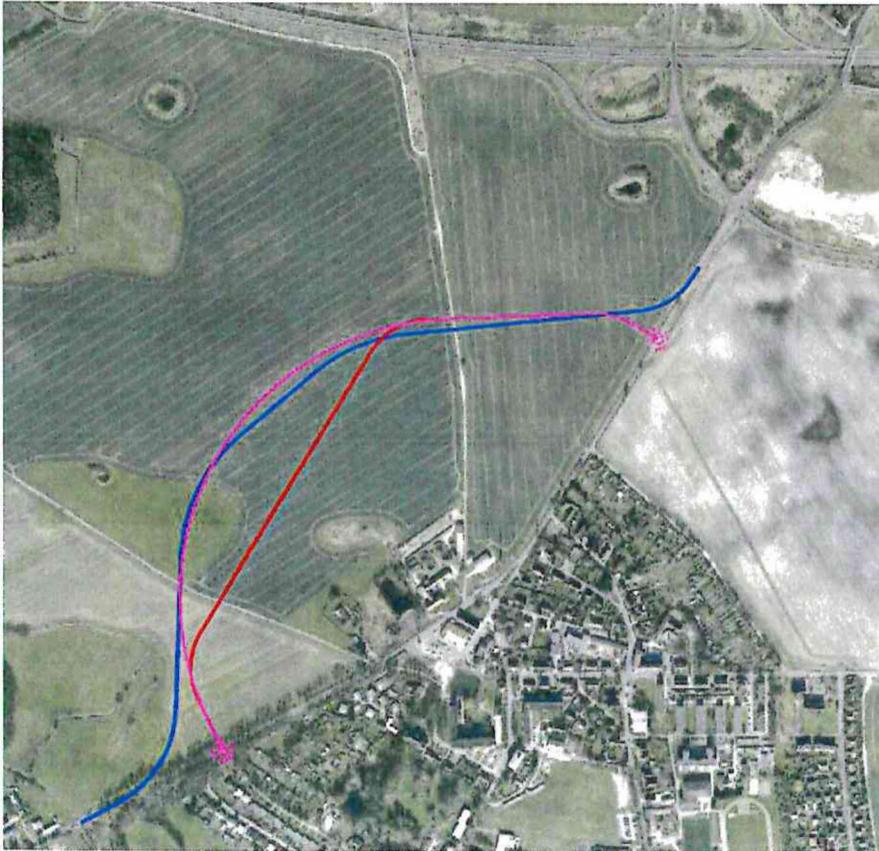
Der B-Plan Nr. 19 stellt den ersten, ca. 16 ha großen Bauabschnitt des mit ca. 100 – 120 ha deutlich größeren „Industrie- und Gewerbeparks Autobahnkreuz Rostock (Dummerstorf)“ dar. Die erste Teilfläche kann daher nicht losgelöst von den Folgeplanungen und Erschließungen für die restlichen Teilflächen betrachtet werden. Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 19 muss vielmehr bereits jetzt die verkehrliche Erschließung des gesamten Industrie- und Gewerbeparks berücksichtigt werden.

Dabei ist es für die Gemeinde von besonderer Bedeutung, dass die Erschließung des raumbedeutsamen und landesweit sowie für die Region bedeutenden Gewerbe- und Industriestandortes in der avisierten Größe nicht zu Lasten der Einwohner Dummerstorfs erfolgt. Das heißt, es darf nicht zu erheblichen zusätzlichen Verkehrsbelastungen der Ortsdurchfahrt kommen. Dieser Punkt ist für Dummerstorf von besonderer Bedeutung und eine Voraussetzung zur Erschließung des Gebietes. Da insbesondere hohe Lkw-Verkehre zu erwarten sind und sich die Verkehrsmengen zwischen den Anschlussstellen Kavelstorf und Dummerstorf durch den neuen Gewerbe- und Industriestandort erhöhen werden, ist die Lenkung dieser Verkehre durch das Gewerbe- und Industriegebiet unabdingbar. Die Straßenführung bzw. Ausschilderung ist so zu gestalten, dass die Ziel- und Quellverkehre und möglichst auch der Durchgangsverkehr nicht durch die Ortslage von Dummerstorf fahren.

Die Verkehrserschließung des B-Plan-Gebietes Nr. 19 erfolgt von der L 191 aus. Entsprechend der genannten Zielstellung, den durch das Gewerbe implizierten Verkehr langfristig bei Erschließung des Gesamtgebietes um die Ortslage herum zu führen, soll die Hupterschließung in einem westlichen Bogen durch das GE-/GI-Gebiet geführt werden. Der nördliche Anbindepunkt an die L 191 befindet sich in ausreichender Entfernung von ca. 250 m zum Knotenpunkt L 39/L 191 südlich der Autobahn-Anschlussstelle Dummerstorf. Die Planstraße markiert hier den südlichen Abschluss der im Flächennutzungsplan-Vorentwurf vorbereiteten Gewerbeflächen. Die Anbindung soll gemäß Abstimmung mit dem Straßenbauamt Stralsund als Kreisverkehr ausgebildet werden.

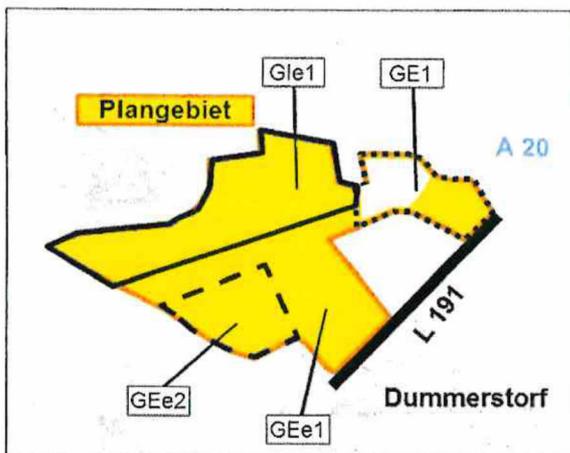
Der später mit einem weiteren Bauabschnitt zu realisierende südliche Anbindepunkt des Gewerbegebietes liegt westlich der Ortslage von Dummerstorf vor dem Industriegebiet Kavelstorf mit Anbindung an die Anschlussstelle der A 19.

Prüfung möglicher Trassen der Hapterschließung des Gesamtstandortes
(Ingenieurbüro LAWA, Güstrow, Juni 2016)



Zur Ermittlung der künftigen Leistungsfähigkeit der Verkehrsknotenpunkte wurden Untersuchungen von Dorsch Consult Rostock durchgeführt. Zur Verkehrsanalyse wurden Zählungen durchgeführt und eine Prognose eines möglichen Gesamtverkehrsaufkommens wurde erstellt. Sie beruht auf den Verkehrsanalysen, den Hochrechnungen sowie den Annahmen zur Art des Gewerbes, das sich in dem GE-/GI-Gebieten ansiedelt:

Ausgangsdaten



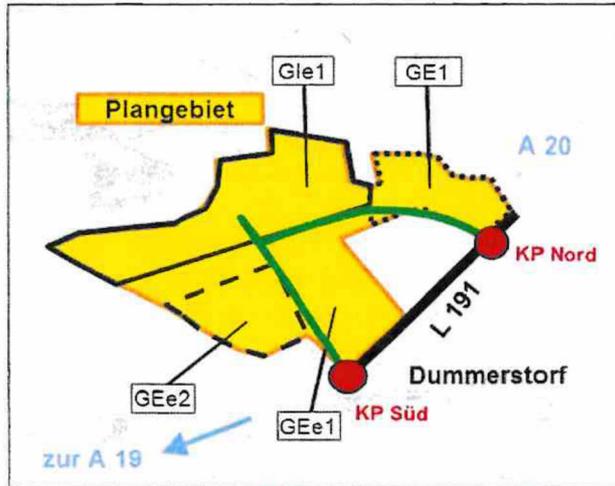
1. Aufteilung des Plangebietes in Branchen
 - a) Verkehr, Transport, Logistik
 - b) Verarbeitendes Gewerbe
 - c) Baugewerbe
2. Die Verkehrsnachfrage ergibt sich aus Beschäftigten-, Kunden- und Lieferverkehren je Branche
→ Mobilitätskennwerte nach Bosserhoff

Quelle: Dorsch Consult

Die Aufteilung der Verkehre auf die Knotenpunkte wurde ermittelt:

3. Verkehrserzeugung

Aufteilung der Quell- und Zielverkehre auf die zwei geplanten KP



Ohne Nutzung der OD L 191

| Gebiet | Verkehrs-Aufteilung der Knotenpunkte | | | |
|--------|--------------------------------------|----------|-------------|----------|
| | über KP Nord | | über KP Süd | |
| | Ri. A 20 | Ri. A 19 | Ri. A 20 | Ri. A 19 |
| GE1 | 100% | 0% | 0% | 100% |
| Gle1 | 100% | 0% | 0% | 100% |
| GEE1 | 100% | 0% | 0% | 100% |
| GEE2 | 100% | 0% | 0% | 100% |

Mit Nutzung der OD L 191

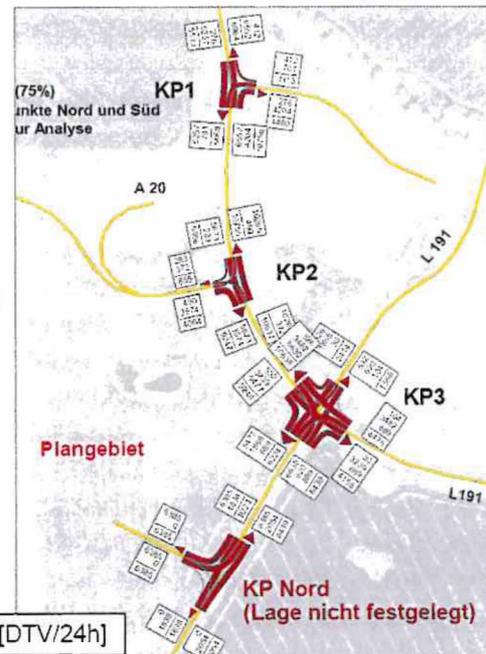
| Gebiet | Verkehrs-Aufteilung der Knotenpunkte | | | |
|--------|--------------------------------------|----------|-------------|----------|
| | über KP Nord | | über KP Süd | |
| | Ri. A 20 | Ri. A 19 | Ri. A 20 | Ri. A 19 |
| GE1 | 90% | 10% | 10% | 90% |
| Gle1 | 90% | 10% | 10% | 90% |
| GEE1 | 10% | 90% | 90% | 10% |
| GEE2 | 10% | 90% | 90% | 10% |

Quelle: Dorsch Consult

4. Verkehrsbelastung - Prognose

Ergebnis Verkehrsprognose:

- Überlagerung der Belastungen aus:
 - Analyse
 - Verkehrserzeugung
 - allgemeine Verkehrsprognose
- Belastung unter der Annahme Meidung der OD L 191
 DTV auf der L 191 zwischen KP 3 und KP 4:
 2.895 bis 3.892 Kfz/24h
 206 bis 241SV/24h
 MSV50 auf der L 191 zwischen KP 3 und KP 4:
 326 bis 446 Kfz/h
 bsv auf der L 191 zwischen KP 3 und KP 4:
 22 bis 32 SV/h



Auszug des Streckennetzes Prognose [DTV/24h]

Quelle: Dorsch Consult

In der Prognose wurde ermittelt, dass die Knoten leistungsfähig sind. Für die Planstraße A im Plangebiet des B-Planes Nr. 19 ergibt sich eine Verkehrsbelastung von 2100 Kfz/24 Std., davon 135 Lkw/Tag.

Die derzeitige Verkehrsbelastung im Bereich der Ortsdurchfahrt Dummerstorf liegt bei ca. 3900 Kfz/24 Std., davon 241 Lkw. Dieser Wert soll sich möglichst nicht dauerhaft erheblich erhöhen. Daher besteht die Notwendigkeit der Verkehrsführung durch das künftige GE/GI-Gebiet unter Umfahrung der Ortslage Dummerstorf.

Für den ersten Bauabschnitt des B-Planes Nr. 19 ergeben sich zunächst allerdings vorübergehende Zusatzbelastungen von ca. 500 Kfz/Tag für die Ortslage von Dummerstorf, da zunächst nur der nördliche Knotenpunkt hergestellt wird und so die Verkehre von der A 19 zum B-Plan-Gebiet Nr. 19 durch die Ortslage Dummerstorf fahren müssen. Konkret wurde von Dorsch Consult eine Zusatzbelastung von 249 Kfz je Richtung und Tag, davon 16 Lkw je Richtung und Tag, durch die Ortslage ermittelt. Damit erhöht sich der durchschnittliche tägliche Verkehr von 3892 Kfz/24 h auf 4390 Kfz/24 h. Diese vorübergehende Zunahme von 13 % auf der Landesstraße 191 durch Dummerstorf ist eine zumutbare Belastung.

Bezüglich der Verkehrslärmemissionen erfolgte durch den TÜV Nord die Prüfung, ob entlang der Planstraße A ggf. aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand oder -wand) gegenüber der Ortslage von Dummerstorf erforderlich sind. Dies trifft für den ersten Bauabschnitt des B-Plans Nr. 19 nicht zu. Die Planstraßen im B-Plan Gebiet Nr. 19 erzeugen in der Ortslage Dummerstorf Beurteilungspegel von maximal 40 dB(A) tags und maximal 33 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete werden damit deutlich unterschritten.

Mangels belastbarer Informationen über die weitere Entwicklung des gesamten Gewebegebietes zum jetzigen Zeitpunkt erfolgen die Berechnungen zu den Schallemissionen der folgenden Bauabschnitte, wenn klar ist, um welche Bauabschnitte es sich handelt, welche zulässigen Nutzungen es in den weiteren Bauabschnitten geben wird usw.

Sollten die Grenzwerte der zulässigen Schallimmissionen in den Wohngebieten Dummerstorfs im Rahmen der künftigen Bauabschnitte überschritten werden, sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Im Plangebiet des B-Plans Nr. 19 soll der nördliche Anbindepunkt an die L 191 als Kreisverkehr mit einem begleitenden, kombinierten Geh- und Radweg realisiert werden. Von dort verläuft die Planstraße A in westliche Richtung bis zum Ende des Plangebietes, um dort später verlängert zu werden. Hier ist eine (provisorische) Wendeanlage vorzusehen, die als Wendeschleife für Sattelzüge auszulegen ist. In nördliche Richtung verläuft die Planstraße B als Stichstraße mit einer für Sattelzüge ausreichend bemessenen Kreisverkehrsanlage, die das Plangebiet im Inneren erschließt. Durch deren Lage werden unterschiedlich große Gewerbegrundstücke ermöglicht. In Vorgesprächen mit Logistikunternehmen wurde ein Flächenbedarf von ca. 10 ha angegeben, der westlich der Stichstraße realisiert werden soll.

Weitere innere Erschließungen sind über private Verkehrswege herzustellen. Eine Anbindung des Regenrückhaltebeckens und der zu pflegenden Grünflächen erfolgt über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

Die Planstraße A schneidet den Landweg von Dummerstorf nach Waldeck. Hier sind geeignete verkehrsrechtliche Maßnahmen vorzusehen, um Schleichverkehre zum GE-Gebiet über den Landweg zu unterbinden. Außerdem sind Grundstückszufahrten vom Landweg aus in die Gewerbegebiete laut B-Plan unterbunden.

Die Straßenquerschnitte der Planstraßen sind in einer Breite von 6,50 m für den Regelfall des Lkw-Begegnungsverkehrs auszubauen. Ein kombinierter Geh- und Radweg soll an den Planstraßen entlang geführt werden. Dieser bindet an die vorhande-

nen und künftig geplanten Geh- und Radwege an der L 191 in Richtung Bandelstorf und Dummerstorf an.

Innerhalb der GE-Flächen sollen die Straßen abschnittsweise durch Parkbuchten ergänzt werden, die für Lkw geeignet sind und die von anzupflanzenden Bäumen unterbrochen werden.

Eine gute Anbindungsmöglichkeit für den ÖPNV besteht mit den Busverbindungen von und nach Rostock über die L 191.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 19 beträgt rund 16,5 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

| Flächennutzung | Flächengröße ca. in m ² |
|--|------------------------------------|
| Gewerbegebiete, davon: | 124962 |
| - GE 1 | 108377 |
| - GE 2 | 16585 |
| Öffentliche Verkehrsflächen, davon: | 16336 |
| - Planstraßen, Kreisverkehr | 12191 |
| - L 191 Bestand | 2419 |
| - Landweg | 1726 |
| Flächen für Versorgungsanlagen, davon | 10978 |
| - Regenrückhaltebecken/Feuerlöschteich | 10739 |
| - Abwasserpumpwerk | 59 |
| - Löschwasserzisternen | 180 |
| Öffentliche Grünflächen, davon: | 12480 |
| - Naturnahe Wiese, öffentlich | 9577 |
| - Verkehrsgrün/Graben | 2903 |
| Wasserfläche | 256 |
| Σ | 165012 |

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind ebenfalls die bereits in Kap. 2.2 genannten, grundsätzliche Voraussetzungen zu beachten:

Der B-Plan Nr. 19 stellt den ersten, ca. 16 ha großen Bauabschnitt des mit ca. 100 – 120 ha deutlich größeren „Industrie- und Gewerbeparks Autobahnkreuz Rostock (Dummerstorf)“ dar. Die erste Teilfläche kann daher nicht losgelöst von den Folgeplanungen und Erschließungen für die restlichen Teilflächen betrachtet werden. Im

Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 19 muss vielmehr bereits jetzt die Ver- und Entsorgung des gesamten Industrie- und Gewerbeparks berücksichtigt werden. Daher wurde die Erstellung entsprechender Konzepte für den Gesamtstandort unter besonderer Berücksichtigung der Erschließung des 1. Bauabschnitts beauftragt. Weiterhin wurden Abstimmungen mit den Trägern der Ver- und Entsorgung geführt.

Entsprechend den Voruntersuchungen und Abstimmungen ist eine Erschließung des 1. Bauabschnittes möglich, auch zunächst unter Nutzung der vorhandenen Leitungen für die Abwasserentsorgung (westlich des Landweges) und die Versorgung durch die Trassen an der L 191 (Gas, Trinkwasser, Strom). Auch die Regenwasserentsorgung kann über das große Regenrückhaltebecken mit stark gedrosseltem Abfluss in die Vorflut gewährleistet werden. Für das Gesamtgebiet sind dann aber neue Leitungstrassen zu erstellen. Dafür müssen bereits im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 19 z.B. neue Versorgungs- bzw. Pumpstationen eingerichtet werden. Für die Regenwassersituation ist in der weiteren Planung für das Gesamtgebiet ein hydrologisches Gesamtkonzept zu erarbeiten.

Für die innere Erschließung sind neue Leitungsnetze aufzubauen.

Im Folgenden werden die verschiedenen Medien im Einzelnen betrachtet.

3.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung in der Region erfolgt über das Leitungsnetz des Warnow Wasser- und Abwasserverbandes (WWAV). Betreiber der Anlagen ist die EURAWASSER Nord GmbH. Eine Anbindung des Plangebietes B-Plan 19 an das bestehende Trinkwassernetz ist über die östlich der L 191 verlaufende Leitung DN 200 möglich. Die im Plangebiet neu zu verlegende Trinkwasserleitung soll auch für die weitere Erschließung des Industrie- und Gewerbeparks Autobahnkreuz Rostock (Dummerstorf) nutzbar sein. Für das Gesamtgebiet ist das Trinkwassernetz später auszubauen. Dazu ist die von der EURAWASSER geforderte siedlungswasserwirtschaftliche Studie zu erstellen.

Die Löschwasserkonzeption wurde mit der zuständigen Behörde und der Feuerwehr abgestimmt. Zur Sicherung der Löschwasserversorgung werden zwei Zisternen mit einer Wassermenge von jeweils 200 m³ als Grundversorgung vorgehalten. Damit wird die Versorgung mit 96 m³ über zwei Stunden für das gesamte Plangebiet im Radius von je 300 m abgesichert. Sollten Unternehmen betriebsbedingt höhere Löschwassermengen benötigen, sind dazu betriebseigene Anlagen auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen.

3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das Leitungsnetz des Warnow Wasser- und Abwasserverbandes (WWAV). Betreiber der Anlagen ist die EURAWASSER Nord GmbH. Entsprechend den Voruntersuchungen und Abstimmungen ist eine Erschließung des 1. Bauabschnittes unter Errichtung eines Abwasserpumpwerks an der Planstraße B und mit Anschluss an die vorhandene Schmutzwasserleitung DN 200 westlich des Landweges in Richtung Waldeck möglich. Diese wurde über ein Lei-

tungsrecht zu Gunsten des Entsorgers gesichert. Im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 19 sind allerdings bereits Pumpstationen zu errichten, die auf die spätere Gesamtkapazität ausgerichtet werden sollten. Derzeit gehen die Entsorgungsträger davon aus, dass für das Gesamtgebiet eine neue Abwasserleitung in Richtung Kessin/Kläranlage Rostock geführt werden muss.

Die Versickerung von Regenwasser ist entsprechend einem vorliegenden Bodengutachten (Geotechnischer Bericht Logistikzentrum Ostsee Dummerstorf, Erdbaulaboratorium Neubrandenburg GmbH, 25.5.2016) nur sehr bedingt möglich und angesichts der großen versiegelten Flächen unwahrscheinlich.

Das innerhalb des Plangebietes B-Plan Nr. 19 anfallende Niederschlagswasser ist daher in das Regenwasserrückhaltebecken einzuleiten. Nach den Berechnungen des Erschließungsplaners ist das Regenwasserrückhaltebecken mit einem Fassungsvermögen von ca. 6400 m³ herzustellen und in entsprechender Größe im nordöstlichen Niederungsbereich festgesetzt. Von dort erfolgt die stark gedrosselt Überleitung in den verrohrten Graben 18/8 östlich der L 191. Die hydraulischen Berechnungen zur schadlosen Ableitung und hydraulischen Aufnahmefähigkeit der Vorflut erfolgten durch die Erschließungsplanung. Demnach ist eine wesentliche Beeinflussung der nach der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtigen Zarnow und der unmittelbaren Vorflut/Graben 18/8 ausgeschlossen.

Nach Berechnungen der Erschließungsplanung wurde eine gegenwärtige natürliche Abflussmenge von 10 l/s aus dem Plangebiet in die Vorflut festgestellt. Da keine erhöhte Aufnahme der Vorflut erfolgen soll, wurde das sehr große Regenrückhaltebecken geplant, welches gewährleistet, dass keine größere Abflussmenge als die gegenwärtigen 10 l/s in die Vorflut geleitet werden. Durch den gewährleisteten Absatz möglicher Schadstoffe in dem großen Becken, eine Tauchwand und einen Koaleszenzabscheider wird gewährleistet, dass keine Schadstoffe in die Vorflut gelangen. Eine Gewässer-Verschlechterung der Zarnow wird also vermieden. Der Umweltbericht wurde um den entsprechenden Fachbeitrag zur WRRL ergänzt.

Die geforderte hydrologische Studie zur Gebietsentwässerung für das Gesamtgebiet wird von der Gemeinde beauftragt. Für den vorliegenden 1. Bauabschnitt ist diese jedoch noch nicht erforderlich, die schadlose Ableitung des Regenwassers ist nachgewiesen.

Die späteren GE-/GI-Gebiete westlich des Landweges sollen in westliche Richtung entwässert werden.

Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken, insbesondere auch der Böschungsbereiche der A 20 und der Landesstraßen, sind durch geeignete Maßnahmen auszuschießen. Ggf. vorhandene Entwässerungsanlagen sind zu beachten.

Die Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser wird allgemein empfohlen, um die Abflussmengen möglichst gering zu halten und Trinkwasser einzusparen. Dazu ist die Anlage von Regenwasserzisternen sinnvoll.

Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung dar und bedürfen der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.

Evtl. aufzufindende Drainageleitungen sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen und anzubinden.

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist gemäß § 20 Abs. 1 LWaG sowie die Errichtung von Erdwärmesonden gemäß § 49 Abs. 1 WHG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

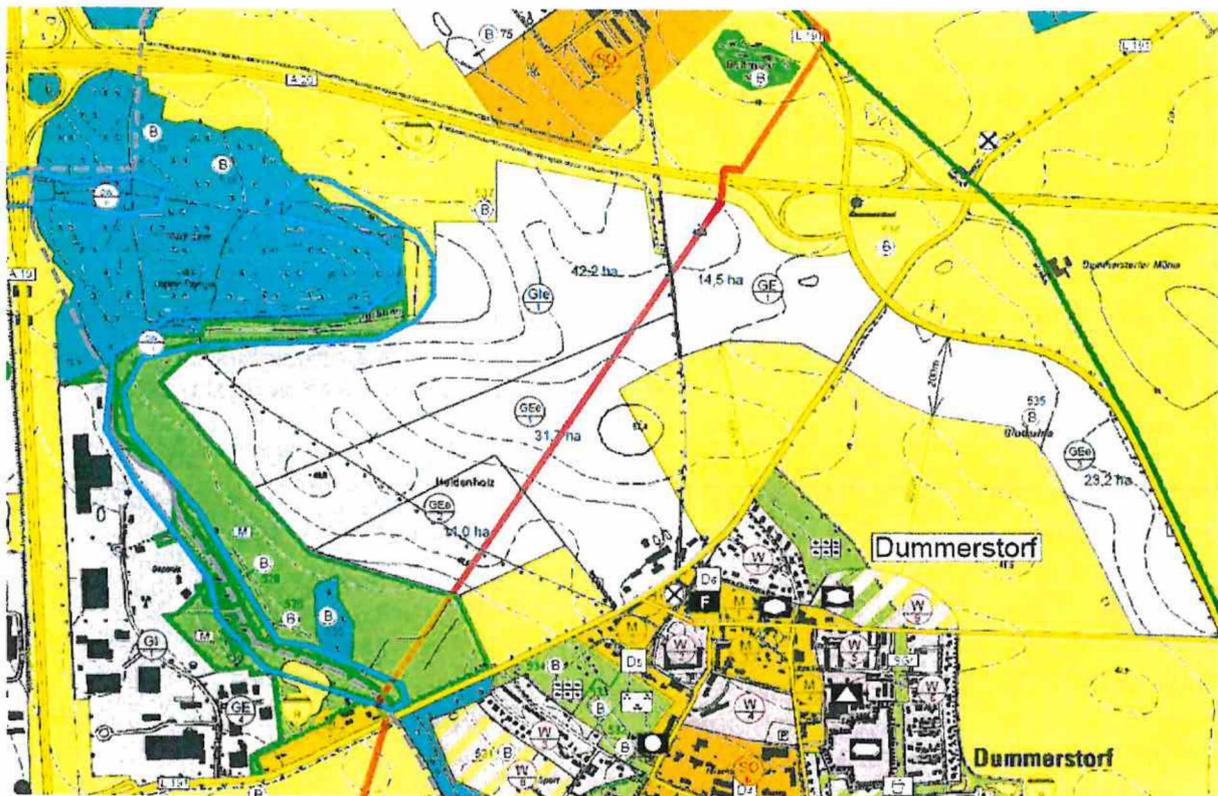
3.4 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die E.dis AG über die Leitungen an der L 191 sichergestellt. Für das Gesamtgebiet sind entsprechende Versorgungslösungen zu erarbeiten.

Eine 20 kV-Mittelspannungsleitung quert das Plangebiet von Nord nach Süd. Diese Leitung soll als Erdkabel an den Landweg umverlegt werden.

Der Anschluss des B-Plangebietes Nr. 19 an die zentrale Erdgasversorgung ist durch die Stadtwerke Rostock AG möglich. Die Leitung liegt ebenfalls an der L 191 und muss im künftigen Kreisverkehrsbereich umverlegt werden. Für das Gesamtgebiet sind entsprechende Versorgungslösungen zu erarbeiten.

Die Ferngasleitung 87 DN 500 der Ontras VNG Gastransport GmbH tangiert das Plangebiet des B-Planes Nr. 19 im Nordwesten und durchquert das gesamte GE-/GI-Gebiet von Südwest nach Nordost. Für die Ferngastrasse ist grundsätzlich ein Schutzstreifen von beidseitig 8 m zu beachten und ein Sicherheitsstreifen von jeweils 20 m von Hochbauten freizuhalten. Die Baugrenze wird daher auf den entsprechenden Abstand gesetzt. Stellplätze und Zufahrt sind z.B. im Schutzstreifen jedoch möglich.



Lage der Ontras-Ferngasleitung (rot) im Plangebiet (auf Auszug Flächennutzungsplan-Vorentwurf, Wagner Planungsgesellschaft Rostock)

Da die ungünstige Lage der Ferngastrasse die künftigen Bauflächen einschränkt, wurde parallel zum Aufstellungsverfahren des B-Plans Nr. 19 geprüft, ob eine Umverlegung der Leitung möglich ist. Die Kosten für die Umverlegung wurden beim Betreiber, der Ontras, abgefragt, würden aber mit ca. 444.000 € die Vorteile nicht aufwiegen. Der Geltungsbereich hat sich daher im Vergleich zum Vorentwurf

geändert. Die Flächen nördlich der Gasleitung lassen sich nicht sinnvoll erschließen, da sie zwischen der hohen Böschung des Landweges und der A 20 liegen. Daher führten die Verhandlungen der Gemeinde mit dem Grundstückseigentümer zu dem Ergebnis, dass der nördliche Flächenteil nicht mehr in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden soll. Stattdessen wurde die Fläche westlich des Landweges bis zur Gasleitung als sinnvoll im Rahmen dieses Bebauungsplanes mit zu erschließende Fläche in den Geltungsbereich aufgenommen.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes wird der Einsatz von erneuerbaren Energien empfohlen. Luftwärmepumpen, Luftwärmetauscher, Erdwärmepumpen mit Erdsonden oder Erdkollektoren, Solarkollektoren zur Photovoltaik und zur Nutzung der Solarthermie leisten einen bedeutenden Beitrag zur Einsparung fossiler Energien. Die Möglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie sollte daher bei der Exposition der Gebäude und der Dachflächen beachtet werden. Zur Nutzung der Erdwärme sind Sondierungsbohrungen vorzunehmen und entsprechende Genehmigungen zu beantragen. Darüber hinaus sind energieeffiziente Kraft-Wärmekopplungsanlagen in Blockheizkraftwerken zu empfehlen.

Durch die Wahl alternativer Energieversorgungsmöglichkeiten kann langfristig eine erhebliche Kostenersparnis und ein wirksamer Beitrag zur CO²-Reduzierung und klimaneutralen Energieversorgung erzielt werden.

Auf die Verwendung fester Brennstoffe für Heizungsanlagen sollte im Interesse der Reinhaltung der Luft verzichtet werden.

3.5 Abfallentsorgung / Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Rostock. Durch die städtebauliche Konzeption des Plangebietes mit ausreichend dimensionierten Wendeanlagen und Straßenbreiten ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung gewährleistet.

Anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Stellplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und eine Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Während der Bautätigkeiten ist eine vollständige Verwertung bzw. Entsorgung von Reststoffen bzw. Abfällen zu gewährleisten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

3.6 Telekommunikation

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG bzw. Kabelbetreiber über die L 191 sichergestellt. Für einen notwendigen Anschluss sind Abstimmungsgespräche mit den Versorgungsträgern zu führen.

4. Immissionsschutz

Zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 war ein Lärmgutachten zu folgenden Aspekten zu erstellen:

- vom Verkehr ausgehende Lärmemissionen
- von Gewerbe- und Logistikbetrieben ausgehende Lärmemissionen.

Die Gesamtbelastung durch Gewerbe- und Verkehrslärm ist unter Berücksichtigung der Vorbelastungen (A 20, L 39, L 191, Industriegebiet Kavelstorf) zu ermitteln. Zum Flächennutzungsplan-Vorentwurf wurde bereits eine „Schalltechnische Untersuchung erarbeitet (TÜV Nord Rostock, 15.12.2105). Aus dieser resultierten die Abstandsflächen der GE-/GI-Flächen von den schützenswerten Gebieten der Ortslage.

Nun waren anhand der verbindlichen Bauleitplanung die Belastungen konkreter zu ermitteln.

Die folgenden Berechnungen des TÜV Nord beziehen sich auf den Planungsstand des B-Planes Nr. 19. Eine Berücksichtigung der weiteren gewerblichen Entwicklungen erfolgt, aufgrund mangelnder Informationen zur weiteren Entwicklung und daraus resultierender nicht belastbarer Zahlen nicht. Das heißt, es ist im weiteren Fortschritt von Bauabschnitten des Gewerbegebietes jeweils neu zu ermitteln – auch anhand der avisierten Betriebe und der dementsprechend erzeugten Verkehre und Gewerbelärmemissionen – ob künftig Schallschutzmaßnahmen gegenüber der Ortslage von Dummerstorf erforderlich werden. Das Ziel der Gemeinde ist es, ein deutliches Ansteigen der Verkehrsmengen durch Dummerstorf durch die weitere Entwicklung des Gewerbegebietes zu vermeiden.

- Verkehrsbelastungszahlen von Dorsch Consult, aktualisierter Stand: 15.11.2016:

Die derzeitige Verkehrsbelastung im Bereich der Ortsdurchfahrt Dummerstorf liegt bei ca. 3900 Kfz/24 Std., davon 241 Lkw.

Für den ersten Bauabschnitt des B-Planes Nr. 19 ergeben sich vorübergehende Zusatzbelastungen von ca. 500 Kfz/Tag für die Ortslage von Dummerstorf, da zunächst nur der nördliche Knotenpunkt hergestellt wird und so die Verkehre von der A 19 zum B-Plan-Gebiet Nr. 19 durch die Ortslage Dummerstorf fahren müssen. Konkret wurde von Dorsch Consult eine Zusatzbelastung von 249 Kfz je Richtung und Tag, davon 16 Lkw je Richtung und Tag, durch die Ortslage ermittelt. Damit erhöht sich der durchschnittliche tägliche Verkehr von 3892 Kfz/24 h auf 4390 Kfz/24 h.

Dadurch wird „die bestehende Überschreitung des Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete um max. 0,5 dB(A) weiter erhöht. Eine Erhöhung unter 1 dB(A) ist nicht wahrnehmbar.“ (Schalltechnische Untersuchung vom 09.01.2017, TÜV Nord Rostock).

Diese vorübergehende Zunahme von 13 % auf der Landesstraße 191 durch Dummerstorf ist also eine zumutbare Belastung, die nur zu einer unerheblichen Zu-

nahme des Lärmpegels führt. Mit der Fertigstellung des Knotenpunktes Süd und einer durchgehenden Trasse durch das neue Gesamt-Gewerbegebiet entfällt diese vorübergehende Zunahme wieder.

- Die Planstraßen A und B im B-Plan Nr. 19 selbst erzeugen in der Ortslage Dummerstorf Beurteilungspegel von maximal 41 dB(A) tags und maximal 34 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete werden deutlich unterschritten. Schallschutz ist nicht erforderlich.

- Der Schutz schutzbedürftiger Nutzungen im B-Plangebiet (Büroräume und ausnahmsweise zulässige Wohnungen) ist durch bauliche Maßnahmen an den Fassaden der Gebäude zu realisieren.

Dazu wurden die Lärmpegelbereiche berechnet. Direkt an den Verkehrsstrassen ergibt sich der Lärmpegelbereich (LPB) V, der allerdings außerhalb der festgesetzten Bauflächen liegt. Gefolgt vom LPB IV liegt der innere Bereich des Plangebietes im LPB III. Zur Absicherung einer künftigen Verkehrszunahme auf der Planstraße A bei einer späteren Erweiterung des Gewerbegebietes und der daraus folgenden notwendigen Erhöhung der Schalldämmung für Gebäude im Bereich des B-Planes Nr. 19 wird gemäß Empfehlung des TÜV Nord vorbeugend der Lärmpegelbereich IV für das gesamte Plangebiet festgesetzt.

Folgende Formulierung wurde für die textlichen Festsetzungen vorgeschlagen:

1. Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von Tabelle 7 der DIN 4109 eingehalten werden.
2. Für Schlaf- und Kinderzimmer sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind.
3. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gelten für das unbebaute Plangebiet. Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel z.B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 1 bis 2 abgewichen werden.

Für ein Logistikunternehmen mit Ansiedlungsinteresse wurde ebenfalls eine fallbezogene Emissionsermittlung bezüglich des Gewerbelärms beauftragt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass der verursachte Gewerbelärm ebenfalls unterhalb der zulässigen Grenzwerte für die Dummerstorfer Wohngebiete liegt.

Ansiedlungswillige Unternehmen müssen im Bauantragsverfahren nachweisen, dass keine unzulässigen Lärmemissionen erzeugt werden.

5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Flächen innerhalb des Satzungsbereiches befinden sich derzeit noch im Eigentum des Landes bzw. im Übergang zum Gemeinde- bzw. Privateigentum. Die Planungs- und Erschließungskosten einschließlich der Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen werden zunächst von der Gemeinde übernommen, dazu sollen Fördermittel eingeworben werden. Die Refinanzierung erfolgt über die Grundstücksverkäufe.

6. Sonstiges, Hinweise

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung Warnow. Diese Schutzzonen wurden durch den Beschluss-Nr. 54-15/80 vom 20. März 1980 durch den Bezirkstag Rostock festgesetzt. Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern behalten die auf der Grundlage des Wasserrechts der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete ihre Gültigkeit. Die Tatbestände für die Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind in der "Schutzzonenordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow" als Bestandteil des o.g. Beschlusses geregelt.

Im Geltungsbereich der Satzung sind Bodendenkmale im nachrichtlich übernommenen Bereich entlang des Landweges bekannt, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt ist. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege ist rechtzeitig über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

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 für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Bad Doberan wird hingewiesen.

Auch wenn das Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand als nicht kampfmittelbelastet bekannt ist, ist nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind

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

Die im Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften, Gesetze und Verordnungen können im Bauamt der Gemeinde Dummerstorf eingesehen werden.

Teil 2 - Umweltbericht

1. Einleitung

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 (4) und 1 (6) Nr. 7 BauGB werden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a (3) BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt.

Für den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Dummerstorf „Gewerbe- und Logistikzentrum Ostsee“ werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.1 Allgemeines

Die Gemeinde Dummerstorf plant die stufenweise Realisierung des für die Landesentwicklung von Mecklenburg-Vorpommern bedeutenden Großgewerbstandortes zwischen dem Autobahnkreuz A 19/A 20 und den Autobahnabfahrten Kavelstorf und Dummerstorf sowie der Landesstraße 191 mit der künftigen Bezeichnung „Industrie- und Gewerbepark Autobahnkreuz Rostock (Dummerstorf)“.

Der Bebauungsplan Nr. 19 umfasst als erster Bauabschnitt den östlichen Teil des Industrie- und Gewerbeparks einschließlich seiner östlichen Straßenanbindung.

Anmerkung:

Die weiter östlich gelegenen, im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes dargestellten Gewerbeflächen (östl. der L 191, südl. der L 39) entfallen künftig.

1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes

Die Gemeinde Dummerstorf befindet sich südöstlich der Hansestadt Rostock. Das Plangebiet liegt unmittelbar am Autobahnkreuz A19 / A20 und der Autobahnabfahrt Dummerstorf sowie an den Landesstraße 39 und 191.

Die Umgebung des Plangebietes wird durch die überwiegende landwirtschaftliche Ackernutzung geprägt. Die benannten Verkehrsachsen stellen eine starke Zerschneidungswirkung in der Landschaft her. Straßenbegleitend sind Grünflächen vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes ist ein Kleingewässer mit umgrenzenden Gehölz- bzw. Krautsaum vorhanden.

Naturräumliche Gliederung

| | |
|---------------------|---|
| Landschaftszone: | Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte (3) |
| Großlandschaft: | Warnow-Recknitz-Gebiet (30) |
| Landschaftseinheit: | Flach- und Hügelland um Warnow und Recknitz (300) |

2. Umweltprüfung

2.1 Vorhaben und Planungsziel

Mit dem Bebauungsplan Nr. 19 beabsichtigt die Gemeinde Dummerstorf, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des 1. Bauabschnittes des „Industrie- und Gewerbeparks Autobahnkreuz Rostock (Dummerstorf)“ zu schaffen.

Das städtebauliche Konzept begründet sich aus den Zielsetzungen der Gemeinde und aus den räumlichen Gegebenheiten im Bereich des Plangebietes. Ausführliche Informationen hierzu sind im städtebaulichen Teil der Begründung zu finden.

2.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R)

Für den planungsrelevanten Bereich werden die nachfolgenden Aussagen im RREP MM/R getroffen:

- Die Gemeinde Dummerstorf wird als Grundzentrum dargestellt.
- Das Plangebiet hat eine gute Anbindung an das überregionale und regionale Straßennetz aufgrund der Lage an einem Knotenpunkt der A 20 und der B 103/L 39.
- Die Gemeinde Dummerstorf befindet sich auf einer Siedlungsachse zwischen dem Oberzentrum Rostock und dem Grundzentrum Laage.
- Das Plangebiet ist Teil eines Vorbehaltsgebietes Gewerbe und Industrie.

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/ Rostock (GLRP MM/R)

Im GLRP MM/R werden folgende Aussagen für das Plangebiet und die planungsrelevante Umgebung getroffen:

- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume sind keine Aussagen für das Plangebiet selbst dargestellt (Karte 3).
- Der Boden sowie Grund- und Oberflächenwasser sind als Bereiche mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit dargestellt (Karte 4 und 6).
- Das Plangebiet ist als niederschlagsnormal verzeichnet (Karte 7).
- Dem Landschaftsbild wird eine geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit zugeordnet (Karte 8). Die Schutzwürdigkeit der landschaftlichen Freiräume (Funktionsbewertung) wird mit gering (Stufe 1) eingestuft (Karte 9).
- Dem Plangebiet wird keine Bedeutung als Bereich mit regionaler Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft zugeordnet (Karte 13).
- Im Rahmen des Alleenkonzeptes ist eine Neupflanzung von Baumreihen/Alleen bei baumlosen Abschnitten mit hoher Priorität für die Landesstraße 191 angrenzend an das Plangebiet vorgesehen (Karte 16).

- Im Zusammenhang mit der Darstellung der Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen ist das Plangebiet Teil einer agrarisch geprägten Nutzfläche mit der Zielstellung 7.1 Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft (Karte III). Daraus abgeleitet ist das Plangebiet als Bereich mit deutlichen Defiziten an vernetzenden Landschaftselementen im Hinblick von Schwerpunktbereichen zur Strukturanreicherung der Landschaft im Sinne von § 5 Abs. 3 BNatSchG dargestellt (Karte V).

Generell besitzt das Plangebiet aus naturschutzfachlicher Sicht eine geringe Bedeutung. Die geplante Nutzung als Gewerbe- und Industriestandort ist bereits in den Zielen des RREP verankert. Die verkehrsgünstige Lage begünstigt die geplante Nutzung und ist im Sinne einer Bewertung der umweltrelevanten Aspekte als Vorbelastung zu bewerten.

Durch die hier betrachtete Planung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der in den übergeordneten Planungen festgelegten Entwicklungsziele erwartet. Vielmehr geht es um die Realisierung eines Gewerbegebietes in einem bereits ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet.

Geschützte Biotop/Wertvolle Biotopstrukturen

Laut Aussage der LINFOS-Datenbank befinden sich im planungsrelevanten Bereich keine gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehenden Biotop.

Innerhalb des Plangebietes ist ein Kleingewässer vorhanden. Im Zusammenhang mit der Überprüfung der Ausgleichsmaßnahmen für den Ausbau der BAB20 wird das Gewässer in den zur Verfügung gestellten Unterlagen nicht als Kompensation dargestellt.

Das Gewässer soll erhalten bleiben. Um das Gewässer werden zusätzliche Grünflächen festgesetzt. Aus artenschutzfachlicher Sicht ist eine Aufwertung des Gewässerrandes mit flacheren Ufern und die Gestaltung der Umgebung als naturnahe Wiesenfläche vorgesehen.

Ausweisung Vorbehaltsgebiet Gewerbe und Industrie

Im Vorfeld der Darstellung des Vorbehaltsgebietes Gewerbe und Industrie (RREP MM/R) in der Gemeinde Dummerstorf fanden Voruntersuchungen (Machbarkeitsstudie, Urban System Consult, 2002) statt. Die Ergebnisse sind im Anhang 6.5.5 – Beschreibung des Umweltzustands, Bewertung der Umweltauswirkungen, Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen – Vorbehaltsgebiete Gewerbe und Industrie des RREP MM/R zusammengefasst. Die Erkenntnisse wurden im Rahmen der nachfolgenden Betrachtung und Bewertung herangezogen.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Für eine Beurteilung voraussichtlicher Umweltauswirkungen wurden die folgenden fachgesetzlichen Vorgaben des Umweltschutzes auf Bundes- und Landesebene berücksichtigt.

| Schutzgut | fachgesetzliche Vorgaben |
|-----------------------------|---|
| Mensch | - Bundesimmissionsschutzgesetz, 22. BImSchV |
| Pflanzen u. Tiere | - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V), Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), FFH-Richtlinie |
| Landschaft | - BNatSchG (Eingriffsregelung), NatSchAG M-V |
| Boden | - Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) |
| Klima / Luft | - Bundesimmissionsschutzgesetz, 22.BImSchV |
| Kultur- u. Sachgüter | - Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) |

Tabelle 1: fachgesetzliche Vorgaben einzelner Schutzgüter

Der Zustand der Umwelt und deren Merkmale sind für das Plangebiet einzeln und auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt. Veränderungen der Schutzgüter sollen somit nachvollzogen, dokumentiert und bewertet, sowie Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum eventuellen Ausgleich negativer Umweltauswirkungen schutzgutbezogen abgeleitet werden.

3.1 Schutzgut „Mensch“

Das Schutzgut „Mensch“ umfasst die Beurteilung der Aspekte Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen. Die räumliche Erfassung der Umwelt für das Schutzgut Mensch orientiert sich an den Grunddaseinsfunktionen des Menschen - Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, in Gemeinschaft leben und sich erholen. Diese Funktionen werden überwiegend innerhalb von Siedlungsbereichen realisiert. Als Flächen mit freizeitrelevanter Infrastruktur innerhalb von Siedlungsräumen, die für die Erholung der Wohnbevölkerung oder als Standort freizeitinfrastruktureller Einrichtungen Bedeutung haben, kommen Grün- und Freiflächen, Parkanlagen, spezielle Freizeitanlagen (Sportplätze, Freibäder, etc.) sowie Flächen für die naturbezogene Erholungsnutzung wie Wald- und Seengebiete in Betracht.

Das Plangebiet unterliegt derzeit überwiegend einer intensiven ackerbaulichen Nutzung. Eine starke anthropogene Vorbelastung liegt durch das angrenzende Autobahnkreuz und die sich daran anschließenden Landesstraßen vor.

Visuelle Wahrnehmung

Die nächstgelegenen Wohnbauflächen befinden sich in einem Abstand von mindestens 300 m. Dieser Abstand wurde bereits in der Ausweisung des Vorbehaltsgebietes Gewerbe und Industrie im RREP MM/R geprüft.

Der nordöstliche Rand der Ortslage Dummerstorf liegt etwa 300 m vom Plangebiet entfernt. Hier befinden sich Kleingärten sowie südlich davon die erste Wohnbebauung. Für einen geringen Anteil dieser Grundstücke sind Sichtbeziehungen zum Plangebiet und der damit verbundenen geplanten gewerblichen Nutzung vorhanden. Vorbelastungen bestehen durch die vorhandenen landwirtschaftlichen Anlagen.

Der größte Teil der Ortslage Dummerstorf hat aufgrund der Lage und topographischen Gegebenheiten sehr geringe bis keine Beeinträchtigungen der visuellen Wahrnehmung zu erwarten.

Erholungsfunktion

Aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Beeinträchtigungen durch die benannten Verkehrsflächen besitzt das Plangebiet aktuell kaum eine Eigenschaft bzw. Bedeutung als Erholungsraum. Gleiches gilt für die umgebenden Bereiche mit ähnlichem Charakter.

Im westlichen Teil des Plangebietes verläuft ein Landweg. Des Weiteren sind abschnittsweise Radwege entlang der B 103/L 39 vorhanden. Diese Wegeverbindungen besitzen eine geringe Bedeutung in Bezug auf eine Erholungsfunktion, aber eine verbindende Funktion zwischen den Ortsteilen.

Aufgrund der gegebenen Vorbelastungen und der geringen Bedeutung des planungsrelevanten Bereiches wird die Minderung der Erholungswirkung als gering eingeschätzt.

Immissionen

Es liegt eine Schalltechnische Untersuchung des TÜV Nord (Rostock, 09.01.2017) vor. Aus dieser Untersuchung geht hervor, dass die Belastungen nur um 0,5 dB(A) ansteigen. Gleichzeitig wird darauf verwiesen, dass Erhöhungen von unter 1 dB(A) nicht wahrnehmbar sind. Ausführliche Informationen zum Thema Immissionsschutz sind im städtebaulichen Teil der Begründung zu finden.

Bewertung

Es kann von der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse als Voraussetzung zur Umsetzung der Planung ausgegangen werden.

Es wird ein Mindestabstand zu Wohnbauflächen von 300 m eingehalten. Das Plangebiet selbst besitzt nur eine untergeordnete Bedeutung für Erholungs- oder touristische Zwecke. Die Schallimmissionen erhöhen sich im unerheblichen Ausmaß. Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Mensch“ zu erwarten.

3.2 Schutzgut „Pflanzen und Tiere“

Erfassung des Baumbestandes

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen für das Plangebiet zu erheben.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Gewässer mit umgrenzenden Gehölzen. Es handelt sich zumeist um heimische Laubgehölze wie beispielsweise Weiden oder Erlen.

Entlang des Landweges im Westen des Plangebietes sind auf der westlichen Seite des Weges Ebereschen angepflanzt. Ebenso sind entlang der Landesstraße 191 Alleeabschnitte vorhanden.

Durch die geplanten Verkehrsanlagen ist die Fällung von wenigen geschützten Gehölzen notwendig. Die notwendigen Fällanträge werden im Rahmen der parallel erarbeiteten Erschließungsplanung gestellt.

Artenschutzrechtliche Betrachtung

Aufgrund der Veränderung des Geltungsbereiches im Vergleich zum Vorentwurf wurden die Belange des Artenschutzes präzisiert. Es liegt ein ergänztes Gutachten mit dem Stand 03. Dezember 2016 vor. Die gutachterlichen Aussagen dienen als Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen.

Mittlerweile wurde auch die Erschließungsplanung weiter präzisiert. Im Vergleich zu den Darstellungen des Entwurfes ist ein größeres Regenrückhaltebecken notwendig. Dadurch wird die Grünfläche um das vorhandene Kleingewässer kleiner. Laut Aussagen des Artenschutzgutachters ergeben sich dadurch keine Änderungen der getroffenen Aussagen des Artenschutzgutachtens.

Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Angrenzend verlaufen die Autobahn BAB20 und Landesstraßen. Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Kleingewässer mit Gehölzen. Ebenso sind entlang der Verkehrswege Grünflächen vorhanden.

Naturschutzrechtliche Bewertung der Erheblichkeit des Vorhabens:

Bei baulichen Planvorhaben sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Es ist abzu prüfen, inwiefern das Planvorhaben Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten hat.

In § 44 Bundesnaturschutzgesetz Abs.1 Nr.1- 4 ist Folgendes dargelegt:

Es ist 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- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen 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, zu beschädigen oder zu zerstören.

In § 44 BNatSchG ist weiterhin jedoch auch Folgendes vermerkt:

- Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Somit sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- sämtliche europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VogelSchRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VogelSchRL,
- sämtliche Arten des Anhangs IV a FFH-RL,
- Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

Nach der Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL) Artikel 1 unterliegen alle europäischen wildlebenden Vogelarten den gesetzlichen Bestimmungen der Vogelschutzrichtlinie. Entsprechend ist § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden.

Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Arten und Artengruppen

Bei dem vorliegenden Vorhaben handelt es sich um einen Eingriff gemäß § 14 BNatSchG, dessen Zulassung im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß den Vorgaben des § 15 BNatSchG zu regeln ist.

Innerhalb des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) wird für alle europarechtlich geschützten Arten (alle Tier- und Pflanzenarten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für sämtliche weiteren streng geschützten Arten geprüft, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu treffen.

Sollten geschützte Arten betroffen sein, so ist zu prüfen, ob sich der Erhalt der lokalen Populationen durch die Förderung der ökologischen Funktionalität sichern lässt (CEF-Maßnahmen).

Letztendlich ist zu überprüfen, ob eventuelle Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG gegeben sind. Für Vorhaben innerhalb der Bebauungsplanung ist gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG die nach Landesrecht berechnigte Behörde für die eventuelle Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zuständig.

Sollte sich der Erhaltungszustand einer europarechtlich geschützten Art trotz Kompensationsmaßnahmen verschlechtern, ist eine Baumaßnahme unzulässig.

Relevante Projektwirkungen

Unter Beachtung der Fallkonstellationen (Punkt 7.1 bis 7.7) der „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern werden nachfolgende Eingriffswirkungen abgearbeitet:

➤ Gebäudeabbruch

Innerhalb des Plangebietes ist kein Gebäudebestand vorhanden.

➤ Beseitigung von Bäumen, Hecken und Buschwerk

Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Bereich der Verkehrswege und des Kleingewässers sind Grünflächen mit Gehölzbestand vorhanden.

Im Zusammenhang mit der Erschließung des Plangebietes von der Landesstraße 191 sind teilweise Gebüsch- bzw. Gehölzstrukturen zu entfernen. Die dazu notwendigen Anträge werden ebenso im Rahmen der Erschließungsplanung gestellt.

Die Bestimmungen des § 39 BNatSchG Abs. 5 Nr.1 zu beachten:

Es ist verboten, die Bodendecke auf Wiesen, Feldrainen, Hochrainen und ungenutzten Grundflächen sowie an Hecken und Hängen abzubrennen oder nicht land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzte Flächen so zu behandeln, dass die Tier- oder Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigt wird,

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

Generell sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG zu beachten, wonach die Entfernung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsstrukturen nur außerhalb der Brutperiode der Vögel (vom 01. Oktober bis 29. Februar) erfolgen darf.

➤ Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Kleingewässer. Zum Zeitpunkt der Biotopkartierungen im Frühjahr 2016 Wasser führte. Am östlichen Ufer sind Gehölze wie Weiden und Erlen vorzufinden. Das Gewässer ist von einem Krautsaum umgeben.

Amphibien

Gemäß der Aussagen des Artenschutzgutachters stellt sich das Gewässer als naturnah dar und besitzt eine potentielle Habitateignung für Amphibien. Auf eine Untersu-

chung der Gewässer im Umfeld, innerhalb der Abfahrt der BAB 20 und nordöstlich von Dummerstorf, wurde verzichtet, da die Straßentrassen unüberwindbare Migrationsbarrieren darstellen.

Als artenschutzrechtlich relevante Art (Anhang IV der FFH-Richtlinie) wurde der Europäische Laubfrosch vorgefunden. Während der artenschutzrechtlichen Untersuchungen im Jahr 2016 gelangen keine Larvalnachweise der vorgefundenen Arten. Für die Artengruppe Amphibien stellt das Plangebiet einen nachgeordneten Bestandteil ihres Lebensraumes dar, welcher als Migrationskorridor bzw. Nahrungshabitat genutzt wird.

Laut gutachterlichen Aussagen kommt es mit der Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 19 zu einer teilweisen „Verinselung“ des Kleingewässers. Diese „Verinselung“ ist als artenschutzrechtlicher Tatbestand zu bewerten. Es wird im Gutachten weiter beschrieben, dass darauf durch eine Optimierung der Habitatfunktion im direkten Umfeld reagiert werden soll. Dies betrifft die Gestalt des Kleingewässers mit seinen Ufer- und Gehölzbereichen sowie die Anlage von Winterquartieren. Es wird damit einerseits die Funktion des Gewässers als Laichhabitat gestärkt und andererseits durch die Anlage der zusätzlichen Winterquartiere bzw. Versteckmöglichkeiten die Lebensraumfunktion räumlich verlagert.

➤ Umnutzung von Flächen

Mit der Umnutzung der Flächen sind ökologische Veränderungen verbunden und somit auch Auswirkungen auf geschützte Tier- und Pflanzenarten möglich.

Generell ist das Plangebiet anthropogen durch in überwiegend intensive landwirtschaftliche Nutzung und die umgebenden Verkehrsflächen vorbelastet. Diese Ackerflächen besitzen potentiell für die nachfolgend aufgeführten Artengruppen eine Bedeutung.

Brutvögel

Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden im Jahr 2016 durch der Artenschutzgutachter 16 Brutvogelarten nachgewiesen. Als einzige artenschutzrechtlich relevante Art ist die Feldlerche vom Bebauungsplan Nr. 19 betroffen. Die Anlage der extensiven Wiesenflächen im Norden des Plangebietes dient auch der Habitatoptimierung für die Feldlerche.

Um Beeinträchtigungen für Brutvögel zu minimieren, ist die Entfernung der Vegetationsschicht auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (1. Oktober bis 15. März) zu beschränken. Diese Maßnahmen bezieht sich auf den § 39 Abs. 5 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes:

(5) Es ist verboten,

1. die Bodendecke auf Wiesen, Feldrainen, Hochrainen und ungenutzten Grundflächen sowie an Hecken und Hängen abzubrennen oder nicht land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzte Flächen so zu behandeln, dass die Tier- oder Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigt wird,...

Reptilien

Es wurde im Speziellen das Vorkommen der Zauneidechse untersucht, da ein Vorkommen der Art entlang der Autobahn 20 bekannt ist.

Ein Nachweis der Zauneidechse gelang nicht. Ebenso wurden keinen anderen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie festgestellt. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Artengruppe Reptilien kann ausgeschlossen werden.

Amphibien

Von besonderer Bedeutung innerhalb des Plangebietes ist das vorhandene Kleingewässer. Hier sind Maßnahmen zur Verbesserung der Habitatfunktion für die Artengruppe Amphibien vorgesehen. Dies geschieht zum einem durch die Maßnahmen am Gewässer selbst. Es werden flache Böschungen bzw. Uferbereiche geschaffen. Des Weiteren werden auf den angrenzenden Wiesenflächen im nördlichen Teil des Plangebietes sowie am Rand des geplanten Regenrückhaltebeckens Winterquartiere und Migrationskorridore geschaffen bzw. erhalten.

➤ Lärm

Durch die vorliegende Planung ist mit bau- und betriebsbedingten Störungen zu rechnen. Aufgrund der bestehenden permanent einwirkenden Vorbelastungen durch die Autobahn, wird von keinen erheblichen lärmbedingten Störungen ausgegangen.

➤ Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

Für die Artengruppe Amphibien wird im nördlichen Bereich des Plangebietes Migrationsbereiche geschaffen bzw. erhalten. Langfristig ist eine extensive Nutzung des Flächen nördlich des Plangebietes vorgesehen.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 19 wird nicht von einem zusätzlichen Kollisionsrisiko durch mobile oder immobile Einrichtungen ausgegangen.

Maßnahmen zur Vermeidung

Im Ergebnis des Artenschutzgutachtens werden folgende Festsetzungen bzw. Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen, um Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen. Im fortschreitenden Planverfahren und mit Vorlage des artenschutzrechtlichen Gutachtens erfolgt eine Präzisierung der dargestellten Maßnahmen.

- Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.
- Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.
- Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durch-

geführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

- Zur Minimierung der Beeinträchtigung für die Brutvogelarten der Freiflächen ist der Zeitraum der Entfernung der Vegetationsschicht auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (1. Oktober bis 15. März) zu beschränken.
- Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Wiese“ ist unter Zulassung einer sukzessiven Entwicklung (Selbstbegrünung – ohne Ansaat) als extensive Wiesenfläche zu gestalten. Eine langjährige Aushagerung des Standortes hat durch eine zweimal jährliche Mahd und Abtransport des Mähgutes zu erfolgen. Dabei ist die erste Mahd erst nach dem 1. August durchzuführen. Die zweite Mahd ist im Spätherbst durchzuführen, um eine Kurzrasigkeit für das Frühjahr herzustellen. Der bisher vorhandene Krautsaum um das Kleingewässer ist in die Mahd einzubeziehen. Die Gehölze im Uferbereich des Gewässers sind alle 5 Jahre auf den Stock zu setzen. Baumweiden sind als Kopfbaum zu erziehen. Zur Verbesserung der Habitatfunktion der Artengruppe Amphibien sind die Ufer des Kleingewässers im Profil 1:5 bis 1:10 abzuflachen. Das Uferprofil ist variabel zu gestalten.
- Als CEF-Maßnahme für die Artengruppe Amphibien sind etwa 10 Lesesteinhaufen als Winterquartier bzw. Versteckmöglichkeit anzulegen. Die Quartiere bzw. Verstecke sind innerhalb der Grünfläche „Naturnahe Wiese“, im Umfeld des Solls und des Regenrückhaltebeckens zu positionieren. Die Lesesteinhaufen sind mit einem Anteil von etwa 30% unbelastetem Totholz herzustellen. Es ist eine ca. 0,5 m tiefe Geländesenke von etwa 4 m² auszuschieben. In diese Senke ist das Material (etwa 2-3 m³) einzubauen. Es ist eine vielfältige Korngröße der Steine zu verwenden. Hohlräume zwischen den Steinen sind in ihrer Größe so zu gestalten, dass Prädatoren wie Marder nicht die überwinternden Tiere schädigen können. Die Lesesteinhaufen sind mit einer 15 cm starken Erdschicht zu überdecken. In die obere Schicht sind mehrere möglichst flache Steine zu integrieren, die als Sonnenplätze genutzt werden können.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich unter Beachtung der genannten Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“.

3.3 Schutzgut „Boden“

Im Natur- und Landschaftshaushalt und dem Stoffkreislauf hat das Schutzgut „Boden“ wesentliche Funktionen. Dieses übernimmt das Filtern, Speichern, Puffern und die Umwandlung verschiedenster Stoffe und ist für Bodentiere, Mikroorganismen sowie für Pflanzen und deren Wurzeln Lebensraum. Die Eigenschaften des Bodens (Substrat, Humusgehalt und Hydromorphie) sind wesentlich für die Ausprägung der natürlich auftretenden Vegetation.

Hinzu kommt laut § 2 BBodSchG die Bedeutung des Bodens für den Menschen als Produktionsgrundlage für dessen Ernährung, als Standort für die Besiedelung und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Im Plangebiet stehen Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder staunass an. Im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP) wird die Schutzwürdigkeit des Bodens sowie des Grund- und Oberflächenwassers für das Plangebiet als „Bereiche mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit“ dargestellt.

Bewertung

Die natürliche Bodenstruktur und stoffliche Zusammensetzung ist durch die ackerbauliche Nutzung bereits verändert bzw. beeinträchtigt.

Die maßgeblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Boden“ entstehen durch die Bodenversiegelungen bzw. Überbauung.

Zusätzlich zu der Beeinträchtigung durch Versiegelung/Überbauung kann es zu Beeinträchtigungen durch Bodenauftrag und –abtrag kommen. In der Bauphase besteht die Gefahr, dass es zu Bodenverdichtungen durch den Einsatz von schweren Baugeräten und Lagerung von Baumaterialien kommt. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“ werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Es werden geeignete Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes bestimmt, um die Eingriffe der Versiegelung auszugleichen.

Zur genauen Beurteilung der Bodenverhältnisse, z. B der Versickerungsfähigkeit (im Zusammenhang mit dem Schutzgut Wasser zu betrachten) wurde parallel mit dem Bebauungsplan eine ausführliche Erschließungsplanung untersucht.

Im Rahmen der Ausweisung des Vorbehaltsgebietes Gewerbe und Industrie fand eine Prüfung der Eignung für solche Vorhaben statt. Dabei wurde auch die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen berücksichtigt.

Mit verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“ ist nicht zu rechnen.

3.4 Schutzgut „Wasser“

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand wird in der LINFOS-Datenbank mit >10 m angegeben. Die Grundwasserressourcen werden als potentiell nutzbares Dargebot mit hydraulischen Einschränkungen (GWL überwiegend 5-10 m) beschrieben.

Es ergibt sich ein geringer Geschütztheitsgrad. Dem Plangebiet wird gemäß Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP) hinsichtlich des Grund- und Oberflächenwassers eine geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit dargestellt.

Bewertung

Prinzipiell ist es zu bevorzugen, das anfallende Niederschlagswasser der befestigten und überbauten Flächen am Ort zu versickern, um die Grundwasserneubildung zu begünstigen. Die Versickerung von Regenwasser ist entsprechend einem vorliegenden Bodengutachten (Geotechnischer Bericht Logistikzentrum Ostsee Dummerstorf,

Erdbaulaboratorium Neubrandenburg GmbH, 25.5.2016) nur sehr bedingt möglich und angesichts der großen versiegelten Flächen unrealistisch.

Innerhalb des Vorbehaltsgebiet Gewerbe und Industrie, in welchem sich das hier betrachtete Plangebiet befindet, wurde wegen der hohen Überdeckung eine gute Geschützttheit des Grundwassers festgestellt.

Nachhaltige Auswirkungen auf das lokale Grundwasservorkommen sind durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu erwarten.

Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Kleingewässer. Dieses wird einschließlich der umgebenden Ufervegetation im Rahmen der hier betrachteten Planung vollständig erhalten.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung Warnow.

Parallel mit der Aufstellung des hier betrachteten Bebauungsplanes wurde eine detaillierte Erschließungsplanung auf der Grundlage der aktuell gültigen technischen Standards, Richtlinien und Bestimmungen erarbeitet.

Als Vorflut für den gedrosselten Ablauf aus dem geplanten Regenrückhaltebecken dient die Rohrleitung Vorflut 18/8 (Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow-Küste“) östlich der L 191, die aufgrund ihrer Nennweiten und Gefälle ein begrenztes Abflussvolumen aufweist. Im Zuge der Planung erfolgte auf Forderung der unteren Wasserbehörde eine hydraulische Nachrechnung der vorhandenen Vorflutleitung zur Kapazitätsermittlung. Durch die Nachrechnung wurde ersichtlich, dass die Rohrleitung für die angesetzte Hochwasserspende bereits streckenweise eingestaut ist und über keine zusätzliche Kapazität zur Aufnahme von Regenwasser verfügt. Da die in Zukunft versiegelte Fläche Teil des natürlichen Einzugsgebietes der Vorflut 18/8 ist, wurde der natürliche Abfluss der ursprünglich unversiegelten Fläche als Drosselabfluss definiert. Aufgrund des sehr kleinen Drosselabflusses von 10 l/s ist ein sehr großes Regenrückhaltebecken mit einem Stauvolumen von 6.380 m³ erforderlich. Die dargestellten Flächen für das Regenrückhaltebecken wurden dementsprechend angepasst.

Kurzeinschätzung zur Einhaltung der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Das geplante Vorhaben befindet sich im hydrologischen Einzugsgebiet der Zarnow. Die Zarnow ist wiederum Teileinzugsgebiet der Warnow und damit Bestandteil der Flussgebietseinheit (FGE) Warnow / Peene. Von dem geplanten Vorhaben sind die Oberflächenwasserkörper WAMU 1200 und 1300 betroffen (siehe Abb.).



Übersichtskarte WAMU 1200 und 1300

Der Bebauungsplan 19 „Gewerbe- und Logistikzentrums Ostsee“ ist der erste Abschnitt (ca. 16,5 ha) des stufenweise zu erschließenden „Industrie- und Gewerbparks Autobahnkreuz Rostock (Dummerstorf)“. Der Standort befindet sich ca. 1,5 km östlich der Bundesautobahn 19 und grenzt unmittelbar südlich an die Bundesautobahn 20. Aufgrund der zentralen Verkehrslage zwischen der Autobahn A 19 mit Anbindung an den Seehafen Rostock und der A 20 unmittelbar am Autobahnkreuz A 19/A 20 zwischen den Autobahnanschluss-stellen Kavelstorf und Dummerstorf ist der geplante Standort als Umschlagsort für gewerbliche Güter und verkehrsgünstig gelegener Gewerbe- und Industriestandort prädestiniert. Die überwiegende Gewerbefläche wird durch das geplante Logistikzentrum des Lebensmitteldiscounters NORMA belegt. Das geplante Gewerbegebiet befindet sich am äußeren nördlichen Rand des hydrologischen Einzugsgebietes und hat eine Größe von ca. 16,5 ha. Die beplante Fläche wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Die Entfernung zum Fließgewässer Zarnow beträgt etwa 3,5 km.

Durch das Vorhaben erfolgen keine direkten Maßnahmen an den betroffenen Oberflächenwasserkörpern. Im Wesentlichen wurden die in Tabelle 1 relevanten Wirkfaktoren ermittelt.

| Wirkfaktor | Auswirkung | potenziell betroffene Qualitätskomponente (QK) |
|------------------------------------|---|---|
| Zunahme Versiegelung | Veränderung Kleinklima und lokaler Wasserhaushalt | biologische QK physikalisch / chem. QK |
| Zunahme Verkehr | Veränderung Kleinklima | biologische QK |
| Zunahme Schallemissionen | Verlärmung | biologische QK |
| Zunahme Lichtemissionen | Lichtverschmutzung | biologische QK |
| Zunahme Emission Luftschadstoffe | Disposition von Luftschadstoffen | physikalisch / chemische QK |
| Einleitung von Niederschlagswasser | Veränderung lokaler Wasserhaushalt | hydromorpholog. QK biologische QK physikalisch / chemische QK |
| bauzeitliche Beeinträchtigungen | temporär | alle QK |

Wirkfaktoren und Auswirkungen

Bis auf die Einleitung von Niederschlagswasser in den Oberflächenwasserkörper sind die ermittelten Wirkfaktoren hinsichtlich der Auswirkungen auf die Qualitätskomponenten u. a. aufgrund der Entfernung zum Fließgewässer von untergeordneter Bedeutung. Aus dem geplanten Gewerbegebiet erfolgt eine Einleitung von Regenwasser in ein Gewässer 2. Ordnung (Vorflutleitung 18/8, Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow-Küste“). Diese Rohrleitung entwässert nach ca. 1,5 km in einen offenen Graben, welcher nach weiteren 2 km in die Zarnow mündet. Das Niederschlagswasser aus dem geplanten Gewerbegebiet wird über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt und durch Sedimentation geklärt. Leichtflüssigkeiten werden mittels wasserstandsabhängiger Tauchwand und Koaleszenzabscheidern zurückgehalten. Die jeweiligen Gewerbeansiedlungen im Gewerbegebiet haben zusätzlich die Auflagen der Unteren Wasserbehörden innerhalb der Bauantragsverfahren zu erfüllen. Da die Vorflutleitung aufgrund ihrer Nennweiten und Gefälle ein begrenztes Abflussvolumen aufweist und bereits beim Bemessungsabfluss eingestaut ist, wird lediglich der natürliche Abfluss von 10 l/s (0,8 l/s x ha, entspricht 0,5 %) der ursprünglich unversiegelten Fläche eingeleitet. Der Großteil des Abflusses (99,5 %) wird durch das aus diesem Grunde sehr große Regenrückhaltebecken gespeichert und verzögert abgegeben (Entleerungszeit 177 Stunden). Die große Retention des Niederschlagsabflusses von den neu versiegelten Flächen verhindert hydraulische Belastungen verbunden mit Auswirkungen insbesondere auf die biologische und hydromorphologische Qualitätskomponente der Wasserkörper. Das Schmutzwasser wird innerhalb des Gewerbegebietes gesammelt und zur Kläranlage Rostock gefördert.

Aufgrund der mengenmäßigen Rückhaltung und der stofflichen Klärung des eingeleiteten Regenwassers sind keine relevanten Auswirkungen auf die Qualitätskomponenten zu erwarten. Die ermittelten Wirkfaktoren verschlechtern nicht den ökologischen Zustand / Potential des Oberflächenkörpers (Verschlechterungsverbot). Die Verschlechterung des chemischen Zustandes aufgrund der Einleitung von prioritären und prioritär gefährlichen Stoffen ist aus der geplanten Logistikansiedlung nicht zu

erwarten. Das Vorhaben verhindert nicht die Maßnahmen gemäß Bewirtschaftungsvorplanung (Verbesserungsgebot). Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen der WRRL ist daher gegeben.

Bewertung

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das vorhandene Kleingewässer sind nicht zu erwarten.

Wie beim Schutzgut „Boden“ sind Beeinträchtigungen durch Versiegelungen gegeben. Das Schmutz- und Regenwasserkonzept wurde im Rahmen der Erschließungsplanung detailliert betrachtet und bewertet. Des Weiteren erfolgte eine Auseinandersetzung zur Einhaltung der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) aufgrund der Betroffenheit der Zarnow. Das Verschlechterungsverbot und Verbesserungsgebot wird eingehalten.

Von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Wasser“ durch die Planung wird nicht ausgegangen.

3.5 Schutzgut „Luft und Klima“

Das Klima der Region Mittleres Mecklenburg/Rostock wird durch die maritimen Einflüsse geprägt. Im Plangebiet mit seiner Lage weiter südlich der Ostsee ist dieser Einfluss weniger stark ausgeprägt. Im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (Karte 7) wird das Gebiet als niederschlagsnormal dargestellt. Vorbelastungen sind durch die ausgebauten verkehrlichen Anlagen mit Autobahn und Landesstraßen als Emissionsquellen (Lärm, Staub, Schadstoffe) gegeben.

Die Bedeutung des Schutzgutes „Klima und Luft“ wird im Zusammenhang mit der Bewertung des Umweltzustandes zur Ausweisung des Vorbehaltsgebietes Gewerbe und Industrie insbesondere aufgrund der Vorbelastungen durch die Verkehrsanlagen, als mittel bis gering eingestuft.

Bewertung

Als Folge der Errichtung von Baukörpern und Flächenversiegelungen können sich Auswirkungen auf das Regional- und Standortklima ergeben. Ebenso ist eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Emissionen bzw. Immissionen zu erwarten.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung besitzt das Plangebiet eine geringe Bedeutung in Bezug auf die Kaltluftproduktion.

Entlang der Verkehrsflächen und im Osten des Plangebietes mit dem vorhandenen Kleingewässer werden Grünbereiche neu entstehen bzw. erhalten, welche die klimatischen und lufthygienischen Auswirkungen mindern.

Gleichzeitig wird für die geplanten großräumigen gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen die Verwendung von alternativen Energiequellen empfohlen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Klima und Luft“ werden nicht erwartet.

3.6 Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Baudenkmale im planungsrelevanten Bereich vorhanden.

Im Geltungsbereich der Satzung sind Bodendenkmale im nachrichtlich übernommenen Bereich entlang des Landweges bekannt, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt ist.

Bewertung

Durch die vorliegende Planung kommt es dementsprechend zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Kultur- und sonstige Sachgüter“.

3.7 Schutzgut „Landschaft“

Als Landschaftsbild wird die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform der Landschaft als Teil der Erdoberfläche in seiner räumlichen sowie zeitlichen Variabilität bezeichnet. Es ergibt sich aus der Art der Ausprägung der Landschaftselemente und deren Zusammenstellung. Die Einschätzung der Landschaftsbildeinheiten unterliegt folgenden Bewertungskriterien:

Vielfalt:

- Vorhandensein landschaftsgliedernder Strukturelemente, auftretende Landnutzungsformen, Reliefvielfalt,

Eigenart und Schönheit:

- Vorkommen gebietsspezifischer Landschaftselemente, landschaftstypische natürliche Erscheinungen und Strukturen, sinnlich wahrnehmbare Wirkungen ausgehend vom Relief, vom Wasser, von der Vegetation, von der Bebauung und der Nutzung,

Natürlichkeit:

- Vorhandensein von Biotopstrukturen der traditionellen Kulturlandschaft, Interpretation der Eingriffs- und Flächennutzungsintensität des Menschen, Wahrnehmung und Bewertung technischer Landschaftsbestandteile.

Vielfalt

Das Plangebiet ist maßgeblich durch seine Nutzung als Ackerfläche geprägt. Das Gelände ist relativ eben. Entlang des Landweges im Westen des Plangebietes sind teilweise Bäume vorhanden. Entlang der Autobahn und der Landesstraßen verlaufen Grünstreifen aus grasartigen Strukturen und Strauchgruppen. Teilweise befindet sich an den Landesstraßen auch Alleebestand.

Einziges gliederndes Landschaftselement innerhalb der landwirtschaftlichen Nutzflächen ist ein Kleingewässer mit einer Ufergestaltung aus offenen (Krautsaum) und mit Gehölzen bestandenen Bereichen.

Die landschaftliche Vielfalt im Plangebiet wird aufgrund der Dominanz der Ackerflächen und dem geringen Anteil an landschaftsgliedernden Elementen als gering eingeschätzt.

Eigenart und Schönheit

Landschaftstypische Elemente sind nur im Osten des Plangebietes durch das Kleingewässer vorhanden. Des Weiteren gliedern Grünstreifen bzw. Baumpflanzungen entlang der Verkehrswege den Landschaftsraum.

Generell handelt es sich bei dem Plangebiet um eine relativ strukturarme Ackerfläche. Maßgeblich prägend sind jedoch die Vorbelastungen durch die benannten Verkehrswege und die Bebauung im weiteren Umfeld. Deshalb wird die Eigenart und Schönheit der Landschaft als gering bewertet.

Natürlichkeit

Das Plangebiet wird großflächig intensiv landwirtschaftlich genutzt und weist einen geringen Anteil an Strukturen der traditionellen Kulturlandschaft auf. In Bezug auf die Natürlichkeit ist nur der Bereich des Kleingewässers zu erwähnen. Dominierend sind die anthropogen überformten Ackerflächen sowie die umgebenden Verkehrsflächen. Die Natürlichkeit wird damit ebenso als gering eingeschätzt.

Bewertung

Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes wird im GLRP WM mit gering bis mittel dargestellt. Das Plangebiet ist mit der angrenzenden Autobahn an einer Zerschneidungsachse gelegen.

Vorbelastungen sind bereits durch die aktuelle Nutzung gegeben. Angrenzende Bereiche im weiteren Umfeld sind bereits bebaut. Diese werden gewerblich oder mit der Ortslage Dummerstorf für Wohnzwecke genutzt. Es sind Sichtbeziehungen zur massiven Bebauung in Waldeck auf der gegenüberliegenden Seite der Autobahn vorhanden.

Aus den genannten Gründen werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als eher gering und damit nicht erheblich eingestuft.

3.8 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter

Grundsätzlich sind nachfolgende Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

| Schutzgut | Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern |
|----------------------|---|
| Menschen | - die Schutzgüter „Pflanzen u. Tiere“, „Boden“, „Wasser“, „Klima/Luft“ und „Landschaft“ bilden die Lebensgrundlage des Menschen |
| Pflanzen | - Abhängigkeit der Vegetation von abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Grundwasserflurabstand, Klima) - Bestandteil bzw. Strukturelement des Landschaftsbildes - anthropogene Vorbelastung der Biotopstrukturen |
| Tiere | - Abhängigkeit der Tierwelt von biotischer bzw. abiotischer Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopvernetzung, Wasserhaushalt, Boden) - anthropogene Vorbelastungen der Einzelindividuen und/oder der Lebensräume (Störung, Verdrängung) |
| Boden | - Abhängigkeit der Eigenschaften von geologischen, wasserhaushaltlichen, geomorphologischen und vegetationskundlichen Verhältnissen - Lebensraum für Tiere und Menschen, Standort für Biotope bzw. Pflanzengesellschaften sowie Bedeutung für den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik) - anthropogene Vorbelastungen (Bearbeitung, Stoffeinträge, Verdichtung u. Versiegelung) |
| Wasser | - Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von Boden-, Vegetations- und Nutzungsfaktoren - anthropogene Vorbelastung durch aktuelle Nutzung |
| Klima u. Luft | - aufgrund der Kleinflächigkeit des vorliegenden Geltungsbereiches sind im konkreten Fall keine relevanten Wechselwirkungen zu erwarten |
| Landschaft | - Abhängigkeit des Landschaftsbildes von Faktoren, wie Relief, Vegetation u. Nutzung - anthropogene Vorbelastungen d. Landschaftsbildes und Landschaftsraumes durch Überformung |

Tabelle 2: Wechselwirkungen einzelner Schutzgüter

Wechselwirkungszusammenhänge und funktionale Beziehungen innerhalb und zwischen einzelnen Schutzgütern, welche für das Vorhaben von Relevanz sind, wurden im Rahmen der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt.

Infolge der Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern und des Ausbleibens der Addition und Potenzierung deren Wirkungen bei der Umsetzung des Vorhabens, kann nicht davon ausgegangen werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

3.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Mit Hilfe der Planungen zum Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Dummerstorf wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet zu schaffen. Dazu soll eine Fläche genutzt werden, die aktuell überwiegend einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt. Angrenzend befinden sich weitere Vorbelastungen durch die angrenzenden Verkehrsachsen der Autobahn und Landesstraßen.

Bewertung

Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Dummerstorf verbundenen Planungsabsichten auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist im Wesentlichen nicht zu rechnen. Das Plangebiet ist, wie beschrieben, bereits anthropogen stark überformt. Eine Vorprüfung der Eignung des Plangebietes ist in Vorbereitung der Ausweisung als Vorbehaltsgebiet Gewerbe und Industrie im Rahmen des RREP MM/R erfolgt. Die entstehenden Auswirkungen, wie beispielsweise Versiegelung beziehen sich insbesondere auf die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ und werden in Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen berücksichtigt.

4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Im Umweltbericht des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R) wurden folgende Umweltauswirkungen dargestellt, welche mit der Ausweisung des Vorbehaltsgebietes Dummerstorf zu erwarten sind:

- Flächeninanspruchnahme: Der Flächenverlust infolge der Realisierung eines Gewerbe- oder Industriestandortes nördlich von Dummerstorf ist der bedeutendste Funktionsverlust.
- Zerschneidungswirkung: Durch die Flächeninanspruchnahme kann ein vollständiger Funktionsverlust verursacht werden. Dies betrifft insbesondere das nordwestlich des Plangebietes gelegene Waldgebiet, welches zunehmend isoliert werden würde. Maßnahmen zur Konfliktverminderung sind hier umzusetzen.
- Visuelle Wirkungen: Während im nordöstlichen Plangebiet ein geringes Konfliktpotenzial besteht, tritt im westlichen und nordwestlichen Plangebietsteil ein hohes Konfliktpotential auf (Nähe zu Feuchtwiesen, Grabenniederung, Waldgebiet).
- Stoff- und Lärmemissionen: Um Beeinträchtigungen zu vermeiden, sind Korridore um schutzwürdige Bereiche zu bilden und entsprechend zu entwickeln (Ortslage Dummerstorf, westliche Teilflächen, Waldgebiet).

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes können sich gemäß § 1a BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft mit den oben aufgeführten Umweltauswirkungen ergeben. Durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation können Eingriffsauswirkungen verringert bzw. kompensiert werden. Weiterhin können durch geeignete Maßnahmen Biotope wie das Kleingewässer und dadurch Lebensräume für einige Tierarten in seiner Funktion erhalten werden.

Mit dem hier betrachteten Bebauungsplan wird der weniger empfindliche nordöstliche Teil des Vorbehaltsgebietes überplant.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Dummerstorf die Entwicklung des Umweltzustandes des planungsrelevanten Bereiches nicht erheblich negativ beeinflusst wird.

4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Bei einer Nichtdurchführung der vorliegenden Bebauungsplanung würde das Plangebiet voraussichtlich weiterhin überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Der Umweltzustand würde keine Änderungen erfahren.

4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des RREP MM/R erfolgte eine detaillierte Auseinandersetzung über potentielle Gewerbe- und Industriestandorte. Im Ergebnis wurde der Standort Dummerstorf als Vorbehaltsgebiet Gewerbe und Industrie festgelegt. Des Weiteren flossen Untersuchungen zum wirtschaftlichen Entwicklungspotenzial des Wirtschaftsraumes Rostock ein, insbesondere im Zusammenhang mit dem Seehafen. Hierfür wurde durch die Hansestadt Rostock das Gutachten „Regionales Flächenkonzept hafenauffine Wirtschaft Rostock“ erarbeitet. Das Gutachten bezieht neben Standorten in direkter Hafennähe auch den Standort Dummerstorf ein.

Schlussfolgernd wurde in der Endfassung des RREP MM/R das Vorbehaltsgebiet Gewerbe und Industrie in Dummerstorf mit einer Fläche von 141 ha aufgenommen.

Im Vorfeld des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gewerbe- und Logistikzentrum Ostsee“ erfolgte demzufolge eine intensive Betrachtung und Bewertung der Eignung des Standortes und der alternativen Möglichkeiten für derartige Gebiete. Die Planung erfolgt in Übereinstimmung mit den Aussagen der übergeordneten Planungen.

Der Standort Dummerstorf zeichnet sich insbesondere durch seine sehr gute verkehrliche Anbindung mit direktem Anschluss zur A 20 und zur A 19 sowie mit kurzer Verbindung zum Seehafen Rostock aus.

Aufgrund der intensiven Auseinandersetzungen im Vorfeld des Bebauungsplanes wird auf eine weitere Untersuchung von Alternativstandorten an dieser Stelle verzichtet. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung der Gemeinde Dummerstorf erfolgt die konkrete Ausformung des Gewerbestandortes.

5. Eingriffsregelung

5.1 Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung

§ 14 BNatSchG – Eingriffe in Natur und Landschaft

- (1) *„Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“*

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Dummerstorf werden Eingriffe in die Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vorbereitet. Diese müssen im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen werden.

Nachfolgende Berechnungen und Bilanzierungsabsichten wurden unter zur Hilfenahme der „Hinweise zur Eingriffsregelung; 1999 / Heft 3“ des LUNG erstellt.

Die Aufnahmen der Biotoptypen erfolgte auf Grundlage der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 2013, Heft 2.

5.2 Eingriffsbilanzierung

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage innerhalb des Gemeindegebietes direkt an der Autobahnabfahrt Nr. 17 der A 20. Die Ortslage Dummerstorf liegt ca. 350 m südlich des Plangebietes.

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Autobahn 20. Entlang der Autobahn sind Grünstreifen vorhanden. Diese stellen sich als Wiesenflächen mit Gehölzen bzw. Gehölzgruppen aus Sträuchern und Bäumen. Östlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße 39 und südöstlich die Landesstraße 191. Südlich der Landesstraße schließt die Ortslage Dummerstorf an. Im westlichen Teil des Plangebietes verläuft ein Landweg nach Waldeck. Teilweise sind entlang des Landweges Bäume vorhanden (BBR).

Entlang der Landesstraße 191 sind abschnittsweise Alleebestände aus unterschiedlichen Laubgehölzen (BBA/BAL), teilweise auch Baum- und Strauchgruppen (BFX) straßenbegleitend vorhanden. Angrenzend an die Landesstraße ist ein Streifen ruderaler Staudenflur (RHU) ausgebildet. Dieser Krautsaum wurde teilweise als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für den Bau der Autobahn 20 entwickelt.

Das Plangebiet selbst wird überwiegend als Ackerfläche (ACL) genutzt. Im Osten des Plangebietes befindet sich ein Kleingewässer. Die Wasserfläche ist nahezu vegetationsfrei (SEV). Am östlichen Rand des Kleingewässers ist Baumbeständen (BFX). Am übrigen Gewässerrand ist Land-Schilfröhricht (VRL) vorhanden. Um den Gewässerbereich ist ein ca. 5 m breiter Ackerstreifen nicht bewirtschaftet. Hier hat sich ein Krautsaum entwickelt (RHK).

Mit dem hier vorliegenden Entwurf wurde der Geltungsbereich im Vergleich zum Vorentwurf angepasst. Im Vorentwurf bildete die ein Landweg (OVU) die westliche Plangebietsgrenze. Dieser Landweg verläuft in Nord-Süd-Richtung ist teilweise von Bäume Eberechsen (*Sorbus aucuparia*) bestanden. Nunmehr wurden auch Fläche westlich des Landweges in den Geltungsbereich einbezogen. Gleichzeitig wurden im nördlichen Bereich Gewerbe- und Grünflächen aus dem Geltungsbereich entfernt.

Bestandsbewertung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 19 werden überwiegend Ackerflächen überplant. Für die Erschließung des Gewerbegebietes sind geringfügige Eingriffe in die straßenbegleitenden Biotoptypen notwendig. Höherwertigere Biotoptypen wie das Kleingewässer mit umgebender Vegetation bleiben erhalten. Ebenso sind keine Eingriffe in den im westlichen Teil des Plangebietes befindlichen Landweg vorgesehen.

Die nun nach dem Entwurf vorliegende weiterentwickelte Erschließungsplanung findet nun Berücksichtigung. Es ist ein größeres Regenrückhaltebecken vorgesehen. Dadurch verringern sich die umliegenden Grünflächen.

Im Zusammenhang mit der Bewertung des Eingriffes erfolgte auch eine Betrachtung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Bau der Autobahn 20. Für die geplante Erschließung des Gewerbestandortes sind Eingriffe in die Maßnahmenflächen der Landesstraße 191 notwendig.

Biotopwertansprache

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache (gem. Biotoptypenkatalog/ Biotopkartieranleitung M-V), da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" (HzE) werden insbesondere:

- die Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und
- die regionale Einstufung in die "Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD"

als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Bei einer durchschnittlichen Ausprägung wird ein mittlerer Bereich der möglichen Wertstufe angenommen. Bei negativen Beeinträchtigungen erfolgt eine Abwertung und bei besonders hervorzuhebender Ausstattung des Biotops eine Aufwertung.

Gemäß der Anlage 10 der HzE sind bei einer Betroffenheit von Funktionen mit allgemeiner Bedeutung, d.h. Wertstufe < 1, zur adäquaten Wiederherstellung der betroffenen Werte und Funktionen bei der Bemessung des Kompensationserfordernisses (Kompensationswertzahl) der untere Zahlenwert innerhalb der Bemessungsspanne zugrunde zu legen. Sind Biotope mit besonderer Bedeutung betroffen, werden diese mit einer Kompensationswertzahl aus dem oberen Zahlenbereich bilanziert.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Biotoptypen des planungsrelevanten Bereiches (Geltungsbereich und direktes Umfeld) hinsichtlich der Bewertung der qualitativen Ausprägung der Werte und der Funktionen des jeweiligen Biotoptypes dargestellt.

| Nr. Biototyp | | Biototyp M- V | Wert- stufe | Kompensations- erfordernis |
|--------------|------------|---|----------------|-------------------------------|
| 2.2.1 | BFX | Feldgehölze aus überwiegend heimischen Baumarten | 3 | 5 |
| 2.5.2 | BAA | Allee | 3 | * |
| 2.5.3 | BAL | Lückige Allee | 3 | * |
| 2.6.2 | BRR | Baumreihe | 3 | * |
| 2.7.1 | BBA | Ältere Einzelbäume | 4 | * |
| 2.7.2 | BBJ | Jüngere Einzelbäume | 1 | * |
| 5.4.5 | SEV | Vegetationsfreier Bereich nährstoffreicher Stillgewässer | 1 | 1 |
| 6.2.2 | VRL | Schilf-Landröhricht | 2 | 3 |
| 10.1.3 | RHU | Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte | 2 | 2 |
| 10.1.4 | RHK | Ruderales Kriechrasen | 2 | 3 |
| 12.1.2 | ACL | Lehm- bzw. Tonacker | 1 | 1 |
| 14.7.3 | OVU | Wirtschaftsweg, nicht versiegelt | - | 0 |
| 14.7.5 | OVL | Straße | - | 0 |
| 14.7.7 | OVA | Autobahn | - | 0 |

Tabelle 3: Biotop- und Nutzungstypen des planungsrelevanten Bereichs und der Umgebung

*Die Bewertung der Verluste und Festlegungen von Ausgleichspflanzungen der geschützten Einzelbäume, soweit nach Detaillierung der Zufahrtssituation relevant, wird separat durchgeführt. (siehe dazu Pkt. 3.2 Schutzgut „Pflanzen und Tiere“).

Berücksichtigung der Beeinträchtigung von landschaftlichen Freiräumen

Der Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigung ergibt sich aus der Lage des Plangebietes in einem landschaftlichen Freiraum sowie durch die eventuell bestehende Vorbelastung. Für Bereiche mit einem Abstand zu Störquellen ≤ 50 m wird ein Freiraumbeeinträchtigungsgrad von 1 (Korrekturfaktor x 0,75) und für Bereiche mit einem Abstand von ≤ 200 m ein Freiraumbeeinträchtigungsgrad von 2 (Korrekturfaktor x 1) festgelegt.

Das Plangebiet ist umgeben von Verkehrsachsen, die als Störquellen betrachtet werden.

Vorhandene Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb des Plangebietes ist ein Kleingewässer vorhanden. Im Zusammenhang mit der Überprüfung der Ausgleichsmaßnahmen für den Ausbau der BAB20 wird das Gewässer in den zur Verfügung gestellten Unterlagen nicht als Kompensation dargestellt.

Das Gewässer soll erhalten bleiben. Um das Gewässer werden zusätzliche Grünflächen festgesetzt. Aus artenschutzfachlicher Sicht ist eine Aufwertung des Gewässerrandes mit flacheren Ufern und die Gestaltung der Umgebung als naturnahe Wiesenfläche vorgesehen.

Des Weiteren wurden Ersatzmaßnahmen entlang der L191 untersucht. Mittlerweile konnte im Rahmen der Erschließungsplanung geklärt werden, dass es sich bei den Flurstücken 6/24, Flur 1 und 37/16, Flur 2 der Gemarkung Dummerstorf um Ausgleichs- und Ersatzflächen der DEGES für die Baumaßnahme BAB 20 VKE Abschnitt 2821 AS Sanitz- AS Tessin handelt. Auf den Flurstücken liegen die Maßnahmen A004- Baumpflanzungen und E007- Krautflur/ Wildäsungsfläche.

Die Nutzung von Teilbereiche der benannten Flurstücke ist für die Erschließung des Gewerbegebietes erforderlich. Da beide Flurstücke planfestgestellt sind als Ausgleichs- und Ersatzfläche sind diese derzeit nicht bebaubar. Um eine Bebaubarkeit zu ermöglichen ist eine Änderung des Status der Flurstücke im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erwirken. Es ist sowohl der Eingriff im Zuge des Autobahnausbaus und der jetzt entstehende Eingriff durch den Kreisverkehr- und den Radwegebau in der Bilanzierung zu berücksichtigen.

Versiegelung

Das hier betrachtete Plangebiet soll als Gewerbebestandort entwickelt werden. Für alle Gewerbegebietsbereiche wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgelegt. Unter Einbeziehung der zulässigen Überschreitungen beträgt die maximale Versiegelung 80% (GRZ 0,8).

Ebenso erfolgen Versiegelungen für die neuen Erschließungsstraßen des Gewerbegebietes. Hierzu werden auch Teilbereiche von Ausgleichs- und Ersatzflächen (DEGES) entlang der Landesstraße 191 im Bereich des geplanten Kreisverkehrs überplant.

Für die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens (RRB), welches als technische Anlage zu betrachten ist, wird von teilversiegelten Flächen für das Becken selbst und die Umfahrt ausgegangen. Im Gegensatz zum Entwurf hat sich das Regenrückhaltebecken aufgrund der nun präzisierten Aussagen der Erschließungsplanung vergrößert.

Es werden Zuschläge für Flächenversiegelung gemäß Anlage 10 der HzE mit dem Faktor 0,5 für vollflächige Versiegelung und 0,2 für teilversiegelte Flächen hinzugechnet.

| Maßnahme | Flächenverbrauch (A in m ²) | Kompensationsfaktor (K) | Zuschlag Versiegelung (Z) | Korrektur-Freiraumbeeinträchtigungsgrad | KFÄ |
|---|---|-------------------------|---------------------------|---|---------------|
| Gewerbegebiet | | | | | |
| GE1 (FBG 1) | 8064 | 1 | 0,5 | 0,75 | 9072 |
| GE1 (FBG 2) | 86989 | 1 | 0,5 | 1 | 130483 |
| GE2 (FBG 2) | 13205 | 1 | 0,5 | 1 | 19807 |
| Verkehrsflächen | | | | | |
| Straße (FBG 1)-ACL | 635 | 1 | 0,5 | 0,75 | 714 |
| Straße (FBG 1)-RHU | 650 | 2 | 0,5 | 0,75 | 1219 |
| Straße (FBG 2) | 11478 | 1 | 0,5 | 1 | 17217 |
| Fläche für Versorgungsanlagen | | | | | |
| RRB | 10742 | 1 | 0,2 | 0,75 | 9668 |
| Bestehende Ausgleichsmaßnahmen (DEGES/BImA) | | | | | |
| Flurstück 6/24 | 983 | 2 | 0,5 | 0,75 | 1843 |
| Flurstück 37/16 | 734 | 2 | 0,5 | 0,75 | 1376 |
| Gesamteingriff - Versiegelung = A x (K+Z) x KF | | | | | 191400 |

Tabelle 4: Eingriffsberechnung durch die Versiegelung von Flächen

Biotop- und Funktionsverlust

Für die unversiegelten Bereiche erfolgt ein vollständiger Biotop- und Funktionsverlust. Dies betrifft die verbleibenden unversiegelten Bereiche des Gewerbegebietes sowie unversiegelte Verkehrsflächen in Form eines Grabens (VG-Verkehrsgrün) und als Rasen ausgebildete Bankettbereiche.

Die Überbauung der vorhandenen Ausgleichsmaßnahme wird ebenso als Eingriff bewertet und im Rahmen des Biotop- und Funktionsverlustes bilanziert. Im Zusammenhang mit der Bilanzierung von bestehenden Ausgleichsmaßnahmen ist sowohl der Verlust der Maßnahme als auch der zusätzliche Eingriff zu berücksichtigen. Daher erfolgte sowohl eine Bilanzierung der Versiegelung als auch der Biotop- und Funktionsverlust.

| Maßnahme | Flächenverbrauch (A in m ²) | Kompensationsfaktor (K) | Zuschlag Versiegelung (Z) | Korrektur-Freiraumbeeinträchtigungsgrad | KFÄ |
|---|---|-------------------------|---------------------------|---|--------------|
| Gewerbegebiet | | | | | |
| GE1 (FBG 1) | 2016 | 1 | 0 | 0,75 | 1512 |
| GE1 (FBG 2) | 21747 | 1 | 0 | 1 | 21747 |
| GE2 (FBG 2) | 3301 | 1 | 0 | 1 | 3301 |
| Verkehrsflächen | | | | | |
| VG (FBG 1) | 600 | 1 | 0 | 0,75 | 450 |
| VG (FBG 2) | 2274 | 1 | 0 | 1 | 2274 |
| Bestehende Ausgleichsmaßnahmen (DEGES/BImA) | | | | | |
| Flurstück 6/24 | 983 | 2 | 0 | 0,75 | 1475 |
| Flurstück 37/16 | 734 | 2 | 0 | 0,75 | 1101 |
| Gesamteingriff – Biotop- und Funktionsverlust = A x (K+Z) x KF | | | | | 31860 |

Tabelle 5: Eingriffsberechnung durch den Biotop- und Funktionsverlust

Minimierung

Mit der Festlegung der Grundflächenzahl ist der Grad der Versiegelung bestimmt. Die verbleibenden Flächen sind dementsprechend als unversiegelte Grünbereiche zu gestalten. Für diese wurde, wie in Tabelle 5 dargestellt, ein vollständiger Biotop- und Funktionsverlust im Rahmen der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt. Da diese Flächen durch grünordnerische Gestaltungsmaßnahmen (Begleitgrün, Staudenbeete) dem Naturhaushalt wieder zugeführt werden, sind diese als Minimierung des Eingriffs zu berücksichtigen. Es wird ein Biotopwert von mindestens 0,5 angenommen, vergleichbar mit der Ausbildung von z.B. Zierrasen.

| Maßnahme | Flächenverbrauch (A in m ²) | Kompensationsfaktor (K) | Zuschlag Versiegelung (Z) | Korrektur-Freiraumbeträchtigungsgrad | KFÄ |
|---|---|-------------------------|---------------------------|--------------------------------------|--------------|
| Gewerbegebiet | | | | | |
| GE1 (FBG 1) | 2016 | 0,5 | 0 | 0,75 | 756 |
| GE1 (FBG 2) | 21747 | 0,5 | 0 | 1 | 10874 |
| GE2 (FBG 2) | 3301 | 0,5 | 0 | 1 | 1651 |
| Verkehrsflächen | | | | | |
| VG (FBG 1) | 600 | 0,5 | 0 | 0,75 | 225 |
| VG (FBG 2) | 2274 | 0,5 | 0 | 1 | 1137 |
| Gesamteingriff - Versiegelung = A x (K+Z) x KF | | | | | 14642 |

Tabelle 6: Minimierung Biotop- und Funktionsverlust

Wirkzonen

Im Regelfall sind innerhalb der Wirkzonen alle Biototypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 zu berücksichtigen. Nach Punkt 2.4.1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ können aber alle die Biotope vernachlässigt werden (auch bei Werteinstufung ≥ 2), die nicht Habitat störungsempfindlicher Arten sind. Wenn der untersuchte Bereich innerhalb eines Raumes mit hervorgehobener Bedeutung für den Naturhaushalt liegt, sind diese Wertbiotope aber zu berücksichtigen. In diesem Fall kann vollständig auf Wirkzonen verzichtet werden.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Biotope mit einer Werteinstufung ≥ 2 . Es handelt sich dabei um Biotope im Zusammenhang mit dem vorhandenen Kleingewässer. Nach Informationen des Artenschutzgutachters gelang der Nachweis des Europäischen Laubfrosches im Gewässer. Die geplanten Grünstrukturen halten weiterhin Migrationsruten offen. Mit Vorliegen des vollständigen artenschutzrechtlichen Gutachtens erfolgt eine Präzisierung der artenschutzrechtlichen Aussagen.

Das Biotop-Kleingewässer setzt sich aus verschiedenen Biototypen zusammen:

- Vegetationsfreier Bereich nährstoffreicher Stillgewässer (SEV)
- Schilf-Landröhricht (VRL)
- Feldgehölze aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX)
- Ruderaler Kriechrasen (RHK)

Es wird eine durchschnittliche Wertstufe von 2 und ein Kompensationsbedarf von 2,5 angenommen. Es wird eine Wirkzone von 50 m um das bestehende Kleingewässer festgelegt.

| Wirkzone | Fläche | Kompensationserfordernis | Wirkfaktor | KFÄ |
|--|--------|--------------------------|------------|--------------|
| Kleingewässer | 5560 | 2,5 | 0,2 | 2780 |
| Gesamteingriff Wirkzone in m²KFÄ | | | | 2.780 |

Tabelle 7: Wirkzonen innerhalb des Plangebietes

Mit der Planung werden überwiegend Ackerflächen überplant. Außer den Grünflächen im nördlichen und östlichen Teil des Plangebietes ist der überwiegende Teil von

Versiegelungen betroffen. Zur Beachtung höherwertiger Biotopbereiche wurde eine Wirkzone festgelegt.

| | |
|---|----------------------------------|
| Versiegelung | 191.400 |
| Biotopverlust | 31.860 |
| Minimierung | -14.642 |
| Wirkzonen | 2.780 |
| Multifunktionaler Gesamteingriff | 211.397 m² KFÄ |

Tabelle 8: Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs

5.3 Kompensationsmaßnahmen

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft, hervorgerufen durch die Vorhaben des hier betrachteten Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Dummerstorf, werden sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes Maßnahmen erforderlich, die diese Auswirkungen mindern bzw. ausgleichen. Es werden hauptsächlich Ackerflächen überplant. Es erfolgen kaum direkte Eingriffe in wertvolle Biotopstrukturen. Um Gewässer- und Gehölzstrukturen werden entsprechende Pufferbereiche geschaffen. Entlang der Landesstraße werden teilweise Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Bau der A20 überplant. Hier wurde in der Bilanzierung sowohl der Ersatz der Ausgleichsmaßnahme als auch der zusätzliche Eingriff berücksichtigt.

Mit dem Vorliegen einer aktuellen Erschließungsplanung wurde das Regenrückhaltebecken vergrößert. Dementsprechend erfolgte eine Anpassung der angrenzenden Kompensationsmaßnahme (KMI1-Naturnahe Wiese und Kleingewässer).

Die im Entwurf geplanten Alleebäume entlang der Planstraße A und B entfallen. Dementsprechend besteht kein Konflikt mehr in Bezug auf die geplanten Leitungen parallel zur Straße. Die Flächen südlich der Planstraße A werden als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt und als Minimierung in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.

Interne Kompensationsmaßnahmen (KMI)

KMI1-Naturnahe Wiese und Kleingewässer

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Wiese“ ist unter Zulassung einer sukzessiven Entwicklung (Selbstbegrünung – ohne Ansaat) als extensive Wiesenfläche zu gestalten. Eine langjährige Aushagerung des Standortes hat durch eine zweimal jährliche Mahd und Abtransport des Mähgutes zu erfolgen. Dabei ist die erste Mahd erst nach dem 1. August durchzuführen. Die zweite Mahd ist im Spätherbst durchzuführen, um eine Kurzrasigkeit für das Frühjahr herzustellen. Der bisher vorhandene Krautsaum um das Kleingewässer ist in die Mahd einzubeziehen. Die Gehölze im Uferbereich des Gewässers sind alle 5 Jahre auf den Stock zu setzen. Baumweiden sind als Kopfbaum zu erziehen. Zur Verbesserung der Habitatfunktion der Artengruppe Amphibien sind die Ufer des Kleingewässers im Profil 1:5 bis 1:10 abzuflachen. Das Uferprofil ist variabel zu gestalten.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.6 (Anlage von naturnahen Wiesen und Weiden auf ehemaligen Acker- oder Wirtschaftsgrünlandflächen) der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 3 angenommen. Aufgrund des festgesetzten Mahdregimes ist ein langfristig Nutzungs- und Pflegemanagement gewährleistet.

Im Plangebiet bestehen Vorbelastungen durch die angrenzenden Verkehrsflächen der Autobahn und Landesstraße. Unter Berücksichtigung dieser Faktoren wird ein Leistungsfaktor von 0,6 angewandt.

| Kompensationsmaßnahmen | Fläche in m ² | Wertstufe | Kompensationswertzahl | Leistungsfaktor | Flächenäquivalent |
|--|--------------------------|-----------|-----------------------|-----------------|-------------------|
| KMI1 - Naturnahe Wiese und Kleingewässer | 9581 | 2 | 3 | 0,7 | 20120 |
| Interne Kompensationsmaßnahmen - Gesamt in m²KFÄ | | | | | 20120 |

Tabelle 9: Zusammenstellung der internen Kompensationsmaßnahmen

Externe Kompensationsmaßnahmen (KME)

Innerhalb des Plangebietes können nicht alle Eingriffe durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Die Gemeinde hat sich intensiv mit den zur Verfügung stehenden Flächen für den externen Ausgleich auseinandergesetzt. Dabei wurde überwiegend auf anthropogen bereits stark überformt Flächen wie beispielsweise ehemaligen Stallanlagen o.ä. zurückgegriffen. Es wurde beispielsweise die Entsiegelungen von ehemaligen Stallanlagen in den Ortslagen Kavelstorf und Griebnitz oder eines ehemaligen Wohnhauses in der Ortslage Petschow in Erwägung gezogen. Diese Flächen befinden sich jedoch nicht im Eigentum der Gemeinde und stehen, insbesondere in Anbetracht des strengen Zeitplanes für das hier betrachtete Projekt, kurzfristig nicht zur Verfügung.

Für die dargestellten Kompensationsmaßnahmen wurden Flächen gewählt, die einen niedrigen Ausgangswert von ≤ 1 besitzen. Es handelt sich um Ackerflächen oder Biotop der Siedlungsbereiche wie Kleingärten oder Zierrasen. Eine Berücksichtigung der Wertsteigerung erfolgt nur bei Ausgangsbiotopen mit einer Wertigkeit von ≥ 2 (siehe Anlage 11 der Hinweise zur Eingriffsregelung).

Im Zusammenhang mit der Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens und Überarbeitung der daran angrenzenden Ausgleichsmaßnahmen wurden auch die übrigen Maßnahmen überprüft.

Der Ausgleich des verbleibenden Kompensationsdefizites erfolgt durch den Ankauf von Ökopunkten zweier anerkannter Ökokonten:

- LRO-002: Naturwald Zepelin - Dauerhafter flächiger Nutzungsverzicht (99 Jahre) in mindestens 90-jährigen Beständen auf organischen Nassstandorten in Natura 2000 Gebieten
- LRO-024: Naturwald Kleverhof-Rosengarten – Umwandlung von Wirtschaftswald in Naturwald mit dauerhaftem Nutzungsverzicht

Diese werden durch die Landesforst M-V verwaltet. Die untere Naturschutzbehörde hat einer Nutzung der benannten Ökokonten für den Ausgleich des hier betrachteten Bebauungsplanes zugestimmt. Es liegt eine Reservierung für die entsprechende Punktzahl von 191.277 vor.

Langfristig betrachtet, beabsichtigt die Gemeinde die nördlich des Plangebietes befindlichen Flächen als Ausgleichsflächen zu nutzen und ggf. als Ökokonto zu entwickeln. Die Flächen sind nicht im Besitz der Gemeinde. Aufgrund des straffen Zeitplanes für die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 19 ist eine Anerkennung des Ökokontos im Rahmen des Bauleitverfahrens nicht möglich. Auch die anderen im Entwurf vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen sollen für künftige Maßnahmen im Gemeindegebiet verwendet werden.

Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise

Festsetzungen

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

Zur Minimierung der Beeinträchtigung für die Brutvogelarten der Freiflächen ist der Zeitraum der Entfernung der Vegetationsschicht auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (1. Oktober bis 15. März) zu beschränken.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Wiese“ ist unter Zulassung einer sukzessiven Entwicklung (Selbstbegrünung – ohne Ansaat) als extensive Wiesenfläche zu gestalten. Eine langjährige Aushagerung des Standortes hat durch eine zweimal jährliche Mahd und Abtransport des Mähgutes zu erfolgen. Dabei ist die erste Mahd erst nach dem 1. August durchzuführen. Die zweite Mahd ist im Spätherbst durchzuführen, um eine Kurzrasigkeit für das Frühjahr herzustellen. Der bisher vorhandene Krautsaum um das Kleingewässer ist in die Mahd einzubeziehen. Die Gehölze im Uferbereich des Gewässers sind alle 5 Jahre auf den Stock zu setzen. Baumweiden sind als Kopfbaum zu erziehen. Zur Verbesserung der Habitatfunktion der Artengruppe Amphibien sind die Ufer des Kleingewässers im Profil 1:5 bis 1:10 abzuflachen. Das Uferprofil ist variabel zu gestalten.

Als CEF-Maßnahme für die Artengruppe Amphibien sind etwa 10 Lesesteinhaufen als Winterquartier bzw. Versteckmöglichkeit anzulegen. Die Quartiere bzw. Verstecke sind innerhalb der Grünfläche „Naturnahe Wiese“, im Umfeld des Solls und des Regenrückhaltebeckens zu positionieren. Die Lesesteinhaufen sind mit einem Anteil von etwa 30% unbelastetem Totholz herzustellen. Es ist eine ca. 0,5 m tiefe Geländesenke von etwa 4 m² auszuschieben. In diese Senke ist das Material (etwa 2-3 m³)

ezubauen. Es ist eine vielfältige Korngröße der Steine zu verwenden. Hohlräume zwischen den Steinen sind in ihrer Größe so zu gestalten, dass Prädatoren wie Marder nicht die überwinternden Tiere schädigen können. Die Lesesteinhaufen sind mit einer 15 cm starken Erdschicht zu überdecken. In die obere Schicht sind mehrere möglichst flache Steine zu integrieren, die als Sonnenplätze genutzt werden können. Für alle neu gestalteten Grünflächen gilt eine 3-jährige Entwicklungspflege.

Hinweise

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit in Höhe von 191.277 Punkten wird mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock durch den Ankauf von Ökopunkten zweier anerkannter Ökokonten der Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern (LRO-022 „Naturwald Zepelin“ und LRO-024 „Naturwald Kleverhof-Rosengarten“) ausgeglichen. Die Sicherung erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen der Gemeinde Dummerstorf und der Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern.

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

6. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Allgemein dient eine Überwachung der Umwelt insbesondere der Feststellung von erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen. Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, können Maßnahmen, welche der Überwachung dienen, unterbleiben.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Dummerstorf mit dem Ziel der Schaffung eines Gewerbestandortes mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Das Plangebiet ist bisher unbebaut und wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Unmittelbar angrenzend befindet sich die Autobahn 20. Innerhalb des Plangebietes ist ein Kleingewässer mit Ufervegetation vorhanden.

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) verbunden.

Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, welche durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind unter Hinzunahme der Ausführungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG 1999“ dargestellt und bewertet worden.

Deutlichste Beeinträchtigung ist die Flächeninanspruchnahme durch Bebauung und Erschließung. Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden die

überplanten Biotop- und Nutzungstypen bilanziert. Die Versiegelung und der Verlust von Biotopflächen wurden berücksichtigt.

Diese geplanten Eingriffe werden durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes kompensiert. Erhaltungs- und Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

Natura 2000- Gebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen. Ebenso befinden sich im planungsrelevanten Bereich keine nationalen Schutzgebiete.

Auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wirkt das Vorhaben unterschiedlich. Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Der Standort wurde bereits im RREP MM/R als Vorbehaltsgebiet Gewerbe und Industrie aufgenommen. Insbesondere von Vorteil ist die verkehrsgünstige Anbindung. Alternativstandorte mit vergleichbaren Parametern stehen nicht zur Verfügung. Aus den genannten Gründen ist eine Inanspruchnahme dieser Flächen unter Berücksichtigung der festgelegten Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen zu vertreten.

Gemeinde Dummerstorf, den

29.03.2017



Wiechmann, Bürgermeister

Planverfasser:

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing.
Martin Hufmann
Dipl. Geogr.
Lars Fricke
Alter Holzhafen 17b
23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0
Fax 03841 470640-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de