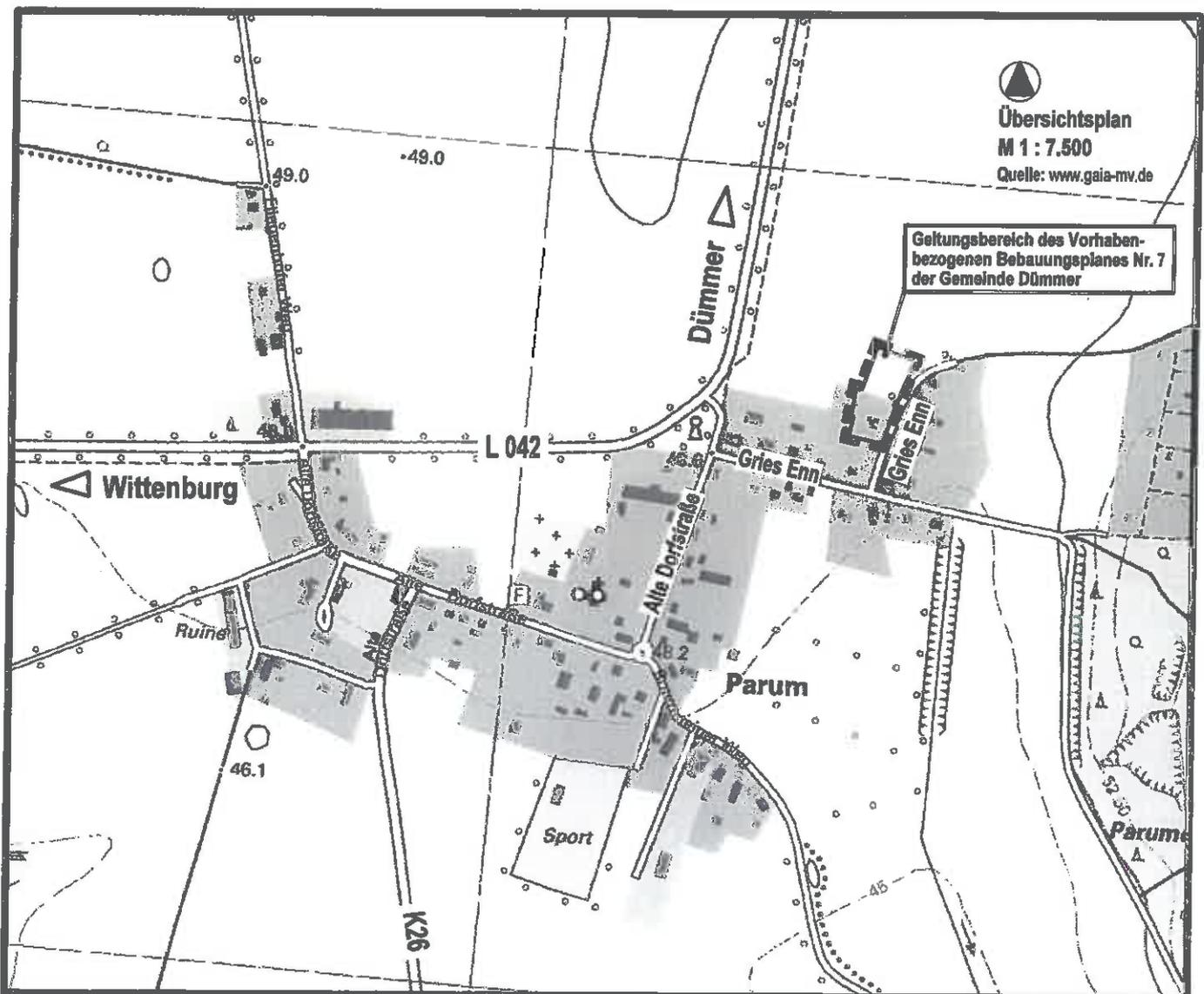


BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7 DER GEMEINDE DÜMMER

FÜR DIE ERWEITERUNG DES BETRIEBES
METALL- UND FAHRZEUGBAU RALF KAAP IN PARUM



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Brettscheld-Strasse 11 Tel. 03881/7105-0
23838 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 12. Februar 2019

SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Dümmer für die Erweiterung des Betriebes Metall- und Fahrzeugbau Ralf Kaap in Parum

INHALTSVERZEICHNIS		SEITE
Teil 1	Städtebaulicher Teil	5
1.	Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde	5
2.	Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	5
3.	Allgemeines	5
3.1	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	5
3.2	Plangrundlage	6
3.3	Bestandteile des Bebauungsplanes	7
3.4	Rechtsgrundlagen	7
3.5	Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan	8
3.6	Verfahrensdurchführung	8
4.	Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	10
4.1	Übergeordnete Planungen	10
4.2	Örtliche Planungen	11
5.	Städtebauliche Bestandsaufnahme	12
5.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	12
5.2	Bestand innerhalb des Plangebietes	13
5.3	Bestand außerhalb des Plangebietes	13
5.4	Naturräumlicher Bestand	14
6.	Planungsziele	14
7.	Inhalt des Bebauungsplanes	15
7.1	Art der baulichen Nutzung	15
7.2	Maß der baulichen Nutzung	17
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	19
7.4	Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Nebenanlagen	19
7.5	Flächen die von Bebauung freizuhalten sind	20
7.6	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	20
7.7	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	20

8.	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	21
8.1	Maßnahmen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	21
8.1.1	Maßnahmen zur Oberflächengestaltung	21
8.1.2	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	21
8.2	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	22
8.3	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	22
9.	Örtliche Bauvorschriften	23
9.1	Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	23
9.2	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	23
9.3	Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	23
9.4	Festsetzung zu Bußgeldern	24
10.	Immissions- und Klimaschutz	24
10.1	Immissionsschutz	24
10.2	Klimaschutz	26
11.	Verkehrliche Erschließung	27
12.	Ver- und Entsorgung	30
12.1	Wasserversorgung	30
12.2	Abwasserbeseitigung – Schmutzwasser	30
12.3	Abwasserbeseitigung –Niederschlagswasser	31
12.4	Energieversorgung	31
12.5	Brandschutz/ Löschwasser	31
12.6	Telekommunikation	32
12.7	Abfallentsorgung	33
13.	Flächenbilanz	33
14.	Auswirkungen der Planung, Abwägung der Belange	33
15.	Nachrichtliche Übernahmen	37
15.1	Verhalten bei Bodendenkmalfunden	37
16.	Hinweise/ Empfehlungen	37
16.1	Bodenschutz	37
16.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	38
16.3	Munitionsfunde	38
16.4	Gewässerschutz	39
16.5	Anforderungen an die Sicherung des ausreichenden Schallschutzes	39
16.6	Gehölzschutzmaßnahmen	39
16.7	Ökologische Baubegleitung	40
16.8	Externe Ausgleich- und Ersatzbelange	40
16.9	Artenschutzrechtliche Belange	43

TEIL 2	Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht	44
1.	Anlass und Aufgabenstellung	44
2.	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	44
3.	Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	44
4.	Schutzgebiete und Schutzobjekte	45
5.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	46
5.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik	46
5.1.1	Vorbelastungen	47
5.2	Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange	48
5.3	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	63
5.4	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	67
5.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt	86
5.6	Zusammenfassung der Auswirkungen der Planung	88
6.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	89
7.	Prognose anderer Planungsmöglichkeiten	90
8.	Zusätzliche Angaben	90
8.1	Hinweise auf Kenntnislücken	90
8.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	90
8.3	Zusammenfassung – Umweltbericht	91
9.	Literaturverzeichnis	92
TEIL 3	Ausfertigung	93
1.	Beschluss über die Begründung	93
2.	Arbeitsvermerke	93

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: Darstellung des Plangebietes	6
Abb. 2: Geltungsbereich der Abrundungssatzung mit Darstellung des Plangebietes (rot)	12
Abb. 3: Darstellung der festgesetzten Immissionsorte Quelle: Lärmimmissionsuntersuchung, Anlage 7, Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler	25
Abb. 4: Straßenquerschnitt der innerörtlichen Straße Gries Enn	27
Abb. 5: Straßenquerschnitt der innerörtlichen Straße Gries Enn vor der Kurve zum Plangebiet	28
Abb. 6: Straßenquerschnitt der innerörtlichen Straße Gries Enn mit Darstellung der Engstelle	28
Abb. 7: Zufahrt zum Standort der geplanten Werkstatthalle	29
Abb. 8: Löschwasserentnahmestelle Gries Enn	32
Abb. 9: Standorte für 16 von 17 Ausgleichspflanzungen auf dem Flurstück 3/4, der Flur 1 in der Gemarkung Parum, Kartengrundlage: vom Amt Stralendorf am 12.06.2018 zur Verfügung gestellt	41
Abb. 10: Standorte für 1 von 17 Ausgleichspflanzungen und Heckenanpflanzungen jeweils auf dem Flurstück 26/11, der Flur 1 in der Gemarkung Parum, Kartengrundlage: vom Amt Stralendorf am 11.06.2018 zur Verfügung gestellt	41
Abb. 11: Übersicht Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes (Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2018, mit eigener Bearbeitung)	45
Abb. 12: naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich und Wirkzonen, unmaßstäblich	70
Abb. 13: Standorte für 16 von 17 Ausgleichspflanzungen auf dem Flurstück 3/4, der Flur 1 in der Gemarkung Parum, Kartengrundlage: vom Amt Stralendorf am 12.06.2018 zur Verfügung gestellt	85
Abb. 14: Standorte für 1 von 17 Ausgleichspflanzungen und Heckenanpflanzungen jeweils auf dem Flurstück 26/11, der Flur 1 in der Gemarkung Parum, Kartengrundlage: vom Amt Stralendorf am 11.06.2018 zur Verfügung gestellt	86

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde

Die Gemeinde Dümmer liegt im Landkreis Ludwigslust-Parchim und wird vom Amt Stralendorf verwaltet. Die Gemeinde Dümmer befindet sich ca. 18 km westlich von der Landeshauptstadt Schwerin besteht aus den Ortsteilen Dümmer, bestehend aus Dümmerhütte, Dümmer, Dümmerstück Dorf, Dümmerstück Hof, Kowahl, Överkiek und Walsmühlen, einschließlich Walsmühlen Siedlung und Waldsmühlen und Parum. Der Ortsteil Parum gehört erst seit dem 13. Juni 1999 zum Gemeindegebiet der Gemeinde Dümmer. Bis zu diesem Zeitpunkt war Parum noch eine eigenständige Gemeinde im Amt Wittenburg Land.

Das Gemeindegebiet der Gemeinde Dümmer umfasst ca. 3.1360,0 ha. In der Gemeinde leben 1.475 Einwohner (Stand 31.12.2017, Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern).

Die Gemeinde Dümmer hat sich in den vergangenen Jahren positiv entwickelt. Es hat sich eine solide Struktur der Ortsteile innerhalb der Gemeinde und des Gemeindegebietes herausgebildet. Neben der Entwicklung des Wohnens hat sich in der Gemeinde die gewerbliche und touristische Entwicklung gefestigt. Die Sicherung der vorhandenen Gewerbebetriebe und deren Entwicklung ist eine langfristige Zielsetzung der Gemeinde.

2. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Dümmer hat auf Antrag eines Vorhabenträgers die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Errichtung einer Werkstatthalle für den am Standort vorhandenen Metall- und Fahrzeugbaubetrieb befürwortet und den Aufstellungsbeschluss in ihrer Sitzung am 27.07.2017 gefasst. Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben, da die Planungsziele der Sicherung der vorhandenen Gewerbebetriebe in der Gemeinde dienen. Die Gemeinde sieht diesen Standort als geeignet an, da sich der Standort im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Gebiet des Ortsteiles Parum befindet. Es ist beabsichtigt ein Mischgebiet zu entwickeln und sowohl die vorhandene Wohnbebauung als auch die Betriebsgebäude des Metall- und Fahrzeugbaubetriebes entsprechend dem Betreiberkonzept planungsrechtlich zu sichern und Erweiterungsmöglichkeiten zu regeln.

3. Allgemeines

3.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil des Ortsteiles Parum. Die Fläche stellt eine Arrondierung des Ortsteiles Parum dar und geht nicht über den Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Gebiet des Ortsteils Parum hinaus.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 4.700 m². Das Plangebiet befindet sich westlich der Straße „Gries Enn“ und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch Flächen für die Landwirtschaft,
- im Osten: durch die Straße „Gries Enn“,
- im Süden: durch das bebaute Grundstück „Gries Enn“ Nr.7,
- im Westen: durch Gartenflächen der Grundstücke „Gries Enn“ Nr. 5 und Nr. 7 und Flächen für die Landwirtschaft.

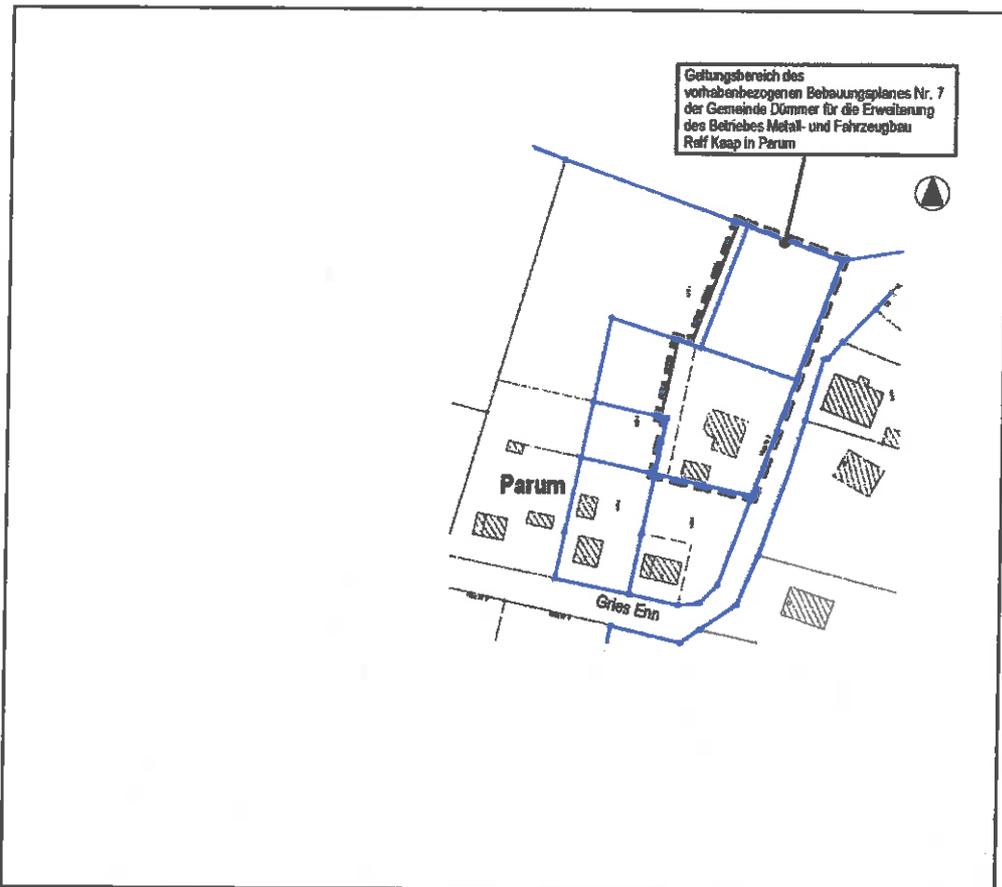


Abb. 1: Darstellung des Plangebietes

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 2/8 vollständig sowie Teilflächen der Flurstücke 2/5 und 2/9 der Flur 1, Gemarkung Parum.

Die Fläche des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Flächen des Vorhabens und die im Bestand zu dem Vorhabenbereich gehörenden Flächen mit dem Wohnhaus und der vorhandenen KfZ-Werkstatt. Diese Flächen werden über die eigentlichen Vorhabenflächen der Errichtung der Werkstatthalle für den Metallbaubetrieb zusätzlich zur Regelung der KfZ-Werkstatt in den Geltungsbereich mit einbezogen.

3.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage wird der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Bannuscher & Meißner (ÖbVI), Nordring 15, 19073 Wittenförden, mit Stand

vom 29.04.2016 Lagesystem: ETRS89, Höhensystem: DHHN92, verwendet. Die Plangrundlage wurde ergänzt mit Stand vom 25.04.2018.

3.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Dümmer besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M 1 : 500 mit der Planzeichenerklärung und,
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften,
- Vorhaben- und Erschließungsplan,
- sowie der Verfahrensübersicht.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes je nach Planungsstand dargelegt werden, beigelegt. Der Umweltbericht ist entsprechend dem Stand des Verfahrens Bestandteil der Begründung.

3.4 Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Dümmer für einen Teilbereich der Ortslage Parum werden folgende Rechtsgrundlagen zugrunde gelegt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

Als weiterführende Rechtsgrundlagen sind für die Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 für die Erweiterung des Betriebes Metall- und Fahrzeugbau Ralf Kaap in Parum insbesondere folgende Rechtsgrundlagen beachtlich:

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Neufassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992, GVOBl. M-V S. 669, letzte berücksichtigte Änderung §§ 106, 107 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

- BNatSchG Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S.3434).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431,438).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S.3465) geändert worden ist.
- Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759, 764).
- BBodSchV Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S.1474) geändert worden ist.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392).
- KrWG Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I. S 212), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

3.5 Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Lärmimmissionsuntersuchung zur geplanten Erweiterung des Betriebes Metall- & Fahrzeugbau Ralf Kaap, Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Grambecker Weg 146, 23879 Mölln, vom 24.02.2017.

Geotechnischer Bericht - Neubau einer Werkhalle mit Büro- und Sozialtrakt, Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Nordring 12, 19073 Wittenförden, vom 21.02.2018.

3.6 Verfahrensdurchführung

Das Verfahren wird als zweistufiges Regelverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes geführt. Um hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Werkstatthalle des Metall- und Fahrzeugbaubetriebes in Parum zu schaffen, ist aus Sicht der Gemeinde und unter Berücksichtigung des konkreten Vorhabens die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Gemäß § 12 BauGB kann die Gemeinde durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dümmer hat den Antrag des Vorhabenträgers geprüft und den Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 für die Erweiterung des Betriebes Metall- und Fahrzeugbau Ralf Kaap in Parum in ihrer Sitzung am 27.07.2017 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist nach Beschluss der Gemeindevertretung zu den Unterlagen zum Vorentwurf in der Zeit vom 14.09.2017 bis zum 16.10.2017 im Amt Stralendorf, Fachbereich III Baurecht; Bau erfolgt. Zusätzlich wurden die Unterlagen zum Vorentwurf während des Zeitraumes der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in das Internet des Amtes Stralendorf eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.09.2017 um Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Es wurden Stellungnahmen von der Öffentlichkeit und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Dümmer am 23.01.2018 bewertet und abgewogen. Die Planunterlagen zum Entwurf wurden um die zu berücksichtigenden Ergebnisse der Abwägung ergänzt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt. Die Planunterlagen, die Begründung mit Umweltbericht und die nach Einschätzung der Gemeinde Dümmer bereits wesentlichen umweltrelevanten Stellungnahmen lagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.08.2018 bis einschließlich 21.09.2018 im Amt Stralendorf, Fachbereich III Baurecht; Bau, zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Zusätzlich wurden die nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegten Planunterlagen und der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung in das Internet eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.08.2018 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Stellungnahmen von der Öffentlichkeit wurden zu den Entwurfsunterlagen nicht abgegeben. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden wurden durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Dümmer geprüft. Im Ergebnis der Berücksichtigung von Belangen ergeben sich Klarstellungen zur Erschließung und zur Art der baulichen Nutzung. Eine Bemaßung der mit dem Entwurf festgesetzten Baufelder wurde zu Rechtseindeutigkeit der Planzeichnung ergänzt. Die zu berücksichtigenden Ergebnisse der Abwägung wurden in die Planunterlagen eingearbeitet. Dies führte nicht zu einer erneuten Auslegung der Planunterlagen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dümmer hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 für die Erweiterung des Betriebes Metall- und Fahrzeugbau Ralf Kaap in Parum am 12.02.2019 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

4.1 Übergeordnete Planungen

Landesraumentwicklungsprogramm M-V und Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus den Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogrammes M-V (LEP M-V vom 27. Mai 2016) und den Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg (RREP WM vom 30. August 2011). Die Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogrammes sind im Regionalen Raumentwicklungsprogramm konkretisiert und ausgeformt.

Die Gemeinde Dümmer liegt im Landkreis Ludwigslust-Parchim und wird vom Amt Stralendorf verwaltet. Die Gemeinde Dümmer wird dem Nahbereich Schwerin zugeordnet. Die Grundkarte der räumlichen Ordnung stellt für die Gemeinde Dümmer einen Tourismusentwicklungsraum entsprechend den RREP Programmsatz G 3.1.3 (3) sowie ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft entsprechend dem Programmsatz G 3.1.4 (1) dar.

Das Gemeindegebiet befindet sich entsprechend dem RREP WM im strukturschwachen Ländlichen Raum. Gemäß Programmsatz 3.1.1. (5) sollen in strukturschwachen Ländlichen Räumen die vorhandenen Entwicklungspotenziale gestärkt und der Gesamttraum so stabilisiert werden, dass sich ein attraktiver Lebensraum für die hier lebende Bevölkerung bietet.

Das Gemeindegebiet befindet sich entsprechend dem LEP M-V Programmsatz 7.2 (2) in einem Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung.

Gemäß der landesplanerischen Stellungnahme vom 13.10.2017 wird dargelegt: *„Gemäß Programmsatz 4.1 (4) RREP WM soll die Ausweisung gewerblicher Siedlungsflächen bedarfsgerecht auf die Zentralen Orte konzentriert werden. In Gemeinden ohne Zentralortfunktion soll die gewerbliche Bauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der vorhandenen Unternehmen ausgerichtet werden. Das Vorhaben entspricht diesem Programmsatz.“*

Die Zustimmung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 13.10.2017 zu der Planung gilt fort. Die Planung ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung gemäß landesplanerischer Bewertung vom 19.08.2018 vereinbar.

Gutachtliches Landschaftsprogramm M-V und Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

In dem Gutachtlichen Landschaftsprogramm M-V (GLP, 2003) werden folgende Aussagen für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Dümmer getroffen:

- der Geltungsbereich grenzt nordwestlich eng an ein Rastgebiet, in denen regelmäßig regional bedeutsame Konzentrationen rastender Watt- und Wasservogelarten vorkommen. Diese trägt die Rastgebiets-Nr. C 5.1.1
- = hinsichtlich des Lebensraumpotentials kommen nordöstlich und südöstlich des Plangebietes Waldflächen vor, die eine hohe bis sehr hohe Bewertung haben (Bewertungsstufe 2)

- es treten grundwasserbestimmte Sande (FB 2), mit einer geringen bis mittleren Bewertung (Bewertungsstufe 1) des Bodenpotentials, auf.
- die Grundwasserneubildung hat in dem Bereich eine sehr hohe Bedeutung (Durchschnitt: 20-25 % Versickerung des Niederschlages). Das nutzbare Grundwasserdargebot besitzt eine sehr hohe Bedeutung mit mehr als 10.000 m³/d.
- Das Landschaftsbildpotential wird mit mittel bis hoch bewertet. Wertvolle Landschaftsbildelemente sind Alleeen, der Dümmer See und größere Waldflächen.
- der Plangeltungsbereich liegt in einem Bereich mit hoher bis sehr hoher Bedeutung der Rastplatzfunktion für Vögel. Aufgrund dessen besitzt es eine besondere Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen. Weiterhin grenzt es an strukturreiche Waldflächen, für deren Erhalt eine angepasste Bewirtschaftung vorgesehen ist (5.1)
- der Plangeltungsbereich befindet sich außerhalb der Ziele und Maßnahmen der Erholungsvorsorge
- der terrestrische Naturraum wird durch Schmelzwasserbildung charakterisiert und wird dem südwestlichen Altmoränen- und Sandergebiet zugeordnet.

Aus dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 2008) werden für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Dümmer folgende Aussagen getroffen:

- Gemäß Karte V „Anforderungen an die Landwirtschaft“ fällt der Geltungsbereich in einen Bereich mit deutlichen Defiziten an vernetzten Landschaftselementen. Dementsprechend liegt der Geltungsbereich in Karte III „Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen“ innerhalb agrarisch geprägter Nutzflächen, die durch eine Strukturanreicherung, gemäß § 5 Abs. 3 BNatSchG, aufgewertet werden sollen.

Nach dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 2008) werden für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Dümmer keine weiteren Aussagen getroffen.

Mit Bewertung der besonderen Bedeutung der Rastplatzfunktion für Vögel in der Planung stehen dem Vorhaben keine weiteren Zielsetzungen des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans Westmecklenburgs entgegen.

4.2 Örtliche Planungen

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Dümmer verfügt über einen Flächennutzungsplan, in dem der Bereich Parum jedoch nicht erfasst wurde. Zum Zeitpunkt der Genehmigung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Dümmer (04.09.1996, rechtswirksam seit 25.03.1997) war Parum noch eine eigenständige Gemeinde im Amt Wittenburg Land. Mit der Kommunalwahl am 13. Juni 1999 wurde die Gemeinde Parum an die Gemeinde Dümmer als Ortsteil angegliedert.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Dümmer wurde in den Verfahren zur 1. Änderung (rechtswirksam seit 22.09.1999) und 2. Änderung (rechtswirksam seit 27.05.2004) aus Kostengründen nur in Teilbereichen geändert. Für den Ortsteil Parum existiert somit kein Flächennutzungsplan. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Dümmer ist nunmehr nur als

Teilflächennutzungsplan anzusehen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB der Genehmigung.

Landschaftsplan

Die Gemeinde Dümmer verfügt über keinen Landschaftsplan.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im Ortsteil Parum besteht seit dem 08.05.1999 eine rechtsverbindliche Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Gebiet des Ortsteils Parum.

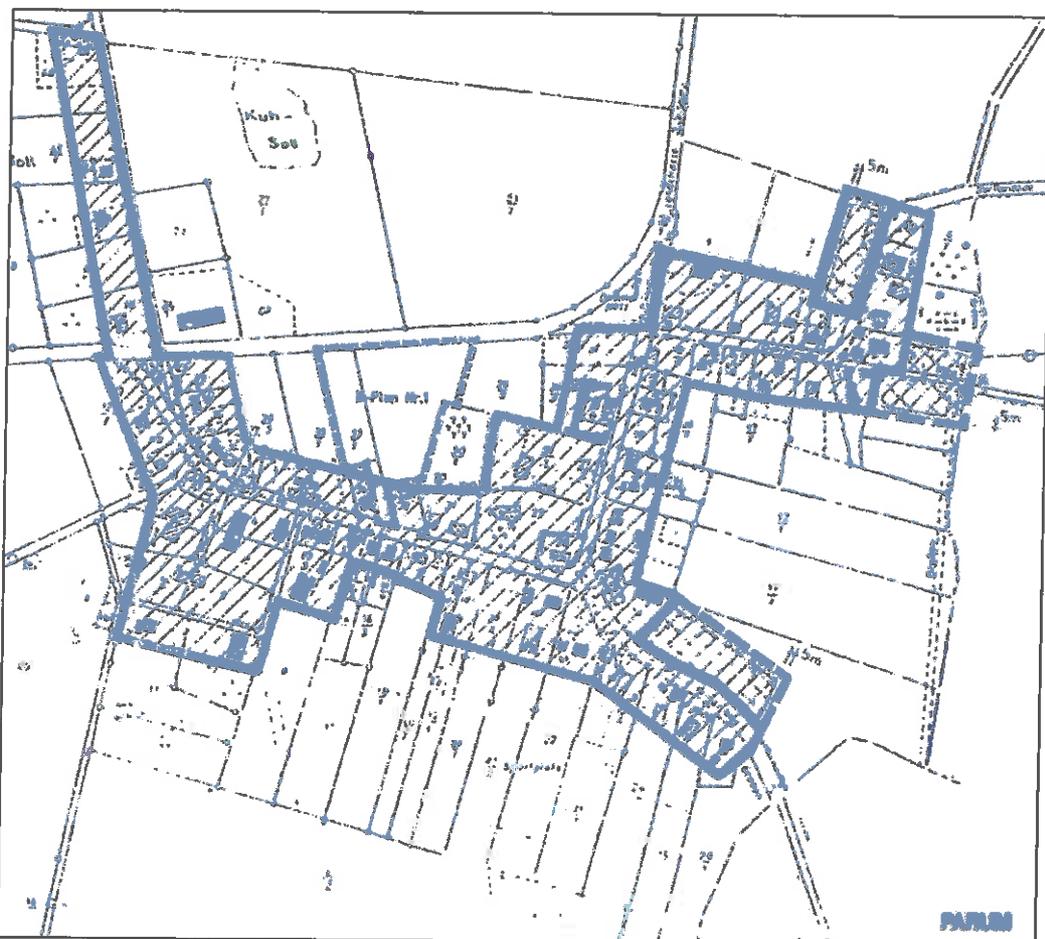


Abb. 2: Geltungsbereich der Abrundungssatzung mit Darstellung des Plangebietes (rot)

Der Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Abrundungssatzung) ist in den Unterlagen dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan würde an die Stelle der noch nicht realisierten Grundstücke der Abrundungssatzung treten. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die rechtsverbindliche Satzung in diesem Teilbereich ersetzt werden. Die Flächen, die von der Überplanung betroffen sind, sind Flächen gemäß § 4 Abs. 2a BauGB-

Maßnahmengesetz. Es handelt sich somit um Flächen, die vorzugsweise einer Wohnnutzung zuzuführen sind.

Unter Berücksichtigung der konkreten Absicht zur Realisierung der Planungsziele, Erweiterung des Betriebes für Metall- und Fahrzeugbau, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 als planungsrechtliches Instrument als erforderlich angesehen. Ein verbindlicher Bauleitplan ist nach Abstimmung mit der Behörde Voraussetzung für die Realisierung der Planungsziele und tritt an Stelle der Satzung nach dem Wohnungsbauerleichterungsgesetz in diesem Bereich.

5.2 Bestand innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Dümmer für den Ortsteil Parum zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Werkstatthalle des Betriebes für Metall- und Fahrzeugbau Ralf Kaap befindet sich westlich der Straße „Gries Enn“ im Ortsteil Parum. Über die Straße „Gries Enn“ ist die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz, die L042 Verbindungsstraße zwischen Wittenburg und Stralendorf /Schwerin gegeben.

Der Plangeltungsbereich besteht aus zwei Teilen. Der nördliche Teil ist bisher unbebaut und ist als Erweiterungsfläche für den Metall- und Fahrzeugbaubetrieb vorgesehen.

Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich das Wohnhaus des Betriebsinhabers mit den zugehörigen Nebengebäuden. Neben dem Wohnhaus auf dem Grundstück „Gries Enn 9“ befindet sich die vorhandene Werkstatt mit zugehörigem Nebengebäude. Hier sind zukünftig KfZ-Reparaturen vorgesehen. Neben KfZ-Reparaturen fertigt der Betrieb Zaunanlagen, Tore sowie sonstige Stahlbauprodukte und führt Schlosserarbeiten aus.

Typische Arbeitsvorgänge sind:

- Sägen mit einer Bandsäge, Flexen, Bohren, Schweißen, Biegen. Schmiedearbeiten gehören nicht zum Leistungsumfang.

5.3 Bestand außerhalb des Plangebietes

Die Bebauungsstruktur des Ortsteils Parum ist geprägt durch eine dörfliche Bebauung mit vorhandenen sonstigen Gewerbebetrieben und ihren Betriebsgebäuden und mit vorhandener Wohnbebauung. Innerhalb der Ortslage befinden sich neben der Firma Kaap ein Stahlbau- und Schlossereibetrieb, eine Dachdeckerei und zwei Tischlereibetriebe sowie zwei Landwirtschaftsbetriebe. Eine Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe stellt sich in dem Ortsteil Parum als im Bestand vorhanden dar. Erweiterungsmöglichkeiten der vorhandenen Betriebe sind somit von vornherein nicht auszuschließen.

Östlich an das Plangebiet grenzt die Straße „Gries Enn“, die der Erschließung des Plangebietes dient. Östlich der Straße „Gries Enn“ befinden sich dem Wohnen dienende Grundstücke. Ebenfalls befinden sich dem Wohnen dienende Grundstücke am südlichen Rand des Plangebietes, die durch die Straße „Gries Enn“ erschlossen werden. Nördlich und westlich des Plangebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

In der immissionsschutzrelevanten Umgebung des Plangeltungsbereich befinden sich eine Flüssiggasversorgungsanlage der HanseWerk AG, die

Biogasanlage der Parumer Bioenergie GmbH & Co. KG und die Biogasaufbereitungsanlage der ASVK Vierte Energie GmbH & Co. KG. Die Anlagen unterliegen dem Bestandsschutz. Das Vorhandensein dieser Anlagen stellt auf den dörflichen Charakter des Ortsteils ab.

Bezüglich der Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist davon auszugehen, dass ein Anschluss an das bestehende Leitungsnetz bzw. an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen vorgenommen werden kann.

5.4 Naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich der Ortslage Parum, westlich der Straße „Gries Enn“. Das Plangebiet wird im Nordwesten und Norden durch landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, im Nordosten durch Einzelbäume, im Osten durch die Straße „Gries Enn“ mit angrenzender Wohnbebauung und im Süden und Südwesten ebenfalls durch Wohnbebauung.

Der südliche Bereich des Plangebietes umfasst ein bereits bebautes Grundstück.

Im nördlichen Teil des Plangebietes befinden sich Flächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung dienen und Flächen, die begleitend zur Straße „Gries Enn“ mit Gehölzen bestanden sind. Hierbei handelt es sich um jüngere Einzelbäume (Eschen) und um einen älteren Einzelbaum (Eiche). Die Eschen stehen sehr dicht und sind teilweise mehrstämmig ausgebildet. Zwei Eschen besitzen Stammumfänge ≥ 100 cm und sind demnach gemäß § 18 NatschAG M-V geschützt. Viele Eschen weisen im Stammansatz Schädigungen (Höhlungen) auf. Die Eschen sind im Plan als zu fallende Gehölze dargestellt. Die Eiche besitzt einen Stammumfang > 100 cm und ist ebenfalls gemäß § 18 NatschAG M-V geschützt. Dieser schützenswerte Baum soll erhalten bleiben und wird im Plan zum Erhalt festgesetzt. Der Ausgleich für Eingriffe in den Baumbestand wird gemäß Baumschutzkompensationserlass ermittelt.

Die Höhenlage des Geländes ist relativ eben.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gemäß §§ 19 und 20 NatSchAG M-V geschützte Baumreihe bzw. Allee und geschützten Biotope.

6. Planungsziele

Das Planungsziel besteht in der Sicherung des Betriebsstandortes und der Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für den Neubau einer Werkstatthalle des Metall- und Fahrzeugbaubetriebes Ralf Kaap in Parum. Mit der Planung können der vorhandene Betriebsstandort gesichert und weiterentwickelt sowie Arbeitsplätze geschaffen werden. Die geplante betriebliche Erweiterung des Metallbaubetriebes und die Schlosserei sollen insbesondere die Bedarfe der Umgebung für z.B. Zaunanlagen, Tore und tägliche Metallreparaturen abdecken. Die Entwicklung ist auf den Eigenbedarf des in der Gemeinde ansässigen Unternehmens ausgerichtet. Die Zahl der Mitarbeiter ist entsprechend dem Bedarf und der Betriebsgröße mit bis zu maximal 5 zu erwarten.

Die Gemeinde sieht die Entwicklung an diesem Standort als geeignet an, da sich der Standort im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Satzung über die

Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Gebiet des Ortsteiles Parum befindet und eine darüber hinaus gehende Flächenverfügbarkeit im Ortsteil Parum nicht gegeben ist. Eine Verlagerung des Betriebsstandortes innerhalb des Amtsbereiches ist keine Alternative für die Gemeinde. Für die Gemeinde ist es auch wichtig, vorhandene Unternehmen an ihrem Standort zu unterstützen, damit die Leistungsfähigkeit der Gemeinde gegeben ist. Neben dem Wohnen ist auch die gewerbliche Entwicklung für die Gemeinde wichtig.

Die Gemeinde nimmt mit dieser Planung private Belange zum Anlass, um gemeindliche und städtebauliche Zielsetzungen in diesem Bereich zu realisieren. Es ist beabsichtigt, den vorhandenen Betrieb im Ortsteil Parum zu sichern und die geplante Entwicklung des Betriebes zu ermöglichen. Entsprechend dem Betriebskonzept sollen die vorhandenen baulichen Anlagen, die dem Wohnen dienen und der derzeitige KfZ-Betrieb mit in der Planung berücksichtigt werden. Darüber hinaus sollen der Neubau der Werkstatthalle sowie die zugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze realisiert werden. Das Plangebiet wird unter Berücksichtigung der Planungsziele als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Das städtebauliche Ziel der Gemeinde ist die Sicherung und Erweiterung des vorhandenen Betriebsstandortes im Ortsteil Parum. Dies ist innerhalb des Geltungsbereiches der rechtsverbindlichen Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nicht gegeben. Somit bestand zur Realisierung der städtebaulichen Ziele für die Gemeinde ein Planungserfordernis. Entsprechend der städtebaulichen Situation und dem baulichen Bestand im Ortsteil Parum, ist die Festsetzung eines Mischgebietes durchaus ortstypisch. Die Aufrechterhaltung einer ausschließlichen Wohnnutzung gemäß bisheriger Satzung entspricht aus Sicht der Gemeinde nicht den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde und der vorhandenen Nutzungen im Ortsteil Parum. Mit der Ausweisung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO in Ortsrandlage kann das Planungsziel der Gemeinde umgesetzt werden. Hierbei hat die Gemeinde berücksichtigt, dass die in das Mischgebiet mit einbezogene und vorhandene Wohnnutzung eine größere Immissionsbelastung zukünftig hinnehmen muss als die angrenzende Wohnbebauung. Für die an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung wurden die Schutzansprüche wie für allgemeine Wohngebiete berücksichtigt.

Für die Gemeinde ist die maßvolle gewerbliche Entwicklung im Gemeindegebiet ein Wirtschaftsfaktor und steht im Einklang mit dem Belang des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da mit der Planung dem Vorrang der Innenentwicklung entsprochen wird. Es werden nur Flächen in Anspruch genommen, die bereits innerhalb der rechtsverbindlichen Abrundungssatzung geregelt werden. Die Gemeinde hat mit der Planung positive Entwicklungsziele für die gemeindliche Entwicklung im Ortsteil Parum formuliert.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO, § 1 Abs. 5, Abs. 6 BauNVO)

Die Gemeinde setzt im Rahmen ihrer Planungshoheit für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Bereich des Vorhaben- und

Erschließungsplanes als allgemeine Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet fest und trifft Regelungen zur Reduzierung von Nutzungskonflikten infolge von Lärmbeeinträchtigungen. Das Mischgebiet bestehend aus den Teilgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 wird festgesetzt, um den Immissionsschutzanspruch für das Gebiet selbst und die Umgebung dauerhaft zu sichern. Für das Mischgebiet wird von den Modifizierungs- und Differenzierungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO Gebrauch gemacht.

Innerhalb des Mischgebietes (Teilgebiete MI 1, MI 2, MI 3) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

Der Gebietscharakter des Mischgebietes wird nach Auffassung der Gemeinde Dümmer weiter gewahrt. Die Ausschlüsse der sonst zulässigen Arten von baulichen Nutzungen sind an diesem Standort städtebaulich begründet.

Aufgrund der gegebenen örtlichen Situation erfolgt für das Plangebiet die Festsetzung eines „kleinen“ Mischgebietes zur Sicherung und Erweiterung des Betriebsstandortes unter Berücksichtigung der angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen. Das Mischgebiet besteht aus 3 Teilgebieten. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Beide Hauptnutzungsarten sind im Plangebiet vorhanden, erkennbar und zulässig. Hierbei hat die Gemeinde berücksichtigt, dass die in das Mischgebiet mit einbezogene und vorhandene Wohnnutzung eine größere Immissionsbelastung zukünftig hinnehmen muss als die angrenzende Wohnbebauung. Für die an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung wurden die Schutzansprüche wie für allgemeine Wohngebiete berücksichtigt. Die im Mischgebiet vorhandene Wohnbebauung grenzt an vorhandene Wohnbebauung an, so dass sich die Gliederung des Mischgebietes wie durch den Bestand bereits geprägt, als vorteilig erweist. Die das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung befindet sich durch den Neubau der Werkstatthalle in der Ortsrandlage. Die Erweiterungsmöglichkeit dient der Verlagerung von Arbeiten aus der derzeitigen Werkstatt und damit verbunden der Sicherung des Betriebsstandortes im Ortsteil Parum.

Aus Sicht der Gemeinde besteht kein quantitatives Missverhältnis innerhalb des festgesetzten Mischgebietes. Innerhalb des Mischgebietes ist die Realisierung/Sicherung eines Wohngebäudes und eines das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen Betriebs i.V.m. dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Durchführungsvertrag zulässig. Andere als im Durchführungsvertrag vereinbarte Nutzungen sind innerhalb des Mischgebietes ohnehin nicht zulässig.

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben über den bereits genehmigten Bestand hinaus zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag

verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Vorhaben, die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind unzulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§16- 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Festsetzungen in der Nutzungsschablone bestimmt. Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen den vorhandenen Bestand und den vorhandenen Bestand der Umgebung unter Berücksichtigung der geplanten Entwicklungsabsichten.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Teilgebieten MI 1 und MI 2 mit 0,4 festgesetzt und bleibt hinter der Obergrenze für ein Mischgebiet zurück. In diesen Teilgebieten erfolgt lediglich eine Bestandssicherung der vorhandenen Nutzungen und entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan sind keine zusätzlichen Erweiterungen dargestellt. Mit sämtlichen im Bestand vorhandenen baulichen Anlagen erfolgt keine Ausschöpfung der festgesetzten GRZ von 0,4 für die Hauptbaukörper. Mit der Unterschreitung der ansonsten maximal zulässigen GRZ von 0,6 in Mischgebieten können die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO in den Teilgebieten MI 1 und MI 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 und für das Teilgebiet MI 3 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.

Der Rahmen für die Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen wird für die Teilgebiete MI 1 und MI 2 mit 50 vom Hundert somit eingehalten. Im Teilgebiet MI 3 wird dieser Rahmen durch die Überschreitung der Kappungsgrenze von 0,8 um 0,1 überschritten. Die Überschreitung der GRZ mit den in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen ist für die Realisierung des Betriebskonzeptes erforderlich. Die Obergrenze der GRZ für Mischgebiete von 0,6 kann mit den Anlagen der Hauptbaukörper/ Hauptanlagen eingehalten und unterschritten werden. Für die Zufahrtsflächen mit der Wendemöglichkeit und Umfahrt um die Werkstatthalle sowie für die notwendigen Lagerflächen und Stellplätze ist eine Versiegelung dieser Flächen unter Beachtung des Betriebskonzeptes erforderlich. Die zukünftige Versiegelung durch Zufahrtsflächen mit Wendemöglichkeit, Umfahrt und Stellplätze erfordert eine GRZ von 0,9. Eine Vergrößerung des Betriebsgrundstücks für die Werkstatthalle (Teilgebiet MI 3) ist aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit hierbei nicht gegeben. Lediglich eine gesamtheitliche Betrachtung der Teilgebiete MI 1- MI 3 führt dazu, dass von einer Überschreitung abgesehen

werden kann. Unter dem Gesichtspunkt der verschiedenen Vorhaben, die mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt werden und die in den einzelnen Teilgebieten gesichert bzw. realisiert werden sollen, verzichtet die Gemeinde auf eine gesamtheitliche Betrachtung.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden abweichende Festsetzungen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO getroffen. Für die Teilgebiete MI 1 und MI 2 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen unter Berücksichtigung einer GRZ von 0,4 bis zu einer 0,6 zulässig. In diesen Teilgebieten erfolgt lediglich eine Bestandssicherung der vorhandenen Nutzungen und entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan sind keine zusätzlichen Erweiterungen dargestellt. Für das Teilgebiet MI 3 wird mit den geplanten Hauptanlagen die Einhaltung der GRZ von 0,6 gewährleistet. Die Überschreitung der GRZ um 0,1 bis zu einer GRZ von 0,9 ergibt sich aus der Realisierung der für den Betriebsablauf notwendigen Zufahrten, Umfahrten und Wendemöglichkeiten auf dem Betriebsgrundstück.

Die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen auf Grund und Boden werden im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch Umstände und Maßnahmen ausgeglichen, die zu einer Minderung führen. Für die Teilgebiete MI 1 und MI 2 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, was eine Unterschreitung der zulässigen Obergrenze für Mischgebiete gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO um 0,2 beinhaltet. Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches, die durch Festsetzung der GRZ von 0,4 in den Teilgebieten MI 1 und MI 2 nicht baulich genutzt werden können, stellen die Umstände dar, durch die die Überschreitung der GRZ um 0,1 mit den in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen im Teilgebiet MI 3 ausgeglichen werden kann. Als Bodenschutzmaßnahme wird im Teilgebiet MI 3 für private Grundstücksflächen mit geringer Nutzungsintensität wie z.B. Zufahrtsflächen mit Wendemöglichkeiten und PKW-Stellplätze sowie sonstige Funktionsflächen und Lagerflächen die Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen festgesetzt.

Die an das Mischgebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind geeignet der Belichtung, Besonnung und Belüftung der Arbeitsstätten Rechnung zu tragen.

Die Überschreitung der GRZ durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 0,1 führt an diesem Standort weder zu einer Beeinträchtigung gesunder Arbeitsverhältnisse und kann durch Umstände und Maßnahmen ausgeglichen werden, sodass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden können.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO) wird durch die maximal zulässige Traufhöhe (TH_{max}) und Firsthöhe (FH_{max}) bestimmt. Für die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) wird als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden traufseitigen Mauerwerks mit der Dachhaut bestimmt. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm der Hauptgebäude.

Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe wird der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen, also der oberste Abschluss der Dachhaut (First) bestimmt.

Als unterer Bezugspunkt gilt der in der Planzeichnung konkret festgesetzte Höhenbezugspunkt in Meter über DHHN 92.

Die zukünftige Bebauung soll sich harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Dies wird durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe und zusätzlich durch die maximal zulässige Firsthöhe (FH_{max}) erreicht. Auf diese Weise wird eine Beeinträchtigung der näheren Umgebung vermieden. Die Festsetzungen zu den zulässigen maximalen Trauf- und Firsthöhen gehen über den vorhandenen Bestand für die bereits vorhandenen Gebäude und Anlagen im Plangeltungsbereich darstellt sind, hinaus. Das Wohnhaus hat real eine Firsthöhe von 8,15 m und eine Traufhöhe von 4,10 m. Das Nebengebäude hat real eine Firsthöhe von 6,35 m und eine Traufhöhe von 2,65 m. Für den vorhandenen Bestand soll hier ein Entwicklungsspielraum im Rahmen der vorhandenen Umgebungsbebauung gegeben sein.

Für die im Mischgebiet zulässigen gewerblichen Anlagen werden im Dachbereich oftmals technisch erforderliche Aufbauten benötigt wie z.B. Belüftungsanlagen und Klimaanlage, sodass eine Ausnahmeregelung zu den Höhenfestsetzungen aufgenommen wurde, um diesen besonderen Anforderungen Rechnung zu tragen. So kann eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch technische Gebäudeteile (z.B. Lichtkuppel, Aufzugsschacht, Anlagen für Klimatisierung) zugelassen werden.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Innerhalb des Mischgebietes wird die gebietstypische offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der Bebauungsstruktur der Umgebungsbebauung und soll als Abschluss und Abrundung des Siedlungskörpers beibehalten werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die Baufelder sind entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan ausreichend groß bemessen, um die geplanten Nutzungen aufnehmen zu können.

7.4 Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 12 BauNVO und § 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig. Diese Bereiche (Vorgartenbereiche) sind, sofern sie nicht für Zufahrten erforderlich werden, einer gärtnerischen Nutzung/Gestaltung vorbehalten. Als Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich nur eingefriedete Abfallbehälter ausnahmsweise zulässig.

Mit dieser Festsetzung wird gleichzeitig sichergestellt, dass der Wurzelschutzbereich des nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Baumes berücksichtigt und von baulichen Anlagen freigehalten wird.

Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Mit dieser Regelung wird sichergestellt, dass eine betriebsbedingte Stellplatzanlage zwischen straßenseitiger Baugrenze und der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ermöglicht werden kann. Von Stellplätzen gehen nicht die Wirkungen wie von Garagen oder überdachten Stellplätzen aus und somit wären diese aus städtebaulichen Gründen auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Fläche für die Stellplatzanlage wurde so festgesetzt, dass eine Beeinträchtigung des Wurzelschutzbereiches der nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Eiche ausgeschlossen werden kann.

**7.5 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Die Festsetzung dient der Sicherung der nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Eiche und der Minimierung von Versiegelungen in den zu berücksichtigenden Wurzelschutzbereichen.

**7.6 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Für das Plangebiet wurde eine neue Zufahrtsmöglichkeit für das Teilgebiet MI 3 festgesetzt. Die zusätzlich festgesetzte Zufahrtsmöglichkeit wird aus betrieblicher Sicht für die Erweiterung des Betriebsstandortes an dieser Stelle benötigt, um eine innerbetriebliche Erschließung des Standortes zu gewährleisten. Die Zufahrten zu den Teilgebieten MI 1 und MI 2 sind bereits im Bestand vorhanden und sollen auch weiter so genutzt werden.

Entsprechend dem Planungsziel dient diese Planung der Sicherung und Erweiterung des Betriebsstandortes, sodass in diesem Zusammenhang einer innerbetrieblichen Erschließung des Standortes der Vorrang eingeräumt wird.

**7.7 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen
Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Die Festsetzung der Schalldämm-Maße für die Bauteile der neu zu errichtenden Werkstatthalle soll gewährleisten, dass die gutachterlichen Annahmen eingehalten werden und so gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Umgebung gewährleistet werden können. Bei Auswahl von Bauteilen mit höherer Schalldämmung verringert sich die Schallabstrahlung nach außen. Ebenso lassen sich Minderungen der Arbeitsgeräusche innerhalb der Halle durch schallabsorbierende Maßnahmen erreichen (z.B. Anbringung von Akustikplatten an der Unterseite des Daches).

Die projekt- und vorhabenspezifischen Anforderungen bezüglich des Schallschutzes sind im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Lärmimmissionsuntersuchung zur geplanten Erweiterung des Betriebes Metall- & Fahrzeugbau Ralf Kaap vom Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler vom 24.02.2017 wird Anlage zum Durchführungsvertrag.

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a und 25b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB und § 1a Abs. 3 BauGB)

**8.1 Maßnahmen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

8.1.1 Maßnahmen zur Oberflächengestaltung

„Private Grundstücksflächen mit geringer Nutzungsintensität wie z.B. Zufahrtsflächen mit Wendemöglichkeiten und PKW-Stellplätze sowie sonstige Funktionsflächen und Lagerflächen sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, mit wasserdurchlässigem Bodenbelag und Unterbau herzustellen. Beispielhaft anzuführen sind diesbezüglich wassergebundene Decken, Pflasterungen aus Ökodrännpflaster, Pflasterklinker auf wasserdurchlässigem Unterbau oder Rasenfugenpflaster.“

Begründung:

Ziel der Festsetzung ist es, die Oberflächenbefestigung auf ein Mindestmaß zu reduzieren und somit die nachteiligen Auswirkungen infolge der Bodenversiegelungen auf ein notwendiges Maß zu begrenzen. Es wird festgesetzt, dass private Grundstücksflächen mit geringer Nutzungsintensität wie z.B. die Zufahrtsflächen mit Wendemöglichkeit, Lagerflächen, Platzflächen und PKW-Stellplätze sowie sonstige Funktionsflächen wasserdurchlässig (z. B. Pflaster mit breiter Fuge, Ökodrännpflaster....) zu befestigen sind. Aufgrund der Betriebsbeschreibung des Vorhabenträgers und den dargestellten Verkehrsbewegungen kann von einer geringen Nutzungsintensität der versiegelten Flächen ausgegangen werden. Für die Befestigung der PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien dürfen Belange des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen.

Durch das langsame Versickern des Oberflächenwassers auf den Grundstücken wird flächenhaft die Grundwasserneubildung unterstützt. Die Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß leistet ihren Beitrag, die Bodenfunktionen weitgehend zu erhalten. Vollflächig bodenversiegelnde Materialien sollen daher nur dort verwendet werden, wo dies zur Sicherung der tatsächlichen Nutzungsintensität unvermeidlich ist.

8.1.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

„Die Eingriffe im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens innerhalb des Gebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden durch externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert.“

Begründung

Aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit innerhalb des Plangebietes sollen zusätzlich zu den innerhalb des Plangebietes umzusetzenden Minimierungsmaßnahmen zur Kompensation der Eingriffe Maßnahmen im Gemeindegebiet realisiert werden.

8.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

„Für Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes sind heimische und standortgerechte Gehölze gemäß nachfolgender Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 2. und 3. Ordnung: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 10-12 cm (bei Obstgehölzen) bzw. 18-20 cm und Heister, Höhe 175-200 cm.

Sträucher- 125/150 cm.

*Bäume 2. und 3. Ordnung: Feldahorn (Acer campestre),
Hainbuche (Carpinus betulus),
Wild-Apfel (Malus sylvestris),
Wild-Birne (Pyrus pyraster).*

*Sträucher: Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna),
Zweigrifflicher Weissdorn (Crataegus laevigata),
Hasel (Corylus avellana),
Gewöhnliche Trauben-Kirsche (Padus avium/Prunus padus),
Schlehe (Prunus spinosa),
Hunds-Rose (Rosa canina),
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra),
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus).“*

Begründung:

Für die Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes wurden heimische und standortgerechte Gehölze festgesetzt. Die Verwendung von heimischen und standortgerechten Gehölzen trägt dazu bei, dass sich gesunde und kräftige Gehölze entwickeln können und dass neue Lebensräume für heimische wildlebende Tierarten geschaffen werden. Die neu geschaffenen Lebensräume dienen als Minimierung der durch das Vorhaben verloren gegangenen Lebensräume für die heimische Flora und Fauna.

Die Pflanzqualität wurde entsprechend der Anlage 11 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ aus der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3 festgesetzt.

8.3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

„Der mit Erhaltungsgebot festgesetzte Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen. Bei Angang ist er artgleich zu ersetzen.“

Begründung:

Mit der Festsetzung soll gesichert werden, dass der geschützte Einzelbaum als gebiets- und landschaftsprägendes Einzelelement sowie als Lebensraum für heimische wildlebende Tierarten erhalten bleibt.

9. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO)

9.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Auf örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Dächern und Außenwänden wird verzichtet. Dies ist unter Berücksichtigung der maßgeblichen Regelungserfordernisse zu den Schalldämm-Maßen der Außenbauteile für die Werkstatthalle aus Sicht der Gemeinde entbehrlich. Zusätzliche Regelungen für die im Bestand vorhandene Bebauung wird aus Sicht der Gemeinde nicht als erforderlich angesehen.

Photovoltaik- und Solaranlagen

Es werden jedoch Festsetzungen zu Photovoltaik- und Solaranlagen getroffen. Unter Berücksichtigung der Nutzung der regenerativen Energien sind Solaranlagen und Photovoltaikanlagen zulässig. Diese sind auf den Dachflächen anzubringen; freistehende Photovoltaik- und Solaranlagen sind unzulässig. Für Solaranlagen sind reflexionsfreie Module zu verwenden.

Werbeanlagen

Mit den örtlichen Bauvorschriften werden Regelungen zu den Werbeanlagen unter Berücksichtigung des dörflichen Gebietscharakters getroffen. Werbeanlagen sind nur für im Plangebiet ansässige Betriebe an der Stätte der Leistung zulässig. Um unerwünschten Fehlentwicklungen vorzubeugen, wurden die Festsetzungen getroffen. Werbeanlagen können den städtebaulichen Gesamteindruck stören, insbesondere wenn sie überdimensioniert oder mit beweglicher Lichtwerbung wie Lauf-, Dreh-, Wechsel- und Blinklicht ausgestattet sind.

9.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Diese Bereiche sind, sofern sie nicht für Zufahrten erforderlich werden, einer gärtnerischen Nutzung/ Gestaltung vorbehalten. Als Vorgarten wird der Bereich zwischen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze definiert.

Vorgartenbereiche sollen als solche genutzt werden. Mit den Vorgartenbereichen werden vor allem ortsgestalterische Ziele verfolgt. Arbeits- und Lagerflächen sollen innerhalb der Baugrenzen und auf rückwärtigen Grundstücksteilen vorgesehen werden. Um dies zu erreichen, wurde die Festsetzung in dieser Art getroffen.

9.3 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen
(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)

Aus Gründen der Verkehrssicherheit dürfen Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb des Plangebietes eine Höhe von maximal 1,20 m nicht überschreiten. Durch die Vorgaben für die maximale Höhe der Einfriedungen gegenüber dem Straßenraum soll eine maßvolle Abgrenzung der

privaten Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum ermöglicht werden, ohne die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden.

9.4 Festsetzung zu Bußgeldern (§ 84 LBauO)

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

Die Aufnahme einer Bußgeldvorschrift dient dazu, um Verstöße gegen die vorgenannten Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ahnden zu können.

10. Immissions- und Klimaschutz

10.1 Immissionsschutz

Die Anforderungen an den Schallschutz werden unter Berücksichtigung der gutachterlichen Erkenntnisse beachtet. Hierbei wurde eine Lärmimmissionsuntersuchung zur geplanten Erweiterung des Betriebes Metall- & Fahrzeugbau Ralf Kaap durch das Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler vom 24.02.2017 erstellt, um die Auswirkungen des betrieblichen Standortes und dessen Erweiterung auf die vorhandene Umgebungsbebauung zu überprüfen.

Untersucht wurden die Auswirkungen der KfZ-Werkstatt und der geplanten Werkstatthalle auf die angrenzende Wohnbebauung. Dabei wurden entsprechend den Angaben des Betreibers die täglichen Betriebszeiten an Werktagen von 07:00 Uhr bis 18:00 Uhr und die im Gutachten durch den Betreiber beschriebenen Betriebsvorgänge zugrunde gelegt.

Die Schallausbreitungsberechnungen der von dem Metall- und Fahrzeugbaubetrieb Ralf Kaap nach Errichtung der geplanten Halle ausgehenden Lärmimmissionen kommen zu dem Ergebnis, dass an den nächstgelegenen betriebsfremden Wohnhäusern mit den Immissionsorten IO 1 und IO 2 (Gries Enn Nr. 18 und Gries Enn Nr. 16) mit Beurteilungspegeln von 49 bis 55 dB(A) der für allgemeine Wohngebiete geltende Immissionsrichtwert der TA-Lärm von 55 dB(A) sowie mit Immissionspegeln einzelner Ereignisse bis zu 80 dB(A) der Sollwert für Geräuschspitzen von 85 dB(A) eingehalten werden. Am betriebszugehörigen Wohnhaus mit dem Immissionsort IO 3 (Gries Enn 9) werden der für Mischgebiete geltende Immissionsrichtwert von 60 dB(A) und der Sollwert für Geräuschspitzen von 90 dB(A) ebenfalls eingehalten.

Die Darstellung der Immissionsorte wurde aus der Lärmimmissionsuntersuchung vom Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler vom 24.02.2017, in die Begründung zur besseren Lesbarkeit dieser, eingefügt.



Abb. 3: Darstellung der festgesetzten Immissionsorte Quelle: Lärmimmissionsuntersuchung, Anlage 7, Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler

Für die Einhaltung der Beurteilungspegel wird vorausgesetzt, dass gemäß den Angaben des Betriebsinhabers das Tor der vorhandenen KfZ-Werkstatt und die Tore der neuen Werkstatthalle – insbesondere das an der südlichen Seite – bei lärmintensiven Arbeiten geschlossen bleiben. Sicherheitshalber berücksichtigen die Prognoseberechnungen zum Beispiel für die Ein- und Ausfahrt von Fahrzeugen jeweils eine Stunde geöffnete Tore. Weiterhin ist vorausgesetzt und mit Herrn Kaap abgestimmt, dass auf der Hoffläche südlich der Halle keine Verladetätigkeiten stattfinden. Ein Nachtbetrieb findet nicht statt.

Die in der neuen Halle entstehenden Geräusche wurden auf der sicheren Seite liegend inklusive beurteilungsrelevanter Zuschläge mit einem über 8 Stunden ermittelten Schalldruckpegel von $L_{p,in} = 90 \text{ dB(A)}$ in Ansatz gebracht. Für die KfZ-Werkstatt wurde auf der sicheren Seite liegend ein Schalldruckpegel von $L_{p,in} = 85 \text{ dB(A)}$ mit einer 8-stündigen Einwirkzeit zugrunde gelegt, mit dem nach gutachterlicher Auffassung auch Schmiedearbeiten abgedeckt sind. Die Prognoseberechnungen der nach außen dringenden Geräusche gehen von bewerteten Schalldämm-Maßen für die einzelnen Bauteile aus. Im Durchführungsvertrag werden die notwendigen Regelungen getroffen. Bei Auswahl von Bauteilen mit höherer Schalldämmung verringert sich die Schallabstrahlung nach außen. Ebenso lassen sich Minderungen der Arbeitsgeräusche durch schallabsorbierende Maßnahmen erreichen.

Die gutachterlich bestimmten und im Teil B-Text festgesetzten Maßnahmen zu den zu einzuhaltenden bewerteten Schalldämm-Maßen der Bauteile sowie die zugrunde gelegten Betriebsabläufe und Betriebsszenarien sind im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren vollumfänglich zu berücksichtigen.

Die Konfliktverlagerung auf das nachgelagerte Verfahren ist aufgrund der festsetzungsflankierenden Regelungen im Durchführungsvertrag aus Sicht der Gemeinde sachgerecht. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Voraussetzungen wurde gutachterlich nachgewiesen, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an der vorhandenen schutzbedürftigen Wohnnutzung gewährleistet ist.

Die Gemeinde geht davon aus, dass im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren die zugrunde gelegten gutachterlichen Betriebsszenarien und Eingangsdaten, die im Durchführungsvertrag als festsetzungsflankierende Regelungen abgesichert wurden, vollumfänglich berücksichtigt werden. Die Lärmimmissionsuntersuchung (Gutachten Nr. 17-02-11) wird Anlage zum Durchführungsvertrag. Dieser Vertrag muss vor Satzungsbeschluss wirksam sein.

Zum Schutz der Nachbarschaft ist der Standort außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (z.B. Klimaanlage, Wärmepumpen) so zu wählen, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet tags und nachts gewährleistet ist.

10.2 Klimaschutz

Im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung sollen Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB unter anderem dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Parum. Mit der Realisierung des Mischgebietes ist eine geringfügige Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten. Durch die Siedlungsrandlage besteht weiterhin ein günstiges Klima. Eine stärkere Erwärmung auf neu versiegelten Flächen und eine Verminderung der Kaltluftentstehung sind zu erwarten, jedoch nur kleinklimatisch wirksam. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten.

Im Plangebiet sind keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen vorhanden. Infolge der mit der Bebauung und durch den Verkehr erzeugten Emissionen wird keine Erhöhung der Luftschadstoffwerte bewirkt werden. Es handelt sich um ein geringes Verkehrsaufkommen.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien getroffen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schließt eine Nutzung regenerativer Energien und sonstige Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er diese in maßgeblicher Weise. Die planungsrechtlichen Festsetzungen geben hinreichend Spielräume zum Einsatz regenerativer Energien.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die gesamtklimatischen und die lufthygienischen Verhältnisse zu erwarten sind. Die Durchführung zusätzlicher

Maßnahmen zum Klimaschutz ist somit nicht erforderlich. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

11. Verkehrliche Erschließung

Erreichbarkeit des Plangebietes

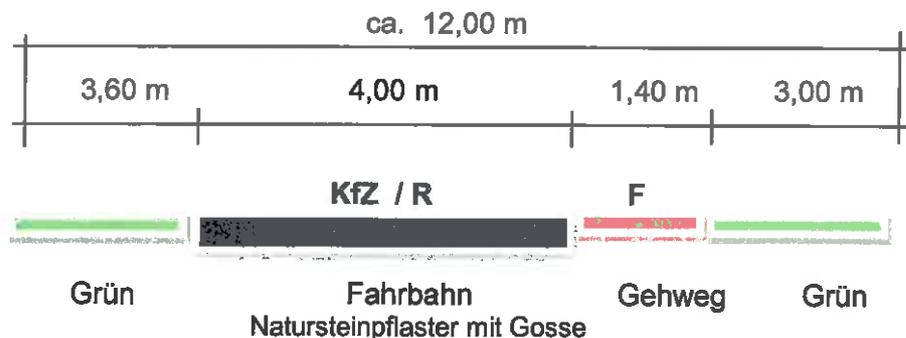
Die verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz ist gegeben und wird weiterhin genutzt, wie bisher. Das Plangebiet ist über die öffentliche Straße „Gries Enn“ erschlossen. Sofern eine Verkehrsbeschilderung innerhalb der Ortslage notwendig wird, ist diese außerhalb und unabhängig von diesem Bauleitplanverfahren mit der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen.

Das Plangebiet ist über vorhandene Straßen und Wege, die bisher genutzt werden erschlossen und an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

Die innerörtliche Straße Gries Enn dient der Erschließung der Grundstücke und wird mit den verschiedenen, im Bestand vorhandenen Straßenquerschnitten, als öffentliche Erschließungsstraße im Ortsteil Parum genutzt.



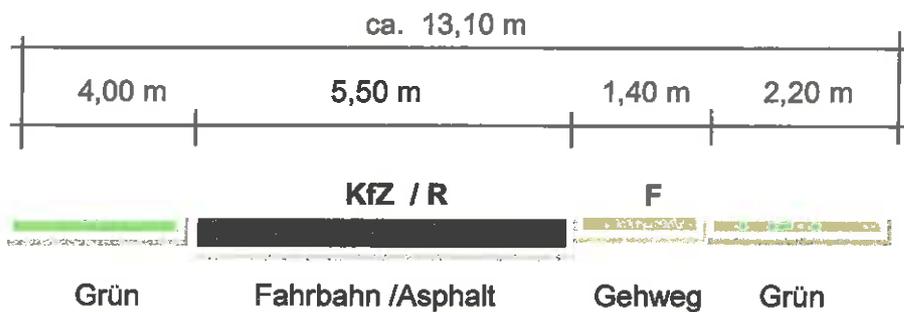
Abb. 4: Straßenquerschnitt der innerörtlichen Straße Gries Enn



Die Fahrbahn der Straße Gries Enn verbreitert sich ca. 25,00 m vor der Kurve und der Belag wechselt von Natursteinpflaster in Asphalt.



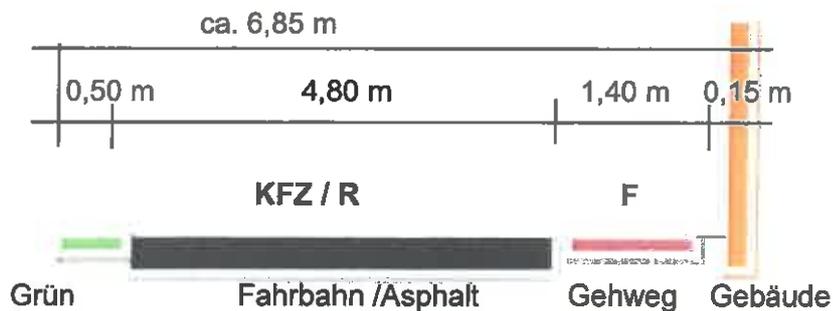
Abb. 5: Straßenquerschnitt der innerörtlichen Straße Gries Enn vor der Kurve zum Plangebiet



Der Straßenquerschnitt der innerörtlichen Straße Gries Enn verringert sich nach der Kurve und dient der Erschließung der Grundstücke, die im Bestand vorhanden sind. Dieser Straßenquerschnitt wird bis zum bestehenden Wohn- und Betriebsgrundstück des Vorhabenträgers beibehalten. Dann erfolgt eine Verringerung der befestigten Fahrbahnbreite.



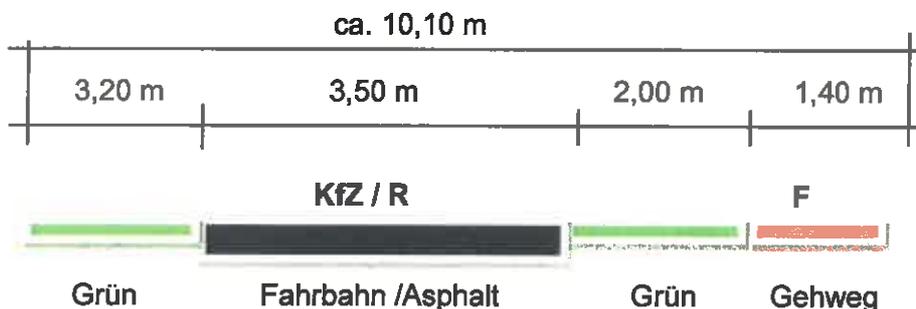
Abb. 6: Straßenquerschnitt der innerörtlichen Straße Gries Enn mit Darstellung der Engstelle



Die verringerte befestigte Fahrbahnbreite dient der Erschließung der vorhandenen Bebauung und dem Betriebsgrundstück der Werkstatthalle.



Abb. 7: Zufahrt zum Standort der geplanten Werkstatthalle



Im Ortsteil Parum der Gemeinde Dümmer stehen innerhalb der bebauten Ortslage im Bestand befestigte Straßenbreiten für den öffentlichen Straßenverkehr von 5,50 m – 3,50 m zur Verfügung. Die vorhandenen Straßenbreiten und Straßenquerschnitte waren bisher und sind derzeit geeignet den öffentlichen Verkehr innerhalb der Ortslage mit den verschiedenen gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen aufzunehmen. Mit dem geplanten Vorhaben werden keine zusätzlichen Verkehre derart erfolgen, die die vorhandenen öffentlichen Straßen nicht aufnehmen können. Es wird von folgenden Verkehrsbewegungen ausgegangen. Die Anlieferung von Material erfolgt einmal 14-tägig mit einem LKW, der so bemessen ist, dass er auf dem Betriebsgrundstück im Bereich des Hochregallagers und innerhalb der Werkstatthalle entladen wird und auf dem Betriebsgrundstück wendet. Es wird somit von einem Bemessungsfahrzeug analog eines zweiachsigen Müllfahrzeuges ausgegangen. Die Auslieferung der gefertigten Elemente erfolgt mit einem firmeneigenen VW Transporter mit Pritsche und Anhänger. Es wird von 2 Auslieferungen pro Tag ausgegangen. Weiterhin werden 5 PKW mit jeweils 4 Parkvorgängen für die KfZ-Werkstatt und 5 PKW mit jeweils 4 Parkvorgängen für die Stahlbauhalle berücksichtigt. Diese Verkehrsbewegungen liegen den Betriebsvorgängen der Lärmimmissionsuntersuchung zugrunde und sind somit zu beachten. Diese Angaben zum Betriebsablauf sind maßgeblich für die Betriebsbeschreibung hinsichtlich des Immissionsschutzes.

Aufgrund des geringen Fahrzeugaufkommens des Metall- & Fahrzeugbaubetriebes Ralf Kaap sind aus gutachterlicher Sicht keine Betroffenheiten für zu berücksichtigenden anlagenbezogenen Verkehr auf öffentlichen Straßen zu erwarten. Die getroffenen Annahmen für das Verkehrsaufkommen in der Lärmimmissionsuntersuchung gelten somit auch für die öffentlichen Verkehrsanlagen im Ortsteil Parum. Die Gemeinde geht aufgrund dieser Annahmen davon aus, dass die vorhandenen Verkehrsanlagen im Ortsteil Parum den Ansprüchen genügen und zusätzliche Maßnahmen nicht erforderlich werden, sofern die innere Erschließung des Betriebsgrundstücks so bemessen wird, dass ein gefahrloses Be- und Entladen und Wenden der Fahrzeuge auf dem Betriebsgrundstück erfolgen kann. Es ist eine Anbindung mit einem Ein- und Ausfahrtsbereich für die Werkstatthalle vorgesehen. Für die bestehende Bebauung ist der Ein- und Ausfahrtsbereich bereits vorhanden. Das Betriebskonzept und dessen Sicherung wird Gegenstand des Durchführungsvertrags zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger.

Die Gemeinde geht davon aus, dass die verkehrliche Erschließung schlüssig und nachvollziehbar dargestellt wurde und die Behörde entsprechend der Stellungnahme vom 18.08.2018 zum Entwurf den Darlegungen vollumfänglich folgt.

Sollten aufgrund der geplanten Baumaßnahme Verkehrseinschränkungen auftreten, ist rechtzeitig vor Baubeginn ein Antrag auf verkehrsrechtliche Anordnung bei der zuständigen Behörde zu stellen.

Innere Erschließung

Für die innere Erschließung werden keine zusätzlichen Verkehrsanlagen festgesetzt. Private Erschließungswege und -flächen werden als ausreichend angesehen. Es ist keine großflächige Lagerhaltung im Außenbereich des Betriebsgeländes vorgesehen. Es ist beabsichtigt, auftragsbezogene Materialien unter einem Schleppdach in einem Hochregal auf der Rückseite der Halle zur zeitnahen Bearbeitung zu lagern. Für den ruhenden Verkehr werden 5 Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher für die Werkstatthalle festgesetzt.

12. Ver- und Entsorgung

12.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung für die Gemeinde Dümmer erfolgt durch den Zweckverband Schweriner Umland.

Die technischen Anschlussbedingungen und -möglichkeiten für Trinkwasser sind mit dem Zweckverband und dem Vorhabenträger abzustimmen.

12.2 Abwasserbeseitigung – Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung für die Gemeinde Dümmer erfolgt durch den Zweckverband Schweriner Umland. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers ist über die vorhandenen zentralen Anlagen vorgesehen.

Die technischen Anschlussbedingungen und -möglichkeiten für Schmutzwasser sind mit dem Zweckverband und dem Vorhabenträger abzustimmen.

12.3 Abwasserbeseitigung –Niederschlagswasser

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser soll möglichst breitflächig innerhalb des Plangebietes versickert werden. Die Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers ist über ein Rigolen-System vorgesehen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser sollte unter Ausnutzung der belebten Bodenzone zur Versickerung gebracht werden. Die Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH hat für das Vorhaben, Neubau einer Werkhalle mit Büro- und Sozialtrakt, eine Stellungnahme zur Versickerung von Niederschlagswasser vom 21.02.2018 vorgelegt. Gutachterlich wird für den Standort dargestellt, dass gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ die Versickerung von Niederschlagswasser unter folgenden Bedingungen:

- relevanter Versickerungsbereich mit $k_r = 1 \times 10^{-3}$ bis 1×10^{-6} m/s,
- Mächtigkeit des Sickerraumes $> 1,00$ m (bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand)

möglich ist.

Diese Bedingungen werden am Standort durch die Baugrundsicht 2 erfüllt. Eine Versickerung von Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 ist möglich. Als Bemessungswasserstand ist 46,50 m NHN anzusetzen.

Die Versickerungsanlagen sind gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu bemessen und herzustellen.

Für die Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

12.4 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie in der Gemeinde Dümmer erfolgt durch die WEMAG AG. Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Die bekanntgegebenen Leitungsbestände werden den Verfahrensunterlagen beigelegt. Es handelt sich um Versorgungsleitungen außerhalb des Plangeltungsbereiches. Auf eine Darstellung der Hausanschlüsse wird verzichtet. Eine Leistungserhöhung ist schriftlich und separat durch den Vorhabenträger zu beantragen.

Die Schutzanweisung von Versorgungsleitungen- und Anlagen ist bei Baumaßnahmen zu beachten. Die Schutzanweisung ist verbindlich und kann unter folgendem Pfad eingesehen werden:

<http://www.wemag-netz.de/einzelseiten/leitungsauskunft/index.html>

12.5 Brandschutz/ Löschwasser

Der Feuerschutz in der Gemeinde Dümmer ist durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr sichergestellt. Gemäß § 2 (1) des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für M-V vom 21.12.2015 ist es Aufgabe der Städte und Gemeinden die Löschwasserversorgung

sicherzustellen. Dabei sind die Anforderungen des Grundschutzes zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung zu beachten und zu erfüllen.

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf eines Löschwasserbereiches mit allen Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m enthält das DVGW-Arbeitsblatt W 405/Februar 2008, dessen Forderungen einzuhalten sind. Die zur Verfügung stehenden Entnahmemöglichkeiten zur Sicherung des Grundschutzes sind darzustellen.

Das Plangebiet befindet sich in innerörtlicher Lage und ist von vorhandener Wohnbebauung umgeben.

Für die vorhandene Ortslage ist die Sicherung des Grundschutzes somit von sich aus zu gewährleisten. Das Plangebiet umfasst Flächen der bebauten Ortslage, die Erweiterungsfläche befindet sich in direkter Angrenzung an die Ortslage, so dass die Sicherung der Löschwasserbereitstellung als gewährleistet angesehen werden kann. In der Straße Gries Enn in ca. 140 m Entfernung zu der Erweiterungsfläche befindet sich eine Löschwasserentnahmestelle. Es handelt sich um einen Flachspiegelbrunnen.



Abb. 8: Löschwasserentnahmestelle Gries Enn

Der Nachweis der Löschwasserbereitstellung von 48 m³/h über 2 Stunden und deren dauerhaften Sicherung ist dem Vorhabenträger durch die Gemeinde über das Amt Stralendorf bereitzustellen und dem Durchführungsvertrag als Anlage beizufügen.

Die Löschwasserbereitstellung von 48 m³/h über 2 Stunden ist ausreichend, wenn die Umfassungswände der geplanten Werkstatthalle mindestens feuerhemmend ausgebildet werden und eine harte Bedachung realisiert wird.

Der über den Grundschutz hinausgehende Objektschutz obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer und ist bei Erfordernis im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren in einem Brandschutzkonzept nachzuweisen.

12.6 Telekommunikation

Die Gemeinde Dümmer ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Die bekanntgegebenen Leitungsbestände der Telekom werden den Verfahrensunterlagen beigefügt. Es handelt sich um Telekommunikationslinien außerhalb des Plangeltungsbereiches. Auf eine

Darstellung der Hausanschlüsse wird verzichtet. Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien ist derzeit nicht geplant. Abstimmungen im Rahmen von Bauvorhaben sind durch den Vorhabenträger gesondert zu führen.

12.7 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung hat gemäß gültiger Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu erfolgen. Für die Abfallentsorgung sind geeignete Behälter auf den Grundstücken unterzubringen. Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter für die geordnete Entsorgung an der öffentlichen Straße bereitzustellen. Der öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat in der Stellungnahme zum Entwurf mitgeteilt, dass keine Einwände oder Bedenken bestehen.

13. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Plangebietes beträgt ca. 0,47 ha. Die Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Dümmer für den Teilbereich der Ortslage Parum gliedern sich wie folgt auf:

Art der Flächennutzung	Flächengröße in m ²	
Baugebiet – Mischgebiet		4.706 m ²
davon		
Flächen für Anpflanzungen	* 252,0 m ²	
innerhalb von Baugrenze	* 2.476,2 m ²	
Stellplätze	* 42,2 m ²	
Fläche des Geltungsbereiches		4.706 m ² ≈ 0,47 ha

* keine Anrechnung auf die Gesamtsumme, da bereits an anderer Stelle berücksichtigt.

14. Auswirkungen der Planung, Abwägung der Belange

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen insbesondere auf die nachfolgenden aufgeführten privaten und öffentlichen Belange einzugehen.

Siedlungsentwicklung und Mensch

Die bereits im Bestand vorhandene Werkstatt befindet sich westlich der Straße „Gries Enn“ innerhalb der Ortslage von Parum und ist in das Siedlungsgefüge integriert. Die Erweiterungsflächen des Mischgebietes grenzen direkt an die bebaute Ortslage und das Siedlungsgefüge an und befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches der rechtsverbindlichen Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Abrundungssatzung).

Art der baulichen Nutzung

Das städtebauliche Ziel der Gemeinde ist, die Sicherung und Erweiterung des vorhandenen Betriebsstandortes im Ortsteil Parum. Dies ist innerhalb des Geltungsbereiches der rechtsverbindlichen Satzung über die Festlegung und

Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nicht gegeben. Somit bestand zur Realisierung der städtebaulichen Ziele für die Gemeinde ein Planungserfordernis. Entsprechend der städtebaulichen Situation und dem baulichen Bestand im Ortsteil Parum, ist die Festsetzung eines Mischgebietes durchaus ortstypisch. Die Aufrechterhaltung einer ausschließlichen Wohnnutzung gemäß bisheriger Satzung entspricht aus Sicht der Gemeinde nicht den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde insbesondere unter Berücksichtigung der im Bestand vorhandenen Nutzungen im Ortsteil Parum. Mit der Ausweisung eines Mischgebietes in Ortsrandlage kann das Planungsziel der Gemeinde umgesetzt werden. Hierbei hat die Gemeinde berücksichtigt, dass die in das Mischgebiet mit einbezogene und vorhandene Wohnnutzung eine größere Immissionsbelastung zukünftig hinnehmen muss als die angrenzende Wohnbebauung. Für die an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung wurden die Schutzansprüche wie für allgemeine Wohngebiete berücksichtigt.

Die Gemeinde hat zur Sicherung ihre Planungsziele auch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes oder die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes geprüft. Im Ergebnis sind die Sicherung und insbesondere auch die Erweiterung des Betriebes innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes nicht zulässig. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Innerhalb eines eingeschränkten Gewerbegebietes wäre die vorhandene Wohnnutzung nur als Betriebswohnung, sofern sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, zulässig. Darüber hinaus dienen Gewerbegebiete und auch eingeschränkte Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben und bei eingeschränkten Gewerbegebieten von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das entspricht nicht den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde. Für die Gemeinde besteht die Zielsetzung der Gleichberechtigung beider Nutzungsarten nebeneinander innerhalb eines Gebietes und dies ist mit der Ausweisung eines Mischgebietes gegeben. Die Gemeinde hält an der Ausweisung eines Mischgebietes fest.

Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Zur Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als abwägungsbeachtlicher Belang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB steht der Gemeinde der Festsetzungskatalog des § 9 BauGB zu Verfügung. Im Rahmen der ihr zustehenden Festsetzungsmöglichkeiten kann die Gemeinde auf die Regelungen des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zurückgreifen. Hierbei stehen der Gemeinde verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung. Die Konfliktbewältigung durch die Festsetzung von freizuhaltenen Schutzflächen würde unter räumlichen Gesichtspunkten durch das Einhalten von Schutzabständen eine Zersiedlung stärken und Flächen außerhalb der Abrundungssatzung und außerhalb der Ortslage in Anspruch nehmen. Die Festsetzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen beinhaltet Flächen für Lärmschutzwälle oder -wände sowie sonstige Einrichtungen als bauliche Anlagen oder Vorkehrungen. Derartige Möglichkeiten scheiden aus städtebaulichen Gründen zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes aus. Somit besteht für die Gemeinde die Möglichkeit der Festsetzung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen als bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen. Hierbei können die baulichen und sonstigen Vorkehrungen als aktive Schallschutzmaßnahmen an der emittierenden Anlage selbst oder als passive Schallschutzmaßnahmen an der schutzbedürftigen Nutzung umgesetzt

werden. Nutzungsbeschränkungen wie die Regelung von Betriebszeiten und die Einhaltung von Immissionsrichtwerten an betriebsfremden Wohngrundstücken können auf dieser Rechtsgrundlage nicht festgesetzt werden. Die Gemeinde hat bauliche Maßnahmen an der Emissionsquelle durch Festsetzung von bewerteten Schalldämm-Maßen für die zu verwendenden Außenbauteile festgesetzt.

In der schalltechnischen Untersuchung werden die konkreten Eingangsdaten und Betriebsszenarien dargestellt, die der Sicherung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm an den Immissionsorten der nächstgelegenen Wohnbebauung zugrunde liegen. Die Einhaltung der Eingangsdaten und Betriebsszenarien sind im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und zu berücksichtigen. Aus diesem Grund erfolgt der zusätzliche Hinweis in den textlichen Festsetzungen.

Die Gemeinde macht von der Möglichkeit Gebrauch die Betriebsbeschreibung und das Betriebsszenario durch festsetzungsflankierende Regelungen zusätzlich abzusichern, da sie im Bebauungsplan an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB gebunden ist. Die Lärmimmissionsuntersuchung (Gutachten Nr. 17-02-11) wird Anlage zum Durchführungsvertrag. Die Gemeinde folgt dem Vorschlag der Behörde nicht, die Regelung von Betriebszeiten und die Einhaltung von Immissionsrichtwerten an betriebsfremden Wohngrundstücken im Teil-B Text festzusetzen, da es sich hierbei um eine durch § 9 BauGB nicht gedeckte Festsetzung handelt. Sie trifft jedoch Regelungen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die angrenzende schutzbedürftige Wohnnutzung eines allgemeinen Wohngebietes durch Festsetzung zu den Schalldämmmaßen an den Außenbauteilen, wie bereits in den Entwurfsunterlagen erfolgt. Bei den gutachterlich dargestellten und einzuhaltenden Schutzmaßnahmen ist es zulässig, ein Mischgebiet neben einem allgemeinen Wohngebiet auszuweisen.

Durch die Planung sind keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Die Planung dient dem Erhalt und der Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes an dem Standort verbunden mit der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Alternative Standorte entfallen, da diese Fläche für die Betriebserweiterung durch den Vorhabenträger erst nach Prüfung anderer Standorte im Ortsteil Parum erworben wurde.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Erholungswertes und der Wohnfunktion des Planbereiches bzw. der Umgebung werden durch das Vorhaben nicht erwartet.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass der vorhandene Betrieb keine Entwicklungsmöglichkeiten am Standort besitzt.

Belange der Wirtschaft

Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung ist den Belangen der Wirtschaft Rechnung zu tragen. Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können Arbeitsplätze gesichert sowie geschaffen werden. Die Entwicklung ist auf den Eigenbedarf des in der Gemeinde ansässigen Unternehmens ausgerichtet.

Verkehrliche Auswirkungen

Die Entwicklung des Standortes wird absehbar zu keiner erheblichen Zunahme von Ziel- und Quellverkehren führen. Aufgrund des geringen Fahrzeugaufkommens des Metall- & Fahrzeugbaubetriebes Ralf Kaap sind keine Betroffenheiten für zu berücksichtigenden anlagenbezogenen Verkehr auf öffentlichen Straßen zu erwarten. Die getroffenen Annahmen für das Verkehrsaufkommen in der Lärmimmissionsuntersuchung gelten somit auch für die öffentlichen Verkehrsanlagen im Ortsteil Parum. Die Gemeinde geht davon aus, dass die verkehrliche Erschließung schlüssig und nachvollziehbar dargestellt wurde und die Behörde den Darlegungen vollumfänglich folgt.

Die Umsetzung des Bebauungsplans wird insgesamt nicht zu negativen verkehrlichen Auswirkungen führen.

Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 befindet sich im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Gebiet des Ortsteils Parum, somit wurde diese Fläche bereits planungsrechtlich für eine Bebauung vorbereitet. Die Planungsziele werden mit dieser Planung verändert. Eine Flächeninanspruchnahme über den Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Satzung hinaus erfolgt mit dieser Planung nicht. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche wurde bereits mit der Rechtskraft der Abrundungssatzung ermöglicht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt an die Stelle der noch nicht realisierten Grundstücke im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Abrundungssatzung.

Natur- und Umweltschutz

Der Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes kommt im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine wichtige Bedeutung zu. Hierbei wird auf den Umweltbericht verwiesen, der sich umfassend mit diesen Belangen auseinandersetzt.

Klimawandel und Klimaanpassung

Für eine klimagerechte Stadtentwicklung ist die Neuordnung und Verdichtung von Flächen vor Inanspruchnahme einer Neuversiegelung von Bedeutung. Die vorhandenen Flächen haben eine geringe Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet. Mit der Neubebauung ist eine geringfügige Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten. Durch die Siedlungsrandlage besteht weiterhin ein günstiges Klima. Eine stärkere Erwärmung auf neu versiegelten Flächen und eine Verminderung der Kaltluftentstehung sind zu erwarten, jedoch nur kleinklimatisch wirksam. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten. Eingriffe in stadtklimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht.

Im Plangebiet sind keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen vorhanden. Infolge der mit der Bebauung und der als gering einzuschätzenden Ziel- und Quellverkehre wird keine Erhöhung der Luftschadstoffwerte bewirkt werden. Darüber hinaus entstehen positive Effekte für das Kleinklima vor Ort durch die Versickerung des Niederschlagswassers. Die anzupflanzenden Bäume tragen ebenso zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

15. Nachrichtliche Übernahmen

15.1 Verhalten bei Bodendenkmalfunden

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Baudenkmale und kein ausgewiesener Denkmalsbereich. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind für das Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG Mecklenburg-Vorpommern der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung und Bergung oder Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

16. Hinweise/ Empfehlungen

16.1 Bodenschutz

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich dem Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Im Sinne des Bodenschutzes sind gemäß BBodSchG sowie LBodSchG M-V die Funktionen des Bodens zu sichern und nach Abschluss der Baumaßnahme sind die Bodenfunktionen der nur vorübergehend in Anspruch genommenen Böden wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen

abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so hat der Vorhabenträger Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Beim Einbau mineralischer Abfälle (z.B. Recyclingmaterial) unterhalb der durchwurzelten Bodenschicht bzw. in technischen Bauwerken ist nachweislich geeignetes Material (Z0, Z1.1) unter Beachtung der LAGA¹ zu verwenden. Bei Z1.1 Material ist ein Abstand von mindestens einem Meter zwischen Schüttkörperbasis und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand einzuhalten. Sollte Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht werden, sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z0 der LAGA einzuhalten. Bei der Bodenverwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen sind 70% der Vorsorgewerte einzuhalten.

16.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaft belastet ist.

16.3 Munitionsfunde

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Satzungsgebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere ist auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hinzuweisen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

¹ Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen- Technische Regeln (LAGA, M20 nach derzeitigem Stand)

16.4 Gewässerschutz

Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstigen Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden, so dass ihre Funktionsfähigkeit erhalten bzw. wiederhergestellt wird.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 20 LWaG M-V so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

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

16.5 Anforderungen an die Sicherung des ausreichenden Schallschutzes

Der Betrieb des Metall- und Fahrzeugbaubetriebes Ralf Kaap erfolgt ausschließlich in den Zeiten von 07:00 Uhr bis 18:00 Uhr. Die Tore der KfZ-Werkstatt und der Werkstatthalle sind bei lärmintensiven Arbeiten geschlossen zu halten.

Die Gemeinde macht von der Möglichkeit Gebrauch die Betriebsbeschreibung und das Betriebsszenario durch festsetzungsflankierende Regelungen zusätzlich abzusichern, da sie im Bebauungsplan an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB gebunden ist. Die Lärmimmissionsuntersuchung (Gutachten Nr. 17-02-11) wird Anlage zum Durchführungsvertrag.

Die gutachterlich bestimmten und im Teil B-Text festgesetzten Maßnahmen sowie die zugrunde gelegten Betriebsabläufe und Betriebsszenarien sind im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren vollumfänglich zu berücksichtigen. Die Konfliktverlagerung auf das nachgelagerte Verfahren ist aufgrund der festsetzungsflankierenden Regelungen im Durchführungsvertrag aus Sicht der Gemeinde sachgerecht. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Voraussetzungen wurde gutachterlich nachgewiesen, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der vorhandenen schutzbedürftigen Wohnnutzung gewährleistet ist.

Die Sicherung der Realisierung der Schallschutzmaßnahmen erfolgt im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger. Dieser muss vor Satzungsbeschluss wirksam sein.

16.6 Gehölzschutzmaßnahmen

Alle Handlungen, die zur Zerstörung, Beschädigung oder nachhaltigen Veränderung der nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Eiche führen können, sind verboten. Bis auf die Herstellung einer teilversiegelten Ein- und Ausfahrt und der Umfahrt sind Versiegelungen im Wurzelschutzbereich (Wurzelschutzbereich = Kronentraufe + 1,50 m) unzulässig. Die gesetzlichen Vorschriften und die allgemeingültigen Forderungen des Gehölzschutzes sind

zu beachten. Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen oder ist der Baum durch einen Baumzaun zu schützen, so zu erwarten ist, dass der Baum durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden kann.

16.7 Ökologische Baubegleitung

Bei der Herstellung von baulichen Anlagen, Ein- und Ausfahrten sowie der Umfahrt im Wurzelschutzbereich von Bäumen wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Der Wurzelbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m.

Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes, z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sowie der Richtlinie zur Anlage von Straßen-Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 (RAS-LP 4) „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“.

Bei der geringfügigen Überbauung des Wurzelschutzbereiches durch die Ein- und Ausfahrt sowie für die Umfahrt ist bei der Ausführungsplanung darauf zu achten, dass die Baumaßnahme so umgesetzt wird, dass die betroffenen Bäume erhalten bleiben und die Wurzeln nicht beschädigt werden. Zum Beispiel durch den Einsatz von TTE® Kunststoffgitter-Elementen.

16.8 Externe Ausgleich- und Ersatzbelange

Ausgleichspflanzungen

Als Ausgleich für die Eingriffe in den Baumbestand sind 17 Ausgleichspflanzungen umzusetzen.

Für die Ausgleichspflanzungen sind einheimische und standortgerechte Bäume in der Qualität dreimal verpflanzter Hochstamm mit Stammumfang von 16 – 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Eine dreijährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Für die Ausgleichspflanzungen sollen Bäume folgender Pflanzliste verwendet werden:

Bäume 1. und 2. Ordnung: Malus sylvestris (Holz-Apfel),
Prunus avium (Vogel-Kirsche),
Pyrus pyraeaster (Holz-Birne),
Quercus robur (Stiel-Eiche),
Sorbus aucuparia (Eberesche).

16 Anpflanzungen werden auf dem gemeindeeigenen Straßenflurstück 3/4, der Flur 1 in der Gemarkung Parum und 1 Anpflanzung wird auf dem gemeindeeigenen Flurstück 26/11, der Flur 1 in der Gemarkung Parum erfolgen (siehe nachfolgende Abbildungen).

Die Sicherung der 17 Ausgleichspflanzungen erfolgt über den Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger. Der Durchführungsvertrag wird vor Satzungsbeschluss geschlossen.



Abb. 9: Standorte für 16 von 17 Ausgleichspflanzungen auf dem Flurstück 3/4, der Flur 1 in der Gemarkung Parum, Kartengrundlage: vom Amt Stralendorf am 12.06.2018 zur Verfügung gestellt

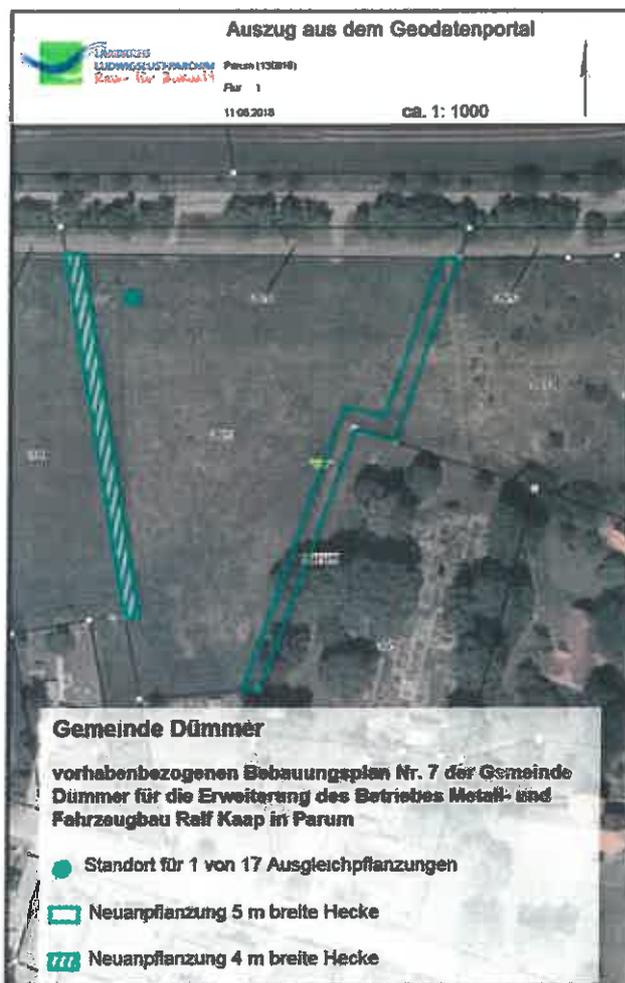


Abb. 10: Standorte für 1 von 17 Ausgleichspflanzungen und Heckenanpflanzungen jeweils auf dem Flurstück 26/11, der Flur 1 in der Gemarkung Parum, Kartengrundlage: vom Amt Stralendorf am 11.06.2018 zur Verfügung gestellt

externe Kompensationsmaßnahmen

Zum Ausgleich der entstandenen Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Neubau einer Werkstatthalle sind im Gemeindegebiet auf dem gemeindeeigenen Flurstück 26/11, der Flur 1 in der Gemarkung Parum zwei mehrreihige Hecke anzulegen (siehe vorherige Abbildung).

Am westlichen Flurstückrand ist auf einer Breite von 4,00 m eine zweireihige Hecke mit beidseitigem Saumbereich herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Pflanzabstand von 1,20 m und einem Reihenabstand von 1,50 m anzupflanzen.

Am östlichen Flurstückrand ist auf einer Breite von 5 m eine dreireihige Hecke mit beidseitigem Saumbereich herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Pflanzabstand von 1,20 m und einem Reihenabstand von 1,25 m anzupflanzen.

Bei beiden anzulegenden Hecken sind die Sträucher in den Pflanzreihen versetzt zueinander anzupflanzen. Der nicht mit Gehölzen bepflanzte Bereich der Fläche ist als Saumbereich zu entwickeln. Der der Flurstücksgrenze zugewandte Saumbereich ist mit einer Breite von 1,50 m und der der Flurstücksgrenze abgewandte Saumbereich ist mit einer Breite von 1,00 m anzulegen. Eine dreijährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Sträucher sichern soll, ist zu gewährleisten. Die Anpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen. Das Ausbringen von Insektiziden, Herbiziden und Düngemitteln ist nicht zulässig.

Für beide Heckenanpflanzungen sind ausschließlich Sträucher nachfolgender Pflanzliste mit möglichst autochthoner Herkunft zu verwenden.

Sträucher- 80/100 cm.

Sträucher: Feldahorn (*Acer campestre*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Hasel (*Corylus avellana*),
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Zweigrifflicher Weissdorn (*Crataegus laevigata*),
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),
Gewöhnliche Trauben-Kirsche (*Padus avium/ Prunus padus*),
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Holunder (*Sambucus nigra*),
Hundsrose (*Rosa canina*) u.a. Wildrosenarten,
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*).

Die Sicherung der externen Kompensationsmaßnahme erfolgt über den Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger. Der Durchführungsvertrag wird vor Satzungsbeschluss geschlossen.

16.9 Artenschutzrechtliche Belange

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel

Zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Brutvögeln sollte die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des BNatSchG nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar 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.

Reptilien und Amphibien

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

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

Mit dem hier betrachteten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 soll die Errichtung einer Werkstatthalle für den Metall- und Fahrzeugbaubetrieb Ralf Kaap in Parum, Ortsteil der Gemeinde Dümmer, planungsrechtlich ermöglicht werden.

Die detaillierten Planungsziele und die planungsrechtliche Situation sind im städtebaulichen Teil dieser Begründung dargelegt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes ist eine Prüfung der Umweltbelange durchzuführen.

2. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Der Ortsteil Parum liegt in der Landschaftszone „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“ und liegt in der Großlandschaft „Südwestliches Altmoränen- und Sandergebiet“. Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Landschaftseinheit „Südwestliches Altmoränen- und Sandergebiet“ zuordnen.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Dümmer für den Ortsteil Parum befindet sich westlich der Straße „Gries Enn“ im Nordosten des Ortsteil Parum. Über die östlich angrenzende Straße „Gries Enn“ ist die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz, die L 042 Verbindungsstraße zwischen Wittenburg und Stralendorf /Schwerin gegeben.

Der Plangeltungsbereich besteht aus zwei Teilen. Der nördliche Teil ist bisher unbebaut und ist als Erweiterungsfläche für den Metallbaubetrieb vorgesehen. Der südliche Teil ist der Bereich, der bereits mit einem Wohnhaus des Betriebsinhabers mit den zugehörigen Nebengebäuden und einem für die Kfz-Werkstatt genutzten Gebäude bebaut ist.

Der Geltungsbereich des Plangebietes beträgt ca. 0,47 ha.

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne.

Übergeordnete Ziele für die Schutzgüter wurden u.a. bei der Ausweisung der Bauflächen beachtet, Ziele für Schutzgüter des Naturhaushaltes fließen in deren Bewertung ein. Die Aussagen der übergeordneten Planungen sind bereits in der Begründung im städtebaulichen Teil unter Punkt 4 "Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen" enthalten.

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz, Allgemeine Grundsätze zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Verursacherplichten) gemäß § 13 Bundesnaturschutzgesetz, artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz etc. werden im nachfolgenden Umweltbericht bei der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt. Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Schutzgüter werden ebenso die jeweiligen relevanten Gesetze wie z.B. Bundes-Bodenschutzgesetz, Landeswassergesetz, Landeswaldgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V beachtet.

4. Schutzgebiete und Schutzobjekte

Natura 2000-Gebiete

Das GGB-Gebiet „Wald bei Dümmer“ (DE 2433-302) befindet sich in östlicher Richtung ca. 900 m entfernt vom Plangebungsbereich.

Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zum SPA-Gebiet sind Auswirkungen auszuschließen. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht notwendig.

Landschaftsschutzgebiete (LSG)

In der weiteren Umgebung befinden sich zwei Landschaftsschutzgebiete.

Das LSG „Mittlere Sude“ (etwa 3,5 km in südlicher Richtung entfernt) und das LSG „Dümmer See“ (etwa 1,5 km in nördlicher Richtung entfernt).

Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu den Landschaftsschutzgebieten sind Auswirkungen auszuschließen. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

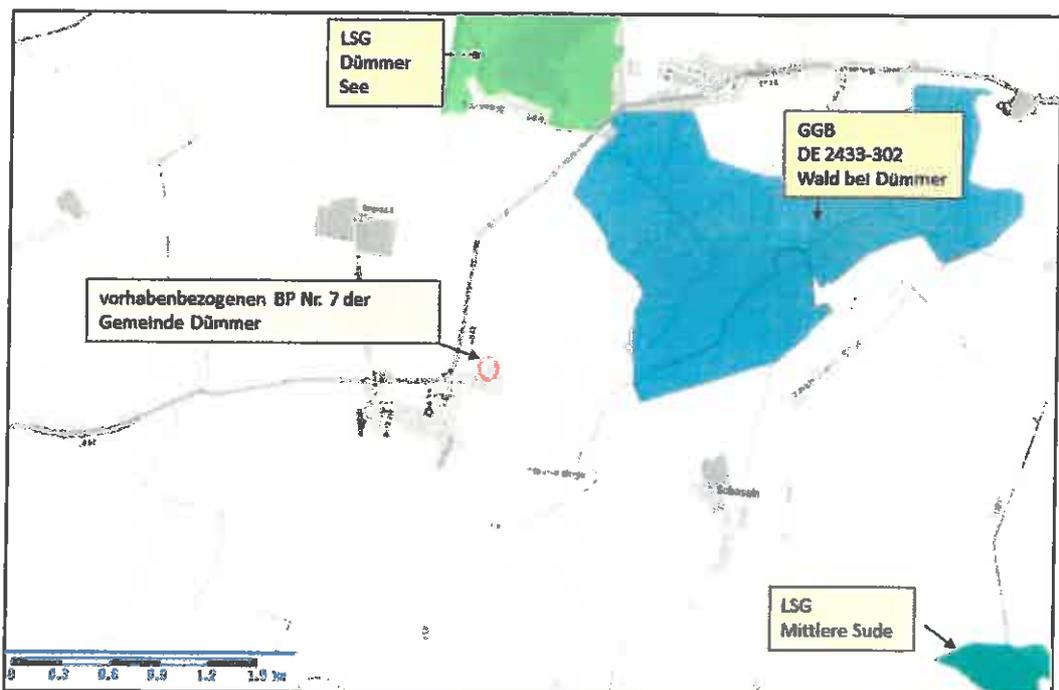


Abb. 11: Übersicht Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes (Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2018, mit eigener Bearbeitung)

Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder in der Nähe eines Trinkwasserschutzgebietes.

5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik

Art und Größe des Plangebietes erfordern die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt in einem Umweltbericht. Die Betrachtungen beziehen sich auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Rahmen der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ergeben sich schutzgutbezogen unterschiedliche Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt, Boden und Wasser. Diese beziehen sich konkret auf das Plangebiet. Für Aussagen zu möglichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden die Landschaftselemente der Umgebung einbezogen und Landschaftsbildbewertungen aus dem LINFOS berücksichtigt.

Aufgrund der geringen naturräumlichen Ausstattung innerhalb des Plangebietes wurde von Kartierungen abgesehen. Nachfolgend wird eine Potentialabschätzung des Vorkommens der relevanten Artgruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und sämtlicher wildlebender Vogelarten unter Berücksichtigung des BNatSchG innerhalb des Plangebietes durchgeführt.

Für die Betrachtung wird der aktuelle naturräumliche Bestand herangezogen. Ein Artenschutzgutachten liegt nicht vor.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind zu berücksichtigen:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) Nutzung erneuerbarer Energien und sparsame/effiziente Nutzung von Energie,
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den

Umweltmerkmalen, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt.

Die Bewertung erfolgt nach Bewertungsmaßstäben, die auf die Bedeutung (Leistungsfähigkeit) und Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter für den Naturhaushalt am konkreten Planstandort eingehen. Unter dem Begriff Leistungsfähigkeit ist die Qualität jedes einzelnen Schutzgutes im aktuellen Zustand gemeint. Die Bewertung richtet sich nach der Natürlichkeit/ Unberührtheit bzw. dem Grad der Gestörtheit oder Veränderung am Schutzgut bezogen auf die jeweilige Funktion im Naturhaushalt.

Unter dem Begriff Empfindlichkeit eines Schutzgutes ist seine Anfälligkeit bzw. sein gegenwärtig bestehendes Puffervermögen gegenüber Eingriffen und Störungen zu verstehen, wodurch wiederum die Leistungsfähigkeit beeinflusst wird. Die Vorbelastungen der jeweiligen Umweltmerkmale werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt. Ebenso werden Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Bewertung des Eingriffes einbezogen.

Die Erfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den Eingriffen erfolgt mittels einer 4-stufigen Bewertungsskala:

Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit:

sehr hoch:	Stufe 4
hoch:	Stufe 3
mittel:	Stufe 2
gering:	Stufe 1

Die Begriffe Leistungsfähigkeit bzw. Empfindlichkeit können nicht pauschal für alle Schutzgüter gleichlautend definiert werden. Es muss deshalb eine Einzelbewertung der Schutzgüter hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt sowie ihrer Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen oder Veränderungen vorgenommen werden.

5.1.1 Vorbelastungen

Vorbelastungen bestehen durch die anthropogene Nutzung des Gebietes. Beeinträchtigungen des Geltungsbereichs für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Dümmer bestehen zum einen durch die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche im nördlichen Bereich, die zu einer Veränderung des natürlichen Bodengefüges geführt hat sowie der im südlichen Bereich des Geltungsbereiches angrenzenden bestehenden Vorbelastungen durch Wohnbebauung und der KfZ-Werkstatt. Da ausschließlich die nördliche Fläche des Geltungsbereiches neu bebaut werden soll, werden die Umweltbelange und die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen in vorliegendem Umweltbericht auch nur für diese Fläche beschrieben.

5.2 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
a1) Mensch	unerheblich	<p>Dörflich geprägter Bereich in der Umgebung des Vorhabenstandortes. Die Fläche ist anthropogen geprägt und vorbelastet. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung bestehen in diesem Bereich anthropogene Vorbelastungen. Das Plangebiet schließt sich räumlich an eine bestehende Wohnbebauung, eine KfZ-Werkstatt sowie an die Ortstraße an.</p> <p>Die bereits vorhandenen Flächen des Metall- und Fahrzeugbaubetriebes Raif Kaap genügen den Anforderungen an das beabsichtigte Nutzungskonzept nicht. Das zu nutzende Betriebsgelände soll erweitert werden. Deshalb sind Erweiterungsflächen im nördlichen Anschluss an die vorhandene Bebauung für die Erweiterung des Betriebes für Metall- und Fahrzeugbau vorgesehen. Neben KfZ-Reparaturen fertigt der Betrieb Zaunanlagen, Tore sowie sonstige Stahlbauprodukte und führt Schlosserarbeiten aus.</p> <p>Typische Arbeitsvorgänge sind Sägen mit einer Bandsäge, Flexen, Bohren, Schweißen und Biegen. Schmiedearbeiten gehören nicht zum</p>	<p>Baubedingte Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher nicht nachhaltig bzw. erheblich. Betriebsbedingt sind Nutzungsintensivierungen des Plangebietes zu erwarten.</p> <p>Eine verträgliche Nachbarschaft zu angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen wurde nachgewiesen. Die Schallausbreitungsberechnungen der von dem Metall- und Fahrzeugbaubetrieb Raif Kaap nach Errichtung der geplanten Halle ausgehenden Lärmimmissionen kommen zu dem Ergebnis, dass an den nächstgelegenen betriebsfremden Wohnhäusern („Gries Enn 18 und 16“) mit Beurteilungspegeln von 49 bis 55 dB(A) der für allgemeine Wohngebiete geltende Immissionsrichtwert der TA-Lärm von 55 dB(A) sowie mit Immissionspegeln einzelner Ereignisse bis zu 80 dB(A) der Sollwert für Geräuschspitzen von 85 dB(A) eingehalten werden. Am betriebszugehörigen Wohnhaus mit dem Immissionsort „Gries Enn 9“ werden der für Mischgebiete geltende Immissionsrichtwert von 60 dB(A) und der Sollwert für Geräuschspitzen von 90 dB(A) ebenfalls eingehalten. Dabei ist vorausgesetzt, dass gemäß den Angaben des Betriebsinhabers das Tor der vorhandenen KfZ-Werkstatt und die Tore der neuen Halle – insbesondere das an der südlichen Seite – bei lärmintensiven Arbeiten geschlossen bleiben. Sicherheitshalber berücksichtigen die</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
		<p>Leistungsumfang. Die Entwicklung ist auf den Eigenbedarf des in der Gemeinde ansässigen Unternehmens ausgerichtet. Die Zahl der Mitarbeiter ist entsprechend dem Bedarf und der Betriebsgröße mit bis zu maximal 5 zu erwarten.</p> <p>Von den jetzigen Anlagen gehen keine Beeinträchtigungen aus.</p> <p>Im RREP WM (2011) befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft sowie innerhalb eines Tourismusentwicklungsraumes.</p>	<p>Prognoseberechnungen zum Beispiel für die Ein- und Ausfahrt von Fahrzeugen jeweils eine Stunde geöffnete Tore. Auf der Hoffläche, südlich der Halle, finden keine Verladetätigkeiten statt. Nächtliche Arbeiten finden nicht statt. Der Betrieb des Metall- und Fahrzeugbaubetriebes Ralf Kaap erfolgt ausschließlich in den Zeiten von 07:00 Uhr bis 18:00 Uhr. Die Festsetzung der Schalldämm-Maße für die Bauteile der neu zu errichtenden Werkstatthalle soll gewährleisten, dass die gutachterlichen Annahmen eingehalten werden und so gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Umgebung gewährleistet werden können. Bei Auswahl von Bauteilen mit höherer Schalldämmung verringert sich die Schallabstrahlung nach außen. Ebenso lassen sich Minderungen der Arbeitsgeräusche durch schallabsorbierende Maßnahmen erreichen (z.B. durch Anbringung von Akustikplatten an der Unterseite des Daches).</p> <p>Dies ist Gegenstand des Gutachtens Nr. 17-02-11 des Ingenieurbüros für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln (Stand 24.02.2017). Die Lärmimmissionsuntersuchung zur geplanten Erweiterung des Betriebes Metall- und Fahrzeugbau Ralf Kaap wird Anlage zum Durchführungsvertrag.</p> <p>Die verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz ist gegeben und wird weiterhin genutzt wie bisher. Das Plangebiet ist über die öffentliche Straße „Gries Enn“ erschlossen. Das Verkehrsaufkommen in „Gries Enn“, dass durch den</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			<p>Betrieb Metall- und Fahrzeugbau Ralf Kaap verursacht wird, erhöht sich nur minimal. Die Anlieferung von Material erfolgt einmal 14-tägig mit einem LKW, der so bemessen ist, dass er auf dem Betriebsgrundstück im Bereich des Hochregallagers und innerhalb der Werkstatthalle entladen wird. Es wird von 2 Auslieferungen pro Tag ausgegangen. Weiterhin werden 5 PKW mit jeweils 4 Parkvorgängen für die Kfz-Werkstatt und 5 PKW mit jeweils 4 Parkvorgängen für die Werkstatthalle berücksichtigt. Infolge der mit der Bebauung und durch den Verkehr erzeugten Emissionen wird keine Erhöhung der Luftschadstoffwerte bewirkt werden.</p> <p>Die Abfallentsorgung hat gemäß gültiger Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu erfolgen. Für die Abfallentsorgung sind geeignete Behälter auf den Grundstücken unterzubringen. Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter für die geordnete Entsorgung an der öffentlichen Straße bereitzustellen.</p> <p>Bei den Abfallstoffen handelt es sich um Metallschrott. Die Zwischenlagerung erfolgt in Schrottcontainern. Die Beseitigung erfolgt über Recycling.</p> <p>Es handelt sich bei dem Metall- und Fahrzeugbaubetrieb Ralf Kaap gemäß der Störfallverordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nicht um einen</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			<p>Störfallbetrieb. Risiken für die menschliche Gesundheit und Umgebung können daher ausgeschlossen werden.</p> <p>Es kommt zu keinen erheblichen zusätzlichen Schallbelastungen. Der Immissionsschutz kann somit gewährleistet werden.</p> <p>Unter Einhaltung der oben genannten sowie der gesetzlichen Vorgaben zum Emissionsschutz sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p> <p>Das Plangebiet hat für die Erholung durch die landwirtschaftliche Nutzung nur eine geringe Bedeutung.</p> <p>Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind somit nicht gegeben.</p>
<p>a2-a4) Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</p>	<p>erheblich</p>	<p>Das Plangebiet weist über die in Ackerböden vorzufindenden Lebenswelten hinaus wenig Lebensraum für die Tierwelt auf und besitzt hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen eine geringe Bedeutung.</p> <p>Begleitend zur Straße „Gries Enn“ befinden sich Gehölze. Es handelt sich dabei um jüngere Einzelbäume (Eschen) und um zwei ältere Einzelbäume (Eichen). Die Eschen stehen sehr dicht und sind teilweise mehrstämmig</p>	<p>Baubedingte erhebliche Beeinträchtigungen können nahezu ausgeschlossen werden. Es kann zu Vergrämungen insbesondere durch Lärm kommen. Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden diese als unerheblich betrachtet. Unter Einhaltung der Zeitenregelung zur Entfernung von Gehölzen kann eine erhebliche Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.</p> <p>Betriebsbedingt sind Nutzungsintensivierungen des Plangebietes zu erwarten.</p> <p>Durch die anthropogene Überprägung des Gebietes</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
		<p>ausgebildet. Drei Eschen besitzen Stammumfänge ≥ 100 cm und sind demnach gemäß § 18 NatschAG M-V geschützt. Viele Eschen weisen im Stammansatz Schädigungen (Höhlungen) auf. Die Eschen innerhalb des Plangebietes sind im Plan als zu fallende Gehölze dargestellt. Die Eichen besitzen einen Stammumfang > 100 cm und sind ebenfalls gemäß § 18 NatschAG M-V geschützt. Die schützenswerte Eiche am östlichen Plangebietsrand soll erhalten bleiben und wird im Plan zum Erhalt festgesetzt. Die im nordöstlichen Bereich des Plangebietes vorhandene Eiche kann bei Umsetzung des Vorhabens nicht erhalten bleiben. Zwischen dem nördlichen und südlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Siedlungshecke (Buchenhecke). Diese soll auch weiterhin bestehen bleiben. Die Höhenlage des Geländes ist relativ eben.</p> <p>Der Plangeitungsbereich ist gemäß dem Umweltkartenportal des LUNG M-V als Rastgebiet der Stufe 2 – regelmäßig genutzte Nahrungs- und Ruhegebiete von Rastgebieten verschiedener Klassen – Bedeutung mittel bis hoch – eingestuft.</p>	<p>und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung ist das Potential für geschützte Vogelarten als sehr gering einzustufen. Im Vorhabenbereich ist mit dem Artenspektrum des Siedlungsraumes zu rechnen. Es werden vor allem ubiquitäre Brutvögel des Siedlungsraumes, die wenig störempfindlich in Bezug auf menschliche Aktivitäten im Umfeld sind, vorkommen.</p> <p>Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht bei Beachtung der Empfehlungen für die Umsetzung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere bezüglich der Zeiten der Baufeldberäumung nicht.</p> <p>Geschützte Biotope sind von dem Vorhaben nicht betroffen.</p> <p>Eine Überbauung bisheriger Freiflächen führt zu einem Lebensraumverlust und ist somit erheblich im Sinne des Naturschutzrechts.</p> <p>Durch den Erhalt der am Rande stehenden Eiche, der bestehenden Siedlungshecke sowie die festgesetzte Einfriedung des Plangebietes mit Heckenanpflanzungen, werden neue Brutmöglichkeiten und Lebensräume geschaffen. Die Anpflanzungen bieten der heimischen Tierwelt gleichzeitig Schutz und Lebensraum. Die Einfriedung mittels Heckenanpflanzungen zu zwei Seiten bewirken weiterhin eine Pufferwirkung für die</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			<p>anthropogenen Nutzungen gegenüber der Offenlandschaft.</p> <p>Das entstehende zusätzliche Verkehrsaufkommen durch An- und Ablieferung sowie Kundenverkehr ist in der Gesamtbetrachtung des bestehenden Verkehrsaufkommens als kaum beeinträchtigend zu bewerten. Weitere Emissionen, beispielsweise durch Lärm, sind nicht zu erwarten (siehe a1). Es sind somit keine bau-, oder betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten, in deren Folge Veränderungen oder Störungen hervorgerufen werden, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung für ansässige Tierarten führen.</p> <p>Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie Kompensationsmaßnahmen sind unter Punkt 5.4 und 5.5 des Umweltberichtes dargestellt.</p> <p>Es sind keine Beeinträchtigungen der Rastgebiete zu erwarten, aufgrund der (relativ kleinflächigen) Einbindung der geplanten Bebauung in den bestehenden Siedlungsbereich sowie der Lage der Rastgebiete außerhalb des Geltungsbereichs. Rastvögel halten zudem einen gewissen Abstand zu Bebauung und Störquellen ein. Eine Beeinträchtigung des Rastgebietes ist unter diesen Gesichtspunkten nicht gegeben.</p> <p>Von der Gesamtfläche werden 2.089,4 m² dauerhaft durch Bebauung für Gebäude, Stellplätze sowie dem Zufahrtbereich und Zuwegung genutzt und</p>
a5) Fläche	erheblich	Die Flächeninanspruchnahme für den nördlichen Bereich des geplanten Metall- und Fahrzeugbaus beträgt insgesamt	

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
		<p>2.341 m². Bei der in Anspruch genommenen Fläche handelt es sich um Ackerflächen und den am östlichen Rande stehenden Einzelbäumen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 befindet sich im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Gebiet des Ortsteils Parum. Die Fläche ist dementsprechend bereits planungsrechtlich für eine Bebauung vorbereitet. Die Planungsziele werden mit dieser Planung verändert. Eine größere Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche, als mit der Satzung geregelt erfolgt nicht.</p>	<p>versiegelt. 251,6 m² Fläche bleiben unversiegelt. Hier entstehen Heckenanpflanzungen.</p>
<p>a6, a7) Boden, Wasser</p>	<p>erheblich</p>	<p>Im Bereich des Vorhabenstandortes stehen Sand- Braunerde, Sandersande ohne Wassereinfluss an. Die nährstoffreichen Böden werden ackerbaulich genutzt. Der Grundwasserflurabstand beträgt >2 - 5 m (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0)).</p> <p>Das Plangebiet ist als intensiv ackerbaulich genutzt einzustufen. Die Naturböden sind auf den Ackerbauflächen durch</p>	<p>Auch wenn aufgrund der Überformung des Bodens durch die landwirtschaftliche Nutzung der Boden nur eine geringe Wertigkeit hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft aufweist, so ist mit dem Bebauungsplanverfahren ein Eingriff in den Bodenhaushalt gegeben. Beeinträchtigungen durch Versiegelung sind im Sinne des Naturschutzrechts erheblich.</p> <p>Private Grundstücksflächen mit geringer Nutzungsintensität wie z.B. Zufahrtsflächen mit Wendemöglichkeiten und PKW-Stellplätze sowie sonstige Funktionsflächen und Lagerflächen sind,</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
	<p>bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen anthropogen beeinflusst und weisen dadurch ein nicht natürliches Bodenprofil und gestörte Bodeneigenschaften auf. Durch die landwirtschaftliche Nutzung besteht eine Überformung des Bodens und es liegt eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor.</p> <p>Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für Mecklenburg-Vorpommern wird vom LUNG M-V geführt. Der Landkreis wurde beteiligt. Es wurden keine Mitteilungen über Altlasten vorgetragen. Entsprechend ist davon auszugehen, dass keine Belange zu beachten sind.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich außerhalb einer Trinkwasserschutzzone.</p> <p>Im Osten der Ortslage Dümmer verläuft in rund 150 m Entfernung das Gewässer LV 107. Aufgrund der Entfernung sind keine Einflüsse zu erwarten.</p>	<p>soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, mit wasserdurchlässigem Bodenbelag und Unterbau herzustellen. Beispielfhaft anzuführen sind diesbezüglich wassergebundene Decken, Pflasterungen aus Okodränpflaster, Pflasterklinker auf wasserdurchlässigem Unterbau oder Rasenfugenpflaster. Dadurch wird die Oberflächenbefestigung auf ein Mindestmaß reduziert und somit die nachteiligen Auswirkungen infolge der Bodenversiegelungen auf ein notwendiges Maß begrenzt.</p> <p>Es erfolgt eine Zunahme des Oberflächenabflusses und damit verbunden eine Reduzierung der Bedeutung für die Grundwasserneubildung durch neu versiegelte Flächen.</p> <p>Für die Befestigung der PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien dürfen Belange des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen.</p> <p>Das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser soll möglichst breitflächig innerhalb des Plangebietes versickert werden. Die Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers ist über ein Rigolen-System vorgesehen. Die Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH hat für das Vorhaben, Neubau einer Werkhalle mit Büro- und Sozialtrakt, eine Stellungnahme zur Versickerung von Niederschlagswasser vom 21.02.2018 vorgelegt. Eine Versickerung von Niederschlagswasser gemäß</p>	

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			<p>Arbeitsblatt DWA-A 138 ist möglich.</p> <p>Durch das langsame Versickern des Oberflächenwassers auf den Grundstücken wird flächenhaft die Grundwasserneubildung unterstützt. Die Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß leistet ihren Beitrag, die Bodenfunktionen weitgehend zu erhalten. Vollflächig bodenversiegelnde Materialien sollen daher nur dort verwendet werden, wo dies zur Sicherung der tatsächlichen Nutzungsintensität unvermeidlich ist.</p> <p>Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 20 LWaG M-V so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.</p> <p>Werden Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren und Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.</p> <p>Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie Kompensationsmaßnahmen sind unter Punkt 5.4 und</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
a8, a9) Luft, Klima	unerheblich	Geringe Bedeutung der Ackerflächen für die Frischluftentstehung.	<p>5.5 des Umweltberichtes dargestellt.</p> <p>Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Qualität des Grundwassers zu erwarten.</p> <p>Während der Bauphase kann es zu einer Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Staub und Emissionen der Baufahrzeuge kommen. Baubedingte Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher nicht nachhaltig bzw. erheblich.</p> <p>Die vorhandenen Flächen haben eine geringe Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet. Mit der Realisierung des Vorhabens ist eine geringfügige Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten. Durch die Siedlungsrandlage besteht weiterhin ein günstiges Klima. Es kommt zu einer stärkeren Erwärmung auf neu versiegelten Flächen und einer Verminderung der Kaltluftentstehung, die jedoch nur kleinklimatisch wirksam ist.</p> <p>Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten.</p> <p>Es erfolgen keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen und keine nachhaltige Störung der Luftzirkulation durch die Bebauung.</p> <p>Im Plangebiet sind keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen vorhanden. Infolge der mit der Bebauung und durch den Verkehr erzeugten</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
a10) Landschaftsbild	unerheblich	<p>Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines landschaftlichen Freiraums. Etwa 250 m nordöstlich befindet sich ein landschaftlicher Freiraum mit hoher Bedeutung (Stufe 3). Etwa 400 m nordwestlich befindet sich ein landschaftlicher Freiraum mit sehr hoher Bedeutung (Stufe 4). Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 liegt aufgrund der Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur außerhalb der landschaftlichen Freiräume. Der Plangebietsbereich liegt innerhalb von zwei Landschaftsbildräumen. Der nördliche Bereich des Plangebietes befindet sich im Landschaftsbildraum „Wald zwischen Sude- und Schildeniederung“, dessen Landschaftsbild mit mittel bis hoch bewertet wird. Der südliche Bereich des Plangebietes befindet sich im Landschaftsbildraum „Ackerlandschaft um Wittenburg“ mit</p>	<p>Emissionen wird keine erhebliche Erhöhung der Luftschadstoffwerte bewirkt werden (siehe a1). Die Neuanlage der Heckenanpflanzungen wirken sich ebenfalls positiv auf das Klima aus. Durch die rund 300 m entfernte Waldfläche bleibt die Luftqualität durch Ausfiltern der Schadstoffe erhalten.</p> <p>Durch die Bebauung werden bisher unbebaute Flächen überprägt und es ergeben sich Auswirkungen auf das örtliche Landschaftsbild. Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs im direkten Anschluss an die Siedlungslage und innerhalb der rechtsverbindlichen Abrundungssatzung wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt. Solche Arrondierungen beugen grundsätzlich der Zersiedelung der Landschaft vor.</p> <p>Die landschaftlichen Freiräume sind von der geplanten Bebauung nicht betroffen, da sie außerhalb der Siedlungslage liegen.</p> <p>Bei einer Traufhöhe von 7,40 m und einer Oberkante von maximal 8,40 m ist davon auszugehen, dass dorftypische Strukturen gewährleistet sind.</p> <p>Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild werden durch anzupflanzende Gehölzstrukturen in Form von Heckenanpflanzungen um die Halle und angrenzend an die Ackerflächen gemindert. Durch die Gehölzanpflanzungen kann insbesondere in östliche Richtung der optische Eindruck minimiert werden. In</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
		<p>mittlerer bis hoher Bedeutung. (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0)).</p> <p>Der Wald 400 m östlich des Plangebietes ist als wertvolles Landschaftsbildelement zu bewerten.</p>	<p>nördliche und westliche Richtung werden durch die Anpflanzungen Einbindungen in die Landschaft umgesetzt und gesichert.</p> <p>Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden daher als unerheblich eingeschätzt.</p>
<p>b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete</p>	<p>unerheblich</p>	<p>Das GGB-Gebiet „Wald bei Dümmer“ (DE 2433-302) befindet sich in östlicher Richtung ca. 900 m entfernt vom Plangeltungsbereich.</p> <p>Das LSG „Mittlere Sude“ (etwa 3,5 km in südlicher Richtung entfernt) und das LSG „Dümmer See“ (etwa 1,5 km in nördlicher Richtung entfernt).</p> <p>s. Punkt a1</p>	<p>Aufgrund der Entfernung des Vorhabenstandortes zu den Schutzgebieten sind keine erheblichen baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.</p>
<p>c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt</p>	<p>unerheblich</p>		<p>Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind nach aktuellem Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>
<p>d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter</p>	<p>unerheblich</p>	<p>Derzeit sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter bekannt.</p>	<p>Für Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen, 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</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
<p>e) Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern</p>	<p>unerheblich</p>	<p>Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.</p>	<p>Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Werden bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben als unerheblich eingeschätzt.</p>
			<p>Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaf belastet ist. Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame und effiziente Nutzung von Energie	unerheblich	Derzeit sind keine Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien vorhanden.	Einschränkungen in den Festsetzungen werden zur Nutzung erneuerbarer Energien nicht getroffen. Der Bebauungsplan trifft keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien. Er schließt die Nutzung erneuerbarer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz nicht aus oder erschwert diese.
g) Landschaftspläne, u.ä. insbesondere Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht	unerheblich	Die Gemeinde Dümmer verfügt über einen Flächennutzungsplan, in dem der Ortsteil Parum aufgrund der späteren Gemeindegemeinschaften jedoch nicht erfasst wurde. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB der Genehmigung.	
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	nicht betroffen	Die Gemeinde Dümmer verfügt über keinen Landschaftsplan.	-
i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis	unerheblich	Das Plangebiet ist anthropogen bereits vorgeprägt. Dies führt zu Vorbelastungen des Naturhaushaltes und wirkt sich gleichzeitig negativ auf die Umweltbelange aus. Ebenso bedingen die bestehenden Beeinträchtigungen Boden/ Wasser/ Pflanzen/ Tiere einander.	Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Die zusätzliche gewerbliche Nutzung nimmt gleichzeitig Einfluss auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser und das Landschaftsbild. Die Bodenversiegelungen bedingen u.a. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
d			<p>der Oberflächenwasserversickerung. Mit dem Verlust von Boden sind gleichzeitig Verluste von Lebensräumen für Pflanzen und Tieren verbunden. Die Bedeutung verbleibender Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere ändert sich, denn bisher vorhandene Freiräume gehen verloren.</p> <p>Diese Verluste und Beeinträchtigungen werden in der Eingriffsbilanzierung erfasst und durch die Festlegung von Minimierungsmaßnahmen im Plangebiet kompensiert. Bis zum Satzungsbeschluss sind die Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft detailliert abzustimmen und zu sichern.</p> <p>Das Natur- und Landschaftserleben wird einerseits beeinträchtigt, gleichzeitig entspricht die touristische Entwicklung den Zielen des RREP WM (2011) im Tourismusschwerpunkttraum. Das Plangebiet hat jedoch für die Erholung durch die landwirtschaftliche Nutzung nur eine geringe Bedeutung.</p> <p>Die Auswirkungen besitzen aufgrund der Kleinflächigkeit sowie der Vorbelastungen des Gebietes kaum Relevanz. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen im Plangebiet nicht zu erwarten. Vor Satzungsbeschluss sind die Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft im Durchführungsvertrag zu sichern.</p>

5.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

5.3.1. Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen

Innerhalb der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, nicht gegen § 44 Abs. 1 des BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten, verstoßen. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5 BNatSchG, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gilt:

- „Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 5.
- Sind in Anhang IV Buchstabe a 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 wildlebender 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.
- Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.
- 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.

Danach sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- I sämtliche europäische Vogelarten gem. Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie (VRL) und den dazugehörigen Anlagen, einschließlich regelmäßig auftretende Zugvögel nach Art. 4 Abs. 2 VRL
- II sämtliche Arten des Anhangs IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG
- III Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Weiterhin ist zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH-Richtlinie Art. 12, 13 bzw. Art. 5 der Vogelschutz-Richtlinie verstoßen wird.

Aufgrund der geringen naturräumlichen Ausstattung innerhalb des Plangebietes wurde von Kartierungen abgesehen. Nachfolgend wird eine Potentialabschätzung des Vorkommens der relevanten Artgruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und sämtlicher wildlebender Vogelarten unter Berücksichtigung des BNatSchG innerhalb des Plangebietes durchgeführt.

Für die Betrachtung wird der aktuelle naturräumliche Bestand herangezogen. Ein Artenschutzgutachten liegt nicht vor.

5.3.2. Kurzdarstellung der relevanten Verbote

Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot aufgrund der Verknüpfung durch § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG): *Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (besiedelte) Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG): *Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.*

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot): *Es ist verboten, wildlebenden 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.*

Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht, umfasst auch unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.

5.3.3. Relevanzprüfung

I alle wildlebenden Vogelarten Brutvögel

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich Heckenstrukturen und Bäume, die als Brutplätze geeignet wären. Begleitend zur Straße „Gries Enn“ befinden sich zwei schützenswerte Eichen, von denen die am östlichen Plangeltungsbereich stehende Eiche auch in den Planfestsetzungen berücksichtigt wird sowie Eschen, die als zu fällende Gehölze dargestellt werden. Zwischen dem nördlichen und südlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Siedlungshecke (Buchenhecke). Diese soll auch weiterhin bestehen bleiben.

Bedingt durch die anthropogene Überprägung des Grundstücks und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Wohnbebauung in der

näheren Umgebung ist das Potential für die geschützten Vogelarten als sehr gering einzustufen. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung ist im Satzungsbereich mit dem Artenspektrum des Siedlungsraumes zu rechnen. Es werden vor allem ubiquitäre Brutvögel des Siedlungsraumes, die wenig störempfindlich in Bezug auf menschliche Aktivitäten im Umfeld sind, vorkommen. In vorhandenen Gehölzen könnten ubiquitäre Baum- und Gebüsch-Brutvögel des Siedlungsraumes brüten. Es entstehen keine direkten Auswirkungen auf Brutvögel. Das Tötungsverbot von Brutvögeln wird durch eine Zeitenbeschränkung bezüglich der Entfernung der Gehölze auf die Wintermonate (1. Oktober und dem letzten Tag im Februar) eingehalten.

Zudem werden durch die Umsetzung des Vorhabens mögliche Habitate neu geschaffen. Es erfolgen neue Anpflanzungen im Plangebiet (Einfriedung des Plangebietes mit Heckenanpflanzungen), die der Neugestaltung linearer Strukturen dienen und bewirken eine Pufferwirkung für die anthropogenen Nutzungen gegenüber der Offenlandschaft. Die Anpflanzungen bieten der heimischen Tierwelt gleichzeitig Schutz und Lebensraum.

Rastvögel

In den Daten des LUNG (www.umweltkarten.mv-regierung.de) ist der Vorhabenstandort als Rastgebiet ausgewiesen. Ein Vorkommen von Rastvögeln kann jedoch aufgrund der Siedlungsrandlage und der Nähe zur bestehenden Bebauung ausgeschlossen werden. Die Umgebung des Vorhabenstandortes ist durch Gehölze, die Straße und Wohnbebauung relativ stark strukturiert und daher als Rastgebiet für Zugvögel nicht relevant. Erhebliche Auswirkungen auf Rastvögel sind ausgeschlossen. Der Vorhabenstandort könnte gemäß der rechtsverbindlichen Satzung bereits bebaut werden. Bei der Realisierung des Vorhabens ergeben sich keine anderen Auswirkungen im Vergleich zur rechtsverbindlichen Satzung.

II sämtliche Arten des Anhangs IVa

Das Plangebiet weist aufgrund der Biotopausstattung (vorrangig Ackerfläche und angrenzend Bebauung und Einzelbäume) sowie der geringen Größe keinen geeigneten Lebensraum für besonders oder streng geschützte Arten gemäß dem Anhang II der FFH-Richtlinie auf.

III Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Das Plangebiet weist aufgrund der naturräumlichen Ausstattung keinen geeigneten Standort für geschützte Pflanzenarten des Anhangs II der FFH-Richtlinie auf.

Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach den Abschnitten 1 und 2 des § 44 des BNatSchG werden nicht berührt.

Die Bestimmungen der Abschnitte 3 und 4 des § 44 des BNatSchG sind nicht betroffen.

5.3.4. Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens

Baubedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Baubedingte erhebliche Beeinträchtigungen der geschützten Tierarten können nahezu ausgeschlossen werden. Es kann zu Vergrämungen insbesondere

durch Lärm kommen. Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden diese als unerheblich betrachtet.

Der Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v. a. Nestlingen) für die Brutvogelarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist durch die Regelung der Zeiten der Beseitigung der Gehölze auszuschließen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollten diese Arbeiten im Zeitraum vom 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden.

Der Schnitt sowie die Beseitigung von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Anlagebedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Es sind keine anlagebedingten Auswirkungen zu erwarten. Das Plangebiet ist bereits anthropogen vorgeprägt. Es kommt zu keinen Flächenverlusten bedeutender Biotope. Mit der Abgrenzung des Geltungsbereiches mit der bestehenden Hecke zur umliegenden Landschaft entsteht ein Biotop, welches eine Funktion als Brutplatz für Arten des Siedlungsraumes einnehmen kann.

Betriebsbedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Betriebsbedingt sind Nutzungsintensivierungen des Plangebietes zu erwarten. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Arteninventar im Plangebiet zu erwarten. Durch den Betrieb der Halle für den Metall- und Fahrzeugbaubetrieb kann es zu Vergrämungen durch Lärm und Störreize auf vorhandene Arten kommen. Da in der Ortslage Parum bereits Vorbelastungen durch die Siedlungsstruktur und damit verbundene Störreize bestehen und die in dem Bereich vorkommenden Arten entsprechend an Störquellen gewöhnt sind, sind die Auswirkungen jedoch als unerheblich zu bewerten.

5.3.5. Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

In Auswertung der obigen Betrachtungen eventuell betroffener Arten und möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf diese wird nachfolgend zusammenfassend festgestellt:

Erhebliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten. Es sind keine maßgeblichen Habitate geschützter Arten durch den Bebauungsplan Nr. 7 der Ortslage Parum betroffen.

Eine Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 des BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ist durchzuführen. Das Schädigungs-, Tötungs- und Störungsverbot wird durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 7 der Ortslage Parum nicht verletzt. Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind von der Planung nicht betroffen.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Brutvögeln sollte die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des BNatSchG nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar 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.

Sollten bis zur Umsetzung des Vorhabens neue Erkenntnisse vorliegen, die das besondere Artenschutzrecht tangieren, sind diese Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen

5.4 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Dümmer sollen der vorhandene Betriebsstandort gesichert und planungsrechtliche Voraussetzungen für den Neubau einer Werkstatthalle des Metall- und Fahrzeugbaubetriebes Ralf Kaap in Parum sowie die zugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze geschaffen werden.

Die geplante betriebliche Erweiterung des Metallbaubetriebes und die Schlosserei sollen insbesondere die Bedarfe der Umgebung abdecken wie z.B. Zaunanlagen, Tore und tägliche Metallreparaturen.

Entsprechend dem Betriebskonzept sollen die vorhandenen baulichen Anlagen, die dem Wohnen dienen und der derzeitige KfZ-Betrieb mit in der Planung berücksichtigt werden.

Die verkehrliche Anbindung des Gebiets erfolgt über die Straße „Gries Enn“. Die Erschließung des Gebietes soll durch die vorhandene Ein- bzw. Ausfahrt erfolgen. Mit der Ausweisung von Anpflanzflächen und dem Erhalt der schützenswerten Eiche wird die naturräumliche Einbindung des Gebietes gesichert.

Mit der Bebauung bisher unbebauter Flächen und der Umnutzung von Flächen ist von einem Eingriff in den Naturhaushalt auszugehen, der durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren ist.

Aus diesem Grund wird eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung durchgeführt.

Aus den Schlussfolgerungen dieser Ermittlung werden notwendige und geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Für die vorhandenen baulichen Anlagen im südlichen Bereich des Plangeltungsbereiches (Teilgebiete MI 1 und MI 2) erfolgt lediglich eine Bestandssicherung der vorhandenen Nutzungen. Entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind keine zusätzlichen Erweiterungen dargestellt. Demnach wird davon ausgegangen, dass durch vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 für die Teilgebiete MI 1 und MI 2 keine Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen.

Mit der Umsetzung der Planungsziele wird weiterhin in den teilweise geschützten Baumbestand entlang der Straße „Gries Enn“ eingegriffen. Es werden Rodungen notwendig, die entsprechend zu bilanzieren und auszugleichen sind.

5.4.1 Gesetzliche Grundlagen

Eingriffe gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 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 Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Gemäß § 15 BNatSchG hat der Verursacher vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen oder zu ersetzen. Sofern ein Eingriff zugelassen oder durchgeführt wird, dessen Beeinträchtigungen nicht vermeidbar und nicht in angemessener Frist ausgleichbar bzw. ersetzbar sind, hat der Verursacher Ersatz in Geld zu leisten.

In der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3 werden mit den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ Empfehlungen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen in den Naturhaushalt gegeben. Mit den Hinweisen soll dem Planer eine Grundlage für eine möglichst einheitliche Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung gegeben werden. Die Hinweise sind sehr umfangreich und bestehen aus einem Textteil A - Grundsätze zum Vollzug der Eingriffsregelung und einem Teil B – Fachliche Grundlagen und Anleitungen (Anlage 1 – 17). Während im Anlageteil die Anleitung zur Eingriffsermittlung schrittweise erläutert wird und zahlreiche Tabellen als Bewertungs- und Bemessungsgrundlage zur Verfügung gestellt werden, werden im Textteil allgemeine Grundsätze zur Handhabung der Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern erläutert.

Die Gemeinde Dümmer besitzt keine Baumschutzsatzung. Daher beurteilt sich der Schutzstatus der Bäume nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V). Eingriffe in den Baumbestand werden gemäß Baumschutzkompensationserlass bewertet.

5.4.2 Bestandserfassung und Bewertung

Naturraum und Geomorphologie

Der Ortsteil Parum der Gemeinde Dümmer liegt in der Landschaftszone „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“. Kleinstädtisch lässt sich das Gebiet der Großlandschaft „Südwestliches Altmoränen- und Sandergebiet“ und der Landschaftseinheit „Südwestliches Altmoränen- und Sandergebiet“ zuordnen (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>; Zugriff: 14.03.2018).

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Sander der Weichselvergletscherung mit einem ebenen bis kuppigen Relief. Das Bodenmaterial besteht dadurch bedingt aus Sand und Kiessand. Ohne Grundwassereinfluss haben sich Böden wie Sand-Braunerde und Sandersande gebildet (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, Zugriff: 26.03.2018).

Die Höhenlage des Geländes ist relativ eben.

Bestandsbeschreibung

Die nachfolgende Bestandsbeschreibung basiert auf Vorortbegehungen im März 2018. Weiterhin wurden Informationen aus Luftbildern herangezogen. Die Biotope des Untersuchungsgebietes wurden nach der Anleitung für Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern des LUNG M-V von 2013 aufgenommen. Die im Untersuchungsraum vorhandenen Biotoptypen sind in nachfolgender Abbildung dargestellt.

Der Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 umfasst das Flurstück 2/8 der Flur 1 der Gemarkung Parum sowie anteilig die Flurstücke 2/5 und 2/9 der Flur 1 der Gemarkung Parum.

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich der Ortslage Parum, westlich der Straße „Gries Enn“ (OVW). Das Plangebiet wird im Nordwesten und Norden durch landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen (ACS), im Nordosten durch Einzelbäume (BBJ, BBA), im Osten durch die Straße „Gries Enn“ mit angrenzender Wohnbebauung (ODV) und im Süden und Südwesten ebenfalls durch Wohnbebauung (ODV).

Der südliche Bereich des Plangebietes umfasst ein bereits bebautes Grundstück (ODV).

Im nördlichen Teil des Plangebietes befinden sich Flächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung dienen (ACS) und Flächen, die begleitend zur Straße „Gries Enn“ mit Gehölzen bestanden sind. Hierbei handelt es sich um jüngere Einzelbäume (Eschen, BBJ) und um einen älteren Einzelbaum (Eiche, BBA). Die Eschen stehen sehr dicht und sind teilweise mehrstämmig ausgebildet. Zwei Eschen besitzen Stammumfänge ≥ 100 cm und sind demnach gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt. Viele Eschen weisen im Stammansatz Schädigungen (Höhlungen) auf. Die Eiche besitzt einen Stammumfang > 100 cm und ist ebenfalls gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gemäß §§ 19 und 20 NatSchAG M-V geschützte Baumreihe bzw. Allee und geschützten Biotope.

Bestandsbewertung

Für den für die Bemessung des Ausgleichs herangezogenen Biotoptyp erfolgt eine Beurteilung nach seiner Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der regionalen Einstufung der „Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland“. Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Bewertung der kartierten Biotope herangezogen.

Bäume werden in der Flächenberechnung der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht betrachtet. Der Eingriff in den gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Baumbestand innerhalb des Plangebietes wird unter Punkt 5.4.4 bilanziert. Alle anderen Gehölze mit einem Stammumfang kleiner 100 cm sind keine geschützten Bäume. Daher entfällt ein Ausgleich bei einem Eingriff.

Die Grundlage für die Kompensationswertzahl bildet nachfolgende Tabelle, welche aus den „Hinweisen zur Eingriffsermittlung“ übernommen wurde. Entsprechend der Ausprägung der einzelnen Biotope variiert die Kompensationswertzahl zwischen den vorgegebenen Werten. Ein mittlerer Wert wurde bei normaler Ausprägung des Biotoptyps gewählt. Bei besonders schlecht/gut ausgeprägten Biotopen erfolgte eine Abwertung/Aufwertung.

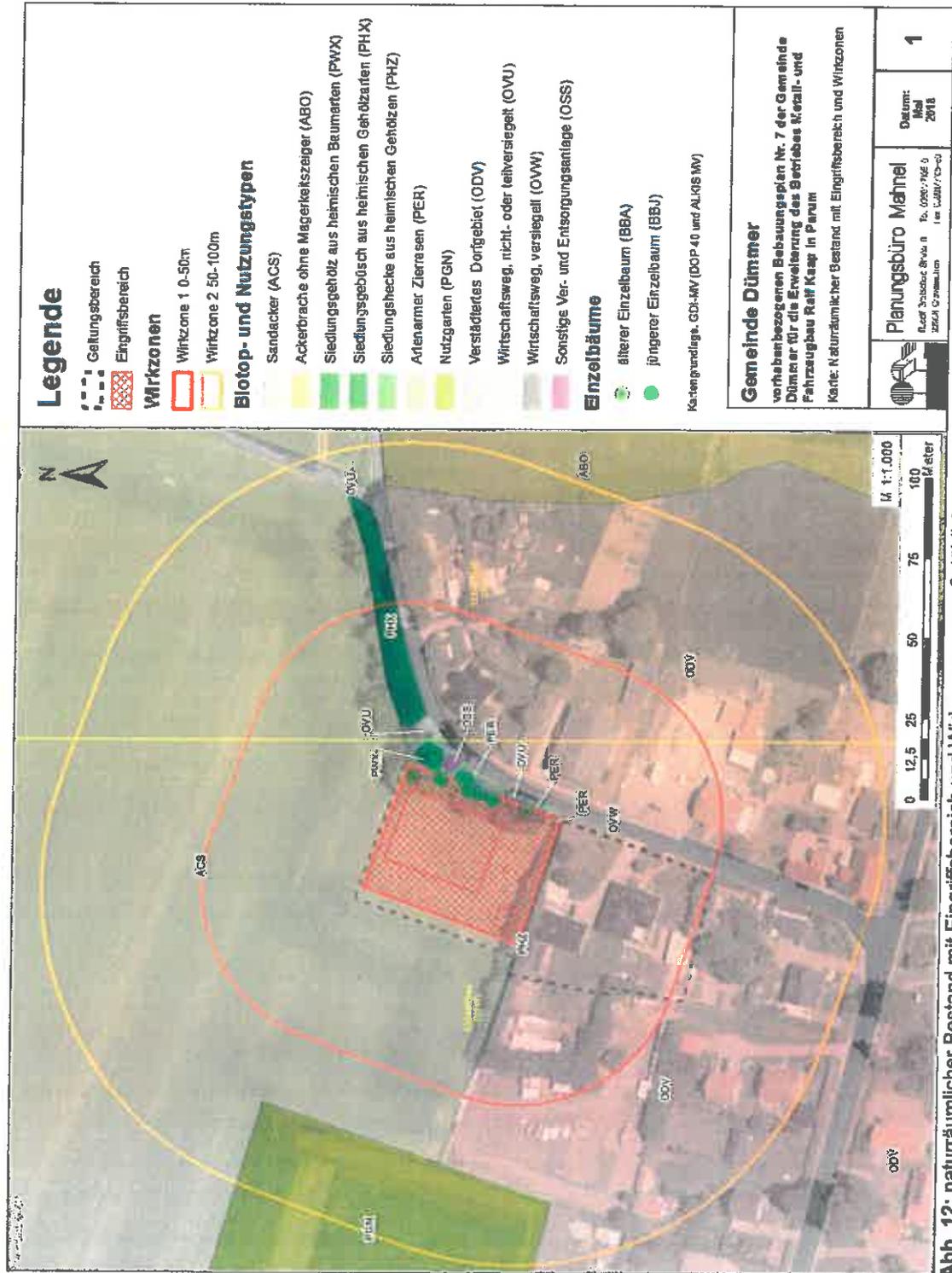


Abb. 12: naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich und Wirkzonen, unmaßstäblich

Tab. 1: Naturschutzfachliche Wertstufen (gemäß „Hinweisen zur Eingriffsermittlung“)

Werteinstufung	Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl)	Bemerkung
0	0 – 0,9fach	Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln
1	1 – 1,5 fach	Angabe in halben oder ganzen Zahlen Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).
2	2 – 3,5 fach	
3	4 – 7,5 fach	
4	≥ 8 fach	

Es wurden nur die vom Eingriff betroffenen Biotope bewertet (siehe nachfolgende Tabelle). Die Festlegung des Kompensationswertes für diese Biotoptypen wird im Anschluss begründet.

Tab. 2: Naturschutzfachliche Einstufung der Bestandsbiotope M-V (K-Wert = Kompensationswert, § 18 = § 18 NatSchAG M-V)

Biotoptyp-Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Regenerationsfähigkeit	Rote Liste der Biotoptypen	Schutzstatus	Wertstufe	K-Wert
2.7.1	BBA	Älterer Einzelbaum	4	3/2	§ 18 Baumschutzkompensationserlass		
2.7.2	BBJ	Jüngerer Einzelbaum	1				
12.1.1	ACS	Sandacker		1		1	1,0
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	-			0	0,50
14.5.2	ODV	Verstädtertes Dorfgebiet	-			0	0,2
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	-			0	0,2
14.7.4	OWW	Wirtschaftsweg, versiegelt	-			0	0
14.10.5	OSS	Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage	-			0	0

Am östlichen Rand innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich **jüngere Einzelbäume (BBJ, Eschen)** und ein **älterer Einzelbaum (BBA, Eiche)**. Die Eschen stehen sehr dicht und sind teilweise mehrstämmig ausgebildet. Drei Eschen besitzen Stammumfänge ≥ 100 cm und sind demnach gemäß

§ 18 NatschAG M-V geschützt. Viele Eschen weisen im Stammansatz Schädigungen (Höhlungen) auf. Bei der Vorortbegehung am 06.06.2017 von Vertretern der unteren Naturschutzbehörde und dem Amt Stralendorf wurde bei den Eschen Eschentriebsterben festgestellt. Die Eschen innerhalb des Plangebietes können bei Umsetzung des Vorhabens nicht erhalten bleiben. Aufgrund der Schädigungen im Stammansatz ist die Verkehrssicherheit nicht mehr gewährleistet. Eine Abnahme aus Verkehrssicherungsgründen ist hier erforderlich. Die Eichen besitzen einen Stammumfang > 100 cm und sind ebenfalls gemäß § 18 NatschAG M-V geschützt. Die schützenswerte Eiche am östlichen Plangebietsrand soll erhalten bleiben und wird im Plan zum Erhalt festgesetzt. Die im nordöstlichen Bereich des Plangebietes vorhandene Eiche kann bei Umsetzung des Vorhabens nicht erhalten bleiben.

Für die Einzelbäume (BBA, BBJ) des Plangebietes wird keine Kompensationswertzahl festgelegt. Die Bewertung hinsichtlich Eingriff und notwendiger Kompensation erfolgt entsprechend Baumschutzkompensationserlass für die Einzelbäume (siehe Punkt 5.4.4).

Der Nördliche Bereich des Plangebietes umfasst intensiv genutzte **Ackerflächen (ACS)**. Durch den Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel sowie durch wiederholte Bodenbearbeitung sind die Ackerflächen sehr artenarm ausgebildet. Der Kompensationswert wird mit **1,0** eingestuft.

Die Flächen im Bereich der Einzelbäume wurden als **artenarmer Zierrasen (PER)** aufgenommen. Der Zierrasen befindet sich zwischen der Ackerfläche und der Straße „Gries Enn“ und weist nur einen geringen Kräuteranteil auf. Der Biotoptyp ist bezüglich Regenerationsfähigkeit oder Gefährdung nicht eingestuft. Da der Zierrasen Funktionen des Naturhaushaltes und mit Einschränkungen Biotopfunktionen übernehmen kann, wird ein Kompensationswert von **0,50** verwendet.

Die bebauten Grundstücke innerhalb und außerhalb des Plangebietes werden dem Biotoptyp „**Verstädtertes Dorfgebiet (ODV)**“ zugeordnet. Auf diesen Grundstücken gibt es sowohl bebaute (versiegelte) Flächen als auch unbebaute Flächen in Form von Gärten. Der Biotoptyp ist bezüglich Regenerationsfähigkeit oder Gefährdung nicht eingestuft. Aufgrund der vorhandenen unversiegelten Bereiche wird ein Kompensationswert von **0,2** verwendet.

Um die Eiche innerhalb des Plangebietes befindet sich eine **unbefestigte Fahrspur (OVU)**, die vermutlich als Wendeschleife genutzt wird. In geringen Anteilen ist Vegetation vorhanden. Der Biotoptyp ist bezüglich Regenerationsfähigkeit oder Gefährdung nicht eingestuft. Da der unbefestigte Weg Funktionen des Naturhaushaltes und mit Einschränkungen Biotopfunktionen übernehmen kann, wird ein Kompensationswert von **0,20** angesetzt.

Die befestigte **Straße „Gries Enn“ (OVW)** und die vorhandene **Ver- und Entsorgungsanlage (OSS)** nordöstlich außerhalb des Plangebietes sind bezüglich Regenerationsfähigkeit oder Gefährdung nicht eingestuft. Aufgrund der Vollversiegelung wird ein Kompensationswert von **0** verwendet.

5.4.3 Ermittlung Kompensationserfordernis

Ausgangsdaten

Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile:

Das methodische Vorgehen zur Ermittlung des Kompensationswertes der zu erwartenden Eingriffe richtet sich nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung. Für die Berechnung der Eingriffsflächen ist die Flächenbilanz zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Dümmer maßgebend. Die Größe des Plangeltungsbereiches beträgt rund 0,47 ha.

Baubedingte Wirkungen

Bei den baubedingten Auswirkungen handelt es sich i.d.R. um zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen. Die im Rahmen der Bauarbeiten entstehenden Beeinträchtigungen werden auf ein Minimum reduziert. Die in Anspruch genommenen Nebenflächen werden entsprechend des Ursprungszustandes wiederhergestellt. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass keine eingriffsrelevanten Beeinträchtigungen verbleiben.

Anlagenbedingte Wirkungen

Anlagebedingte Wirkungen ergeben sich aus den Bauwerken selbst. Zu nennen sind hier vor allem dauerhafte Flächenverluste durch zusätzliche Versiegelungen und Überbauung bzw. die Vernichtung von Biotopbereichen. Für die geplante Versiegelung für das Mischgebiet wird von einer maximalen Versiegelung von 80 % ausgegangen. Die maximale Versiegelung ergibt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 zuzüglich der Überschreitung von 50 % gemäß § 19 BauNVO. Für die übrigen 20 % wird angenommen, dass unversiegelte Bereiche erhalten bleiben oder durch Anpflanzungen in Form von Hecken aufgewertet werden.

Betriebsbedingte Wirkungen

Die betriebsbedingten Wirkungen resultieren aus der Nutzung der Baugebiete nach der vollständigen Herstellung. Maßgeblich sind die Emissionen (Lärm, Licht, Abgase) und die Biotopveränderungen.

Landschaftsbild / Natürliche Erholungseignung

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb von zwei Landschaftsbildräumen. Der nördliche Bereich des Plangebietes befindet sich im Landschaftsbildraum „Wald zwischen Sude- und Schildeniederung“, dessen Landschaftsbild mit mittel bis hoch bewertet wird.

Der südliche Bereich des Plangebietes befindet sich im Landschaftsbildraum „Ackerlandschaft um Wittenburg“, dessen Landschaftsbild mit mittel bis hoch bewertet wird.

Der Neubau der Werkstatthalle findet angrenzend zur vorhandenen Bebauung statt, sodass einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt wird. Die für das Vorhaben in Anspruch genommenen Flächen befinden sich im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Abrundungssatzung für die Ortslage Parum. Nach Norden und Westen soll das Plangebiet durch Hecken eingesäumt werden. Weiterhin sollen die vorhandenen Eichen im Plangebiet erhalten bleiben.

Durch die Lage am Siedlungsrand, sowie dem Erhalt der landschafts- und ortsbildprägenden Eiche am östlichen Plangebietsrand und den Anpflanzungen von Hecken zur offenen Landschaft wird angenommen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten sind.

Abgrenzung der Wirkzonen

Für die Intensität der Beeinträchtigungen der betroffenen Biotope innerhalb und außerhalb des Plangebietes wird jeweils ein Wirkungsfaktor ermittelt. Dabei wurde auf Tabelle 6 der Anlage 10 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ zurückgegriffen. In Anpassung an die vorliegende Planung erfolgte eine sinnvoll angepasste Modifikation. Danach ergeben sich folgende Wirkungsfaktoren:

Baukörper/Baufeld

- 1.) Vollversiegelte Flächen (Werkstatthalle)
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0
Kompensationsfaktor + 0,5
- 2.) Teilversiegelte Flächen (Zufahrtsbereich, Zuwegung, Stellplätze)
(Teilversiegelung/ vollständiger Biotopverlust)
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0
Kompensationsfaktor + 0,2
- 3.) Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust (Heckenanpflanzungen)
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0

Wirkzone

Für die hochwertigen Biotoptypen innerhalb der Wirkzonen sind die mittelbaren Beeinträchtigungen, die sich aus der zusätzlichen Bebauung und der Intensivierung der Nutzung ergeben könnten, zu ermitteln.

Die Wirkzonen werden in Abhängigkeit vom Vorhabentyp und dem Vorhabenumfang betrachtet. Entscheidend sind die voraussichtlichen Auswirkungen durch das Vorhaben, wobei Emissionen maßgeblich sind.

Durch die geplante Nutzung (Neubau einer Werkstatthalle, Stellplätze) sind betriebsbedingte Emissionen wie Lärm, Licht und Abgase zu erwarten.

In östlicher Richtung wird das Plangebiet durch die vorhandene Straße „Gries Enn“ begrenzt. Südlich und Südwestlich Nordwestlich grenzt Bebauung an und Nordwestlich und nördlich intensiv genutzte Ackerflächen.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der geplanten Nutzung (Neubau einer Werkstatthalle, Stellplätze), der Einhaltung der Lärmschutzmaßnahmen sowie der Abnahme der Intensität der Emissionen mit zunehmender Entfernung, werden zwei Wirkzonen differenziert.

Wirkzone 1

Die Wirkzone 1 wird unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung mit 50 m um eingriffsrelevante Vorhabenbestandteile (Werkstatthalle, Stellplätze, Zuwegungen) festgelegt.

Der Wirkfaktor innerhalb der Wirkzone 1 wird unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der geplanten Nutzung mit 0,4 festgelegt.

Wirkzone 2

Innerhalb der Wirkzone 2 werden die Flächen erfasst die einen Abstand von 50 bis 100 m zu eingriffsrelevanten Vorhaben besitzen. Der Wirkfaktor innerhalb der Wirkzone 1 wird unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der geplanten Nutzung mit 0,05 festgelegt.

Innerhalb der Wirkzonen sind alle Biotoptypen mit einem Biotopwert größer gleich 2 zu berücksichtigen.

Im Umfeld des Plangeltungsbereiches sind keine hochwertigen Biotope (Biotopwert größer 2) vorhanden.

Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades

Der überplante Bereich grenzt unmittelbar an vorhandene Bebauung, die Straße „Gries Enn“ und eine Ver- und Entsorgungsfläche an. Bereiche die einen Abstand von maximal 50 m zu diesen Störquellen aufweisen, erhalten einen Freiraumbeeinträchtigungsgrad von 1. Dies entspricht einem Korrekturfaktor (KF) von 0,75 für die ermittelten Kompensationserfordernisse der Biotoptypen (vgl. Anlage 10 Tabellen 4 und 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung).

Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs (= Gesamtbilanzierung)

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung, Funktionsverlust und Biotopbeeinträchtigung

In den nachfolgenden Tabellen sind die von Flächenverlust und Funktionsverlust betroffenen Biotoptypen erfasst. Die Darstellung beschränkt sich auf die eingriffserheblichen Konflikte. Sind das Bestandsbiotop und das Zielbiotop (nach der vollständigen Herstellung des Vorhabens) gleichwertig, z.B. vorhandene Versiegelung und geplante Versiegelung oder Rasenflächen und Anlage von Rasenbereichen oder ist das Zielbiotop voraussichtlich höherwertiger, ist kein Eingriffstatbestand gegeben und es wird auf eine Darstellung verzichtet.

Für die Vollversiegelung von bisher unversiegelten oder teilversiegelten Flächen erfolgt ein Zuschlag auf die Kompensationswertzahl von 0,5. Für die Teilversiegelung bisher unversiegelter Flächen erfolgt ein Zuschlag auf die Kompensationswertzahl von 0,2.

Tab. 3: Biotopbeseitigung durch Versiegelung

Biototyp	Flächenverbrauch A [m ²]	Kompensationserfordernis (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigung grad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation (KFA = A x (K+Z) x KF [m ²])
zu Mi Neubau einer Werkstatthalle					
Sandacker (ACS)	1.185,12	1	0,2	0,75	1.067
Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU9)	38,17	0,2	0,2	0,75	1 1
Artenarmer Zierrasen (PER)	106,33	0,5	0,2	0,75	5 6
Sandacker (ACS)	759,79	1	0,5	0,75	855
Gesamtfläche Versiegelung [m²]	2.089,40	Summe Gesamteingriff [m²] KFA			1.989

Für die zukünftig unversiegelten Freiflächen des geplanten Mischgebietes, auf denen Heckenanpflanzungen erfolgen, wird mindestens ein Biotopwert von 1 erwartet. Durch Begrünung bzw. Bepflanzung können diese Flächen Funktionen des Naturhaushaltes und mit Einschränkungen Biotopfunktionen übernehmen bzw. erhalten. Das wird durch eine entsprechende Verringerung des Kompensationserfordernisses (Minimierung) berücksichtigt.

Tab. 4: Biotopbeseitigung durch Funktionsverlust

Biototyp	Flächenverbrauch A [m ²]	Kompensationserfordernis (K)	Minimierung (M)	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigung sgrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation (KFA = A x (K-M) x KF [m ²])
zu Heckenanpflanzungen im Mi Neubau einer Werkstatthalle					
Sandacker (ACS)	251,60	1	1	0,75	0
Gesamtfläche Funktionsverlust [m²]	251,60	Summe Gesamteingriff [m²] KFA			0

Eine Berücksichtigung von Beeinträchtigung hochwertiger Biotope (Wertstufe größer gleich 2) entfällt, da im Umfeld des Plangeltungsbereiches keine hochwertigen Biotope vorhanden sind.

Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Der Vorhabenstandort befindet sich in keinem landschaftlichen Freiraum. Zudem werden für die Umsetzung des Vorhabens Flächen im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Abrundungssatzung für die Ortslage Parum in Anspruch genommen. Deshalb wird davon ausgegangen, dass hinsichtlich qualifizierter landschaftlicher Freiräume kein zusätzlicher Kompensationsbedarf entsteht.

Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Aussagen zu den artenschutzrechtlichen Auswirkungen werden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und Punkt 5.3 im Teil 2 der Begründung getroffen. Darüber hinaus besteht kein gesonderter Kompensationsbedarf.

Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

Ein zusätzlicher Kompensationsbedarf hinsichtlich abiotischer Sonderfunktionen wird aufgrund der Ausprägung des Vorhabens und des Vorhabenstandortes nicht ausgewiesen.

Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb von zwei Landschaftsbildräumen. Der nördliche Bereich des Plangebietes befindet sich im Landschaftsbildraum „Wald zwischen Sude- und Schildeniederung“, dessen Landschaftsbild mit mittel bis hoch bewertet wird.

Der südliche Bereich des Plangebietes befindet sich im Landschaftsbildraum „Ackerlandschaft um Wittenburg“, dessen Landschaftsbild mit mittel bis hoch bewertet wird.

Aufgrund der Inanspruchnahme von Flächen angrenzend zur vorhandenen Bebauung, wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt. Die landschafts- und ortsbildprägende Eiche am östlichen Plangebietsrand kann erhalten werden. Mit den Anpflanzungen von Hecken zur offenen Landschaft wird ein weicher Übergang in die offene Landschaft geschaffen und die Strukturvielfalt des betroffenen Kleinraumes erhöht. Deshalb wird davon ausgegangen, dass hinsichtlich des Landschaftsbildes kein zusätzlicher Kompensationsbedarf entsteht.

Multifunktionaler Gesamteingriff

Für das Plangebiet ergibt sich ein multifunktionaler Gesamteingriff von 1.989 m² KFÄ (siehe folgende Tabelle).

Tab. 5: Multifunktionaler Gesamteingriff

Maßnahme	KFÄ [m ²]
Versiegelung	1.989
Biotopverlust durch Funktionsverlust	0
Beeinträchtigung in Wirkzonen	0
Multifunktionaler Gesamteingriff	1.989

5.4.4 Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Eingriffe in den Baumbestand

Mit der Umsetzung der Planungsziele kommt es zu Eingriffen in den gemäß der rechtsverbindlichen Abrundungssatzung zu erhaltenden Baumbestand entlang der Straße „Gries Enn“.

Gemäß dem Kartenportal Umwelt M-V des LUNG werden die Bäume als Baumreihe beschrieben. 2017 erfolgte eine Vorortbegehung der Bäume mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim. In diesem Vororttermin wurde klargestellt, dass die vorhandenen Bäume als Einzelbäume einzustufen sind.

Die Gemeinde Dümmer besitzt keine Baumschutzsatzung. Daher beurteilt sich der Schutzstatus der Bäume nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG) M-V.

Demnach sind Bäume ab einem Stammumfang von 100 cm, gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Gemäß § 18 NatSchAG M-V Abs. 2 sind „[...] die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung bzw. nachteiligen Veränderung führen können, [...] verboten.“ Gemäß § 18 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 NatSchAG M-V hat die untere Naturschutzbehörde von den Verboten Ausnahmen zuzulassen, „wenn ein nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann“, „von dem Baum Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können“ oder „wenn Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung anderer gesetzlich geschützter Bäume entfernt werden müssen.“

Der Verursacher ist dabei verpflichtet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch Neupflanzungen auszugleichen bzw. Ersatz in Geld zu leisten.

Die Eingriffe in den teilweise geschützten Baumbestand werden nachfolgend ermittelt und entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

Die Auswirkungen auf den Baumbestand werden einzelfallbezogen auf der Grundlage des Baumschutzkompensationserlasses bewertet und kompensiert.

Weiterhin werden Eingriffe in Bäume, unabhängig ihres Schutzstatus, ab einem Stammumfang von 50 cm gemäß Baumschutzkompensationserlasses, Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007 (Baumschutzkompensationserlass) berücksichtigt.

Baumbestand

Innerhalb des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Dümmer stehen auf der nordöstlichen Seite zur Straße „Gries Enn“ zwei Eichen (Nr. 1 und 15) und fünf Eschen (Nr. 2, 3, 4, 5 und 8).

Die freistehend aufgewachsene Eiche (Nr. 1) hat eine kräftig ausgebildete Krone. Im Kronenbereich hat sich eine Fahrspur, die vermutlich zum Wenden genutzt wird, gebildet. Die Krone der Esche (Nr. 2) wird von drei Stämmen gebildet. Der Drilling beginnt in Bodennähe und trägt weitere Stammaustriebe (siehe nachfolgende Abbildungen).



Foto 1: Eiche (Nr. 1) freistehend aufgewachsen, Aufnahme März 2018



Foto 2: Esche (Nr. 2) dreistämmig, Aufnahme März 2018

Die drei Eschen (Nr. 3, 4 und 5) sind jeweils zu einem Zwiesel gewachsen. Eine Esche (Nr. 4) weist in Bodennähe eine Stammwunde auf. Die Esche Nr. 5 bildet weitere Stammaustriebe (siehe nachfolgende Abbildungen).



Foto 3: Eschen (von links Nr. 3 und 4) Aufnahme März 2018



Foto 4: Esche (von links Nr. 4 und 5), Aufnahme März 2018



Foto 5: Eschen (von links Nr. 4 und 3 - Stammwunde), Aufnahme März 2018



Foto 6: Esche Nr. 5 - Stammwunde, Aufnahme März 2018



Foto 7: Esche Nr. 5 - Stammwunde, Aufnahme März 2018



Foto 8: Esche (Nr. 8), als Drilling verwachsen und Eiche (Nr. 15), Aufnahme März 2018

Am nördlichen Rand des Plangebietes sind eine Esche (Nr. 8) und eine Eiche (Nr. 15) vorhanden. Die Esche ist zu einem Drilling gewachsen, der in Bodennähe beginnt und sich im oberen Bereich des einen Stammes zu zwei Starkästen aufspaltet. In unmittelbarer Nähe dazu wächst eine freistehende Eiche (siehe nachfolgende Abbildung).

Die im Geltungsbereich befindlichen zwei Eichen (Nr. 1 und 15) sind nach § 18 NatSchAG M-V geschützt, ebenso drei Eschen (Nr. 2, 4 und 8).

Bei der Vorortbegehung am 06.06.2017 von Vertretern der unteren Naturschutzbehörde und dem Amt Stralendorf wurde bei den Eschen Eschentriebsterben festgestellt. Die Schädigungen (Höhlungen) im Stammansatz bei den Eschen Nr. 3, 4 und 5 lassen auf eine leicht verminderte/beeinträchtigte Standsicherheit schließen. Aufgrund der Schädigungen im Stammansatz ist die Verkehrssicherheit in hohem Maße gefährdet/nicht mehr

gewährleistet. Eine Abnahme aus Verkehrssicherungsgründen ist hier erforderlich.

Außerhalb des Plangebietes stehen auf der nordöstlichen Seite zur Hauptstraße „Gries Enn“ sieben Eschen (Nr. 6, 7, 9, 10, 11, 12 und 13) und eine Eiche (Nr. 14). Die Eschen Nr. 6 und 7 weisen jeweils einen Stammdurchmesser von 0,3 m auf. Bei dem Baum Nr. 7 handelt es sich um eine junge Esche mit 2 Baumstubben. Davor befindet sich eine weitere junge Esche mit einer größeren Stammhöhle im unteren Bereich (siehe nachfolgende Abbildungen).



Foto 9: Eschen (von links Nr. 6 und 7), Aufnahme März 2018



Foto 10: Esche (Nr. 7, junge Esche mit Stammhöhle), Aufnahme März 2018



Foto 11: Eschen (Nr. 9, 10, 11, 12 und 13) und Eiche (Nr. 14), Aufnahme März 2018



Foto 12: Eschen (Nr. 9, 10, 11 und 13) und Eiche (Nr. 14), Aufnahme März 2018



Foto 13: Eschen (Nr. 9, 10, 11, 12 und 13) und Eiche (Nr. 14), Aufnahme März 2018

Die Bäume Nr. 9, 10, 11, 12, 13 und 14 stehen dicht beieinander. Esche Nr. 9 ist zweistämmig mit einem Baumstubben und einer älteren Verletzung im unteren Stammbereich. Baum-Nr. 10 besteht aus Drillingen mit einem Stammdurchmesser von jeweils 0,25 m und einer alten Astungswunde mittleren Stammbereich. Ebenso sind die Bäume Nr. 12 und 13 mehrstämmig aufgewachsen, wohingegen Baume Nr. 11 (Esche) und 14 (Eiche) einstämmige Bäume sind.

Bilanzierung der geplanten Rodungen

Als Grundlage dienen der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Bannuscher & Meißner (ÖbVI), Nordring 15, 19073 Wittenförden, mit Stand vom 29.04.2016 Lagesystem: ETRS89, Höhensystem: DHHN92, ergänzt mit Stand vom 25.04.2018 und eigene Aufnahmen, die im März 2018 stattfanden. Zur Ermittlung und Bewertung des Eingriffes wurde auf die eigenen Aufnahmen zurückgegriffen, da die Angaben zu den Stammumfängen aus dem Vermessungsplan teilweise deutlich von den eigenen Aufnahmen abwichen und nicht alle Stämmlinge im Rahmen der Vermessung aufgenommen wurden.

Gemäß Anlage 1 zu Nr. 3.1.2 des Baumschutzkompensationserlasses ist für die Beseitigung von Bäumen mit einem Stammumfang von 50 cm bis 150 cm die Kompensation im Verhältnis 1:1 und bei Stammumfängen von >150 cm bis 250 cm die Kompensation im Verhältnis von 1:2 zu erbringen. Daraus ergibt sich für die Rodung der betroffenen Laubgehölze folgender Kompensationsbedarf (siehe nachfolgende Tabelle).

Für die Abnahme von Bäumen aus Verkehrssicherungsgründen besteht gemäß Punkt 3.1.1 des Baumschutzkompensationserlasses keine Kompensationsverpflichtung. Dies trifft auf die Eschen Nr. 3, 4 und 5 zu. Alle drei Eschen weisen Höhlungen im unteren Stammbereich auf, die auf eine leicht verminderte/ beeinträchtigte Standsicherheit schließen lassen. Bereits bei der Vorortbegehung am 06.06.2017 von Vertretern der unteren Naturschutzbehörde und dem Amt Stralendorf wurde bei den Eschen

Eschentriebsterben festgestellt. Da die Eschen jedoch landschafts- und ortsbildprägend sind, wird der vollständige Kompensationsbedarf ermittelt.

Tab. 6: Kompensationsbedarf für Rodungen

Baum Nr.	Art	Beschreibung	Stammumfang [cm], Aufnahme PBM 12-03-2018	Kompensation im Verhältnis	Kompensationsumfang [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum]	Ausgleichszahlung [Baum/Bäume]
2	Esche	3-stämmig	84	1:1	1	1	
			90	1:1	1	1	
			155	1:2	2	1	1
3	Esche	2-stämmig, Höhlung im unteren Stammbereich	70	1:1	1	1	
			70	1:1	1	1	
4	Esche	2-stämmig, Höhlung im unteren Stammbereich	105	1:1	1	1	
			70	1:1	1	1	
5	Esche	2-stämmig, Höhlung im unteren Stammbereich	70	1:1	1	1	
			70	1:1	1	1	
8	Esche	3-stämmig	110	1:1	1	1	
			120	1:1	1	1	
			130	1:1	1	1	
15	Eiche	einseitige Krone	170	1:2	2	1	1
Summe Kompensationsbedarf						13 Bäume	2 Bäume

Für die Rodung von 5 Eschen und 1 Eiche sind 13 Ausgleichspflanzungen umzusetzen und zusätzlich für 2 Bäume eine Ersatzzahlung zu leisten.

Bilanzierung des Eingriffs in den Wurzelschutzbereich

Die Eiche (Nr. 1) soll im Plangebiet erhalten werden. Aufgrund der Planung kommt es zu zusätzlichen Eingriffen in den Wurzelschutzbereich. Im Kronenbereich der Eiche befindet sich eine Fahrspur, die vermutlich zum Wenden genutzt wird. Dadurch bestehen bereits Beeinträchtigungen (Verdichtungen) im Wurzelschutzbereich.

Gemäß Punkt 3.1.4 des Baumschutzkompensationserlasses wird je 5 % Wurzelverlust ein Ausgleich von 0,1 Bäumen festgelegt.

Grundlage für die Ermittlung des Wurzelverlustes bilden die Vermessung, das städtebauliche Konzept, sowie die eigene Aufnahme. Als Wurzelbereich wurde die reale Kronentraufe (Kronendurchmesser KD) gemäß Vermessungsplan zuzüglich 1,5 m berücksichtigt. Bei der Ermittlung des Wurzelverlustes werden die geplanten Versiegelungen berechnet (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 7: Kompensationsbedarf Beeinträchtigungen im Wurzelschutzbereich

Baum Nr.	Art	Stammumfang [cm], Aufnahme PBM 12-03-2018	Baumkronenfläche im m ² (Kronendurchmesser +1,5 m)	Eingriff Wurzelbereich m ²	Anteil Eingriff Wurzelbereich (Wurzelverlust) %	Kompensationsumfang [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum/Bäume]
1	Eiche	274	174,80	147	84,10	1,68	2

Durch Eingriff in den Wurzelbereich sind insgesamt 2 Ausgleichspflanzungen umzusetzen.

Kompensation der Eingriffe in den Baumbestand

Es besteht eine Pflicht zur Pflanzung im Verhältnis 1:1, für einen darüberhinausgehenden Umfang besteht das Wahlrecht zwischen Anpflanzungen oder der Leistung einer Ersatzzahlung (vgl. Nr. 3.1.6 Baumschutzkompensationserlass).

Soweit Ausgleichspflanzungen nachweisbar aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen ganz oder teilweise nicht möglich sind, ist für den verbleibenden Kompensationsumfang eine Ausgleichszahlung zu leisten. Die Höhe der Ausgleichszahlung bemisst sich nach den Ausführungskosten für eine Baumpflanzung zuzüglich der Mehrwertsteuer und einer Pflanzkostenpauschale in Höhe von 30 % des Nettoerwerbspreises (vgl. N. 3.1.7 Baumschutzkompensationserlass).

Der Geldbetrag für Ersatzzahlungen ist auf 377,- € pro Baum festgesetzt. Die Ersatzzahlungen sind an den Landkreis Ludwigslust-Parchim zu zahlen (vgl. 3.1.7 Baumschutzkompensationserlass).

Für die Ausgleichspflanzungen sind einheimische und standortgerechte Bäume in der Qualität dreimal verpflanzter Hochstamm mit Stammumfang von 16 – 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Eine dreijährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Durch die Gemeinde Dümmer wurde gewählt, dass als Ausgleich für die Rodung bzw. Beeinträchtigungen im Wurzelschutzbereich von 7 Bäumen ausschließlich Ausgleichspflanzungen erfolgen sollen.

Demnach sollen 17 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Gemeindegebietes umgesetzt werden. In der Nähe des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Dümmer auf dem gemeindeeigenen Straßenflurstück 3/4, der Flur 1 in der Gemarkung Parum sollen 16 Anpflanzungen umgesetzt werden (siehe nachfolgende Abbildung). Hierfür ist eine Baumart aus nachfolgender Pflanzliste zu wählen. Die Bäume sind in einem Pflanzabstand von 10 m anzupflanzen.



Abb. 13: Standorte für 16 von 17 Ausgleichspflanzungen auf dem Flurstück 3/4, der Flur 1 in der Gemarkung Parum, Kartengrundlage: vom Amt Stralendorf am 12.06.2018 zur Verfügung gestellt

Eine weitere Anpflanzung soll auf dem gemeindeeigenen Flurstück 26/11, der Flur 1 in der Gemarkung Parum erfolgen (siehe nachfolgende Abbildung).

Für die Ausgleichspflanzungen sollen Bäume folgender Pflanzliste verwendet werden:

Bäume 1. und 2. Ordnung: *Malus sylvestris* (Holz-Apfel),
Prunus avium (Vogel-Kirsche),
Pyrus pyraeaster (Holz-Birne),
Quercus robur (Stiel-Eiche),
Sorbus aucuparia (Eberesche).

Die Sicherung der 17 Ausgleichspflanzungen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag. Der städtebauliche Vertrag wird vor Satzungsbeschluss geschlossen. Der städtebauliche Vertrag wird den Verfahrensunterlagen beigelegt.

Mit der Pflanzung von 17 einheimischen und standortgerechten Bäumen innerhalb des Gemeindegebietes ist der Eingriff in den Baumbestand vollständig kompensiert.



Abb. 14: Standorte für 1 von 17 Ausgleichspflanzungen und Heckenanpflanzungen jeweils auf dem Flurstück 26/11, der Flur 1 in der Gemarkung Parum, Kartengrundlage: vom Amt Stralendorf am 11.06.2018 zur Verfügung gestellt

5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt

Innerhalb des Plangeltungsbereiches kommt es durch den Neubau einer Werkstatthalle sowie die zugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze zu zusätzlichen Versiegelungen und Veränderungen der Nutzungsintensität. Es werden maßgeblich anthropogen geprägte Bereiche für die Neubebauung beansprucht.

Für das Plangebiet ergibt sich ein multifunktionaler Gesamteingriff von 1.989 m² Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ).

Zum Ausgleich der entstandenen Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Neubau einer Werkstatthalle sollen im Gemeindegebiet auf dem gemeindeeigenen Flurstück 26/11, der Flur 1 in der Gemarkung Parum zwei mehrreihige Hecke angelegt werden.

Am westlichen Flurstückrand ist auf einer Breite von 4 m eine zweireihige Hecke mit beidseitigem Saumbereich herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Die Sträucher sind in einem Pflanzabstand von 1,20 m und einem Reihenabstand von 1,50 m anzupflanzen. Dabei sind die Sträucher in den Pflanzreihen versetzt zueinander anzupflanzen. Der nicht mit Gehölzen bepflanzte Bereich der Fläche ist als Saumbereich zu entwickeln. Der der Flurstücksgrenze zugewandte Saumbereich ist mit einer Breite von 1,50 m und der der Flurstücksgrenze abgewandte Saumbereich ist mit einer Breite von 1,00 m anzulegen. Eine dreijährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Sträucher sichern soll, ist zu gewährleisten. Die Anpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen. Das Ausbringen von Insektiziden, Herbiziden und Düngemitteln ist nicht zulässig.

Am östlichen Flurstückrand ist auf einer Breite von 5 m eine dreireihige Hecke mit beidseitigem Saumbereich herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Pflanzabstand von 1,20 m und einem Reihenabstand von 1,25 m anzupflanzen. Dabei sind die Sträucher in den Pflanzreihen versetzt zueinander anzupflanzen. Der nicht mit Gehölzen bepflanzte Bereich der Fläche ist als Saumbereich zu entwickeln. Der der Flurstücksgrenze zugewandte Saumbereich ist mit einer Breite von 1,50 m und der der Flurstücksgrenze abgewandte Saumbereich ist mit einer Breite von 1,00 m anzulegen. Eine dreijährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Sträucher sichern soll, ist zu gewährleisten. Die Anpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen. Das Ausbringen von Insektiziden, Herbiziden und Düngemitteln ist nicht zulässig.

Für beide Heckenanpflanzungen sind ausschließlich Sträucher nachfolgender Pflanzliste mit möglichst autochthoner Herkunft zu verwenden.

Sträucher- 80/100 cm.

Sträucher: Feldahorn (*Acer campestre*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Hasel (*Corylus avellana*),
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Zweigrifflicher Weissdorn (*Crataegus laevigata*),
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),
Gewöhnliche Trauben-Kirsche (*Padus avium/ Prunus padus*),
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Holunder (*Sambucus nigra*),
Hundsrose (*Rosa canina*) u.a. Wildrosenarten,
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*).

Für die Maßnahme wird entsprechend Punkt I.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Aufgrund der Lage im unbebauten Bereich der Ortslage Parum zwischen der aufgelockerten Bebauungsstruktur mit dörflichem Charakter an der Alten Dorfstraße und dem Radweg entlang der Bundesstraße B106 wird ein Wirkfaktor von 0,1 verwendet. Daraus ergibt sich ein verringerter Leistungsfaktor von 0,9 (Leistungsfaktor = 1-Wirkfaktor). Mit der Maßnahme wird die Diversität des Naturraumes erhöht und ein hochwertiger Lebensraum geschaffen.

Mit der externen Kompensationsmaßnahme können insgesamt 2.020 m² KFÄ erbracht werden (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 8: externe Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahme	Flächeninhalt (A) [m ²]	Kompensationswert (K)	Leistungsfaktor (L)	Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ= A x K x L [m ²]
externe Kompensationsmaßnahme (Flurstück 26/11 der Flur 1 in der Gemarkung Parum)				
Anpflanzung einer 4 m breiten Hecke	416	2,00	0,9	749
Anpflanzung einer 5 m breiten Hecke	706	2,00	0,9	1.271
Summe externer Maßnahmen [m²]	1.122	Summe externer Maßnahmen KFÄ [m²]		2.020

Mit den geplanten externen Kompensationsmaßnahmen können die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden.

Mit der Umsetzung der Planungsziele ist die Rodung von 6 Bäumen erforderlich. Weiterhin kommt es zu zusätzlichen Eingriffen in den Wurzelbereich einer Eiche.

Als Ausgleich für die Rodung bzw. Beeinträchtigungen im Wurzelschutzbereich von 7 Gehölzen sollen 17 einheimische und standortgerechte Bäume innerhalb des Gemeindegebietes gepflanzt werden. 16 Anpflanzungen werden auf dem gemeindeeigenen Straßenflurstück 3/4, der Flur 1 in der Gemarkung Parum und 1 Anpflanzung wird auf dem gemeindeeigenen Flurstück 26/11, der Flur 1 in der Gemarkung Parum erfolgen.

Die Sicherung der 17 Ausgleichspflanzungen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag. Der städtebauliche Vertrag wird vor Satzungsbeschluss geschlossen. Der städtebauliche Vertrag wird den Verfahrensunterlagen beigelegt.

Mit der Pflanzung von 17 einheimischen und standortgerechten Bäumen innerhalb des Gemeindegebietes ist der Eingriff in den Baumbestand vollständig kompensiert.

5.6 Zusammenfassung der Auswirkungen der Planung

Durch das Vorhaben ergeben sich durch die Inanspruchnahme bereits anthropogen genutzter Flächen im direkten Anschluss zum Siedlungsbereich geringe Auswirkungen auf vorhandene Biotopstrukturen.

Aufgrund der Inanspruchnahme von Flächen innerhalb der rechtsverbindlichen Abrundungssatzung und im direkten Anschluss an die Siedlungslage wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt.

Die landschafts- und ortsbildprägende Eiche am östlichen Plangebietsrand kann erhalten werden. Mit den Anpflanzungen von Hecken zur offenen Landschaft wird ein weicher Übergang in die offene Landschaft geschaffen und die Strukturvielfalt des betroffenen Kleinraumes erhöht. Die Anpflanzungen dienen ebenfalls der Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft

Als Ausgleich für die Eingriffe in den Baumbestand sind insgesamt 17 Ausgleichspflanzungen umzusetzen. 16 Anpflanzungen werden auf dem gemeindeeigenen Straßenflurstück 3/4, der Flur 1 in der Gemarkung Parum und 1 Anpflanzung wird auf dem gemeindeeigenen Flurstück 26/11, der Flur 1 in der Gemarkung Parum erfolgen.

Der Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten für die Eingriffe in Natur und Landschaft beträgt 1.989 m².

Zum Ausgleich der entstandenen Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Neubau einer Werkstatthalle werden mehrreihige Hecken im Gemeindegebiet angelegt. Mit der Maßnahme können 2.020 m² KFÄ erbracht werden.

Die Sicherung der 17 Ausgleichspflanzungen erfolgt über den Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger. Der Durchführungsvertrag wird vor Satzungsbeschluss geschlossen.

Nach Durchführung der erforderlichen externen Kompensationsmaßnahme und der Anpflanzung von 17 Einzelbäumen innerhalb des Gemeindegebietes kann davon ausgegangen werden, dass der Eingriff vollständig ausgeglichen ist (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 9: Gesamtbilanzierung

Bedarf (Bestand)	Planung
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahme bestehend aus
- Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation:	- Biotopaufwertungen bzw. Biotopneuschaffungen:
	- Maßnahmen im Gemeindegebiet
1.989 m ² KFÄ	2.020 m ² KFÄ
Eingriffe in den Baumbestand	Ausgleichspflanzungen bzw. Ersatzzahlungen
Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent (Bedarf)	Flächenäquivalent (Kompensation)
1.989 m ² KFÄ	2.020 m ² KFÄ
14 Ausgleichspflanzungen und 3 Ersatzpflanzungen/Ersatzzahlungen	17 Ausgleichspflanzungen

6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Im Umweltbericht ist gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 auch die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung zu prognostizieren

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass der gegenwärtige Zustand bestehen bleiben würde, d.h. dass die landwirtschaftliche Nutzung weiterbesteht oder eine Bebauung entsprechend der rechtsverbindlichen Satzung erfolgen kann. Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass der vorhandene Betrieb keine Entwicklungsmöglichkeiten am Standort und im Ortsteil Parum besitzt.

7. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte entfallen, da diese Fläche für die Betriebserweiterung durch den Vorhabenträger nach Prüfung anderer Standorte im Ortsteil Parum erworben wurde.

8. Zusätzliche Angaben

8.1 Hinweise auf Kenntnislücken

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für die Analyse der Schutzgüter lagen keine konkreten Erfassungen vor. Es wurden die Aussagen des Kartenportals des LUNG M-V zur Bewertung herangezogen (www.umweltkarten.mv-regierung.de). In Auswertung der Standortbedingungen würden auch durch zusätzliche Erfassungen voraussichtlich keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden können.

8.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Ferner sind die Informationen der Behörden, insbesondere der Fachbehörden zu vorhandenem Monitoring – Instrumenten im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 3 BauGB auf Eignung zu prüfen und ggf. zu nutzen.

Nach den Hinweisen zum EAG Bau Mecklenburg-Vorpommern sind Auswirkungen unvorhergesehen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft:

- den Schutz des Grundwassers und des Oberflächenwassers,
- die Einhaltung der Maßnahmen zum Artenschutz,
- die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sowie der RAS- LP 4 Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen.

Im Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit, Stand 2005, herausgegeben vom Umweltministerium und dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg–Vorpommern wird empfohlen, die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensations- und Ersatzmaßnahmen nach Umsetzung des Vorhabens in das Monitoring zu übernehmen.

Die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensationsmaßnahmen wird bis zur Erreichung des angestrebten Vegetationszustandes durchgeführt. Dies umfasst eine Abnahme und Protokollierung des Erfolges 3 Jahre nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen.

Gegebenenfalls notwendige Nachbesserungen der geplanten und festgesetzten Maßnahmen werden darüber hinaus bis zum angestrebten Zustand weiterhin kontrolliert.

8.3 Zusammenfassung – Umweltbericht

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Vorhaben aufgrund der beschriebenen Auswirkungen möglicherweise erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Im Ergebnis der Prüfung der Umweltbelange können als Entscheidungsgrundlage für die gemeindliche Prüfung folgende Aussagen getroffen werden:

Auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wirkt das Vorhaben unterschiedlich.

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten. Diese geplanten Eingriffe sind durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Zur Kompensation der Eingriffe werden Maßnahmen innerhalb des Gemeindegebietes umgesetzt. Diese decken den Bedarf an erforderlichen Ausgleich vollständig ab.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 7 sind keine nationalen oder internationalen Schutzgebiete betroffen.

Alle erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt können durch geeignete Maßnahmen gemindert oder kompensiert werden. Der Erfolg der Schutz- und Kompensationsmaßnahmen wird durch entsprechende Überwachung erfasst und sichergestellt.

9. Literaturverzeichnis

BNatSchG - Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S.2193).

Geotechnischer Bericht - Neubau einer Werkhalle mit Büro- und Sozialtrakt, Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Nordring 12, 19073 Wittenförden, vom 21.02.2018.

Lärmimmissionsuntersuchung zur geplanten Erweiterung des Betriebes Metall- & Fahrzeugbau Ralf Kaap, Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Grambecker Weg 146, 23879 Mölln, vom 24.02.2017.

NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395).

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom November 2011.

LUNG – Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie
www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie).

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie).

TEIL 3 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Dümmer für die Erweiterung des Betriebes Metall- und Fahrzeugbau Ralf Kaap in Parum westlich der Straße „Gries Enn“ wurde am 12.02.2019 in der Sitzung der Gemeindevertretung gebilligt.

Dümmer, den 26.06.2019

Anke Gräber
Anke Gräber
Bürgermeisterin
der Gemeinde Dümmer



2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Abstimmung mit der Gemeinde Dümmer das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
mahnel@pbm-mahnel.de