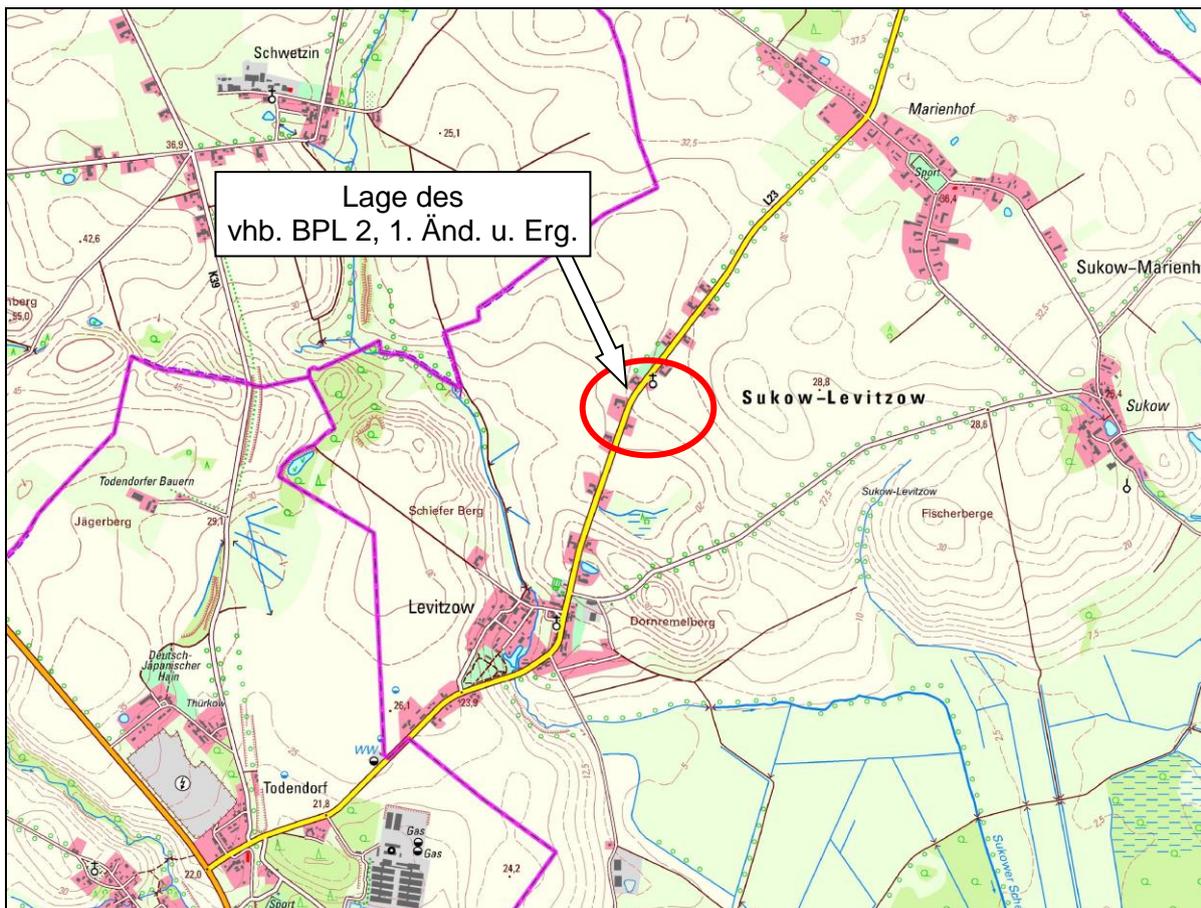


1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2

für das Gebiet des Landhauses Levitzow und
südwestlich anschließender Flächen

Begründung



GEMEINDE SUKOW-LEVITZOW
Landkreis Rostock

Stand: Satzungsentwurf, 19. April 2023

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen	4
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf.....	4
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen	5
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	5
1.4 Angaben zum Bestand	6
2. Anlass und Ziele der Planung	7
2.1 Anlass der Planung	7
2.2 Ziele der Planung	8
3. Inhalte des Bebauungsplans	8
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.	9
3.2 Grünordnung	10
3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung	12
3.4 Hinweise	12
4. Flächen und Kosten.....	14
5. Umweltbericht.....	15
5.1 Einleitung.....	15
5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden.....	19
5.2.1 Bestand der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	19
5.3 Ermittlung des Kompensationserfordernisses	29
5.4 Prüfung der Belange des Artenschutzes gemäß Bundesnaturschutzgesetz 33	
5.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	37
5.6 Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	43
5.7 Geplante Maßnahmen für die Kompensation	44
5.8 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung.....	47
5.9 Betrachtung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten	47
5.10 Beschreibung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen	48

5.11 Zusätzliche Angaben	48
5.11.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	48
5.11.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	48
5.11.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)	48
5.12 Zusammenfassung des Umweltberichtes.....	48
5.13. Referenzen	49

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind:

- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern - Teil 1 Gemeindeordnung - vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 23.07.2019 (GVOBl. M-V 2019, S. 467),
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022,
- das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- die Landesbauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033),
- das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungsbeschluss	21.09.2022
Frühz. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	27.09.2022 - 28.10.2022
Frühzeitige TöB-Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB	27.09.2022
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	18.01.2023
TöB-Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB	16.02.2023
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	20.02. - 22.03.2023
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	

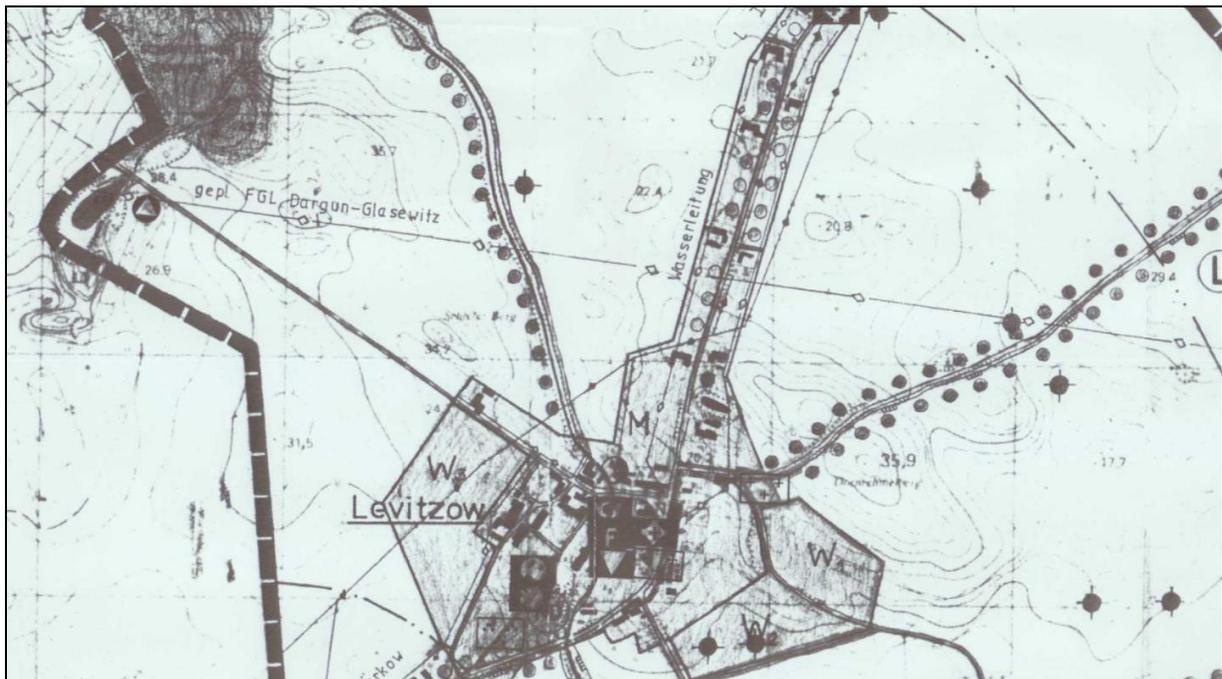
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Laut Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016 gehört die Gemeinde Sukow-Levitzow der Planungsregion 'Region Rostock' an. Die Gemeinde hat keine zentralörtliche Funktion, sie zählt zum Nahbereich des Mittelzentrums Teterow, gelegen in der Raumkategorie 'Ländliche Räume'.

Die Verordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Region Rostock (GVOBl. M-V 2011 S. 938) stellt die Gemeinde Sukow-Levitzow als Gemeinde im ländlichen Raum dar. Sie liegt im Nahbereich des Mittelzentrums Teterow und in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Teilweise liegt das Gemeindegebiet auch in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus.

Der gegenwärtig wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet bereits als 'Gemischte Baufläche' (M) dar, so dass dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entsprochen wird.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeinde Sukow-Levitzow besteht aus den drei Ortsteilen Levitzow, Sukow-Marienhof und Pohnstorf. Das ca. 0,64 ha große Plangebiet befindet sich im Ortsteil Levitzow, nördlich abgesetzt von der Hauptortslage. Konkret handelt es sich um das Gebiet des Landhauses Levitzow und südwestlich anschließender Flächen.

1.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet wird überwiegend von dem Betriebsgelände des Landhauses Levitzow eingenommen. Das Landhaus Levitzow beinhaltet ein Restaurant sowie einen Veranstaltungs- und Cateringbetrieb. Der Veranstaltungssaal bietet Platz für bis zu 60 Gäste. Ergänzt wird das Angebot durch ein Beherbergungsgewerbe. Insgesamt hat der Betrieb 29 Gästebetten, die sich auf 17 Zimmer verteilen. Der Gebäudekomplex beinhaltet darüber hinaus ein Wohngebäude, eine Betriebsleiterwohnung und einen Hofladen. Im Hofladen werden eigene und regionale Produkte vermarktet. Der Gebäudekomplex ist umgeben von Gartenflächen, die zum Teil mit Nebenanlagen bebaut sind. Zudem befinden sich im Süden eine große Grillhütte, ein Steinofen und die zugehörige Stellplatzanlage. In den Randbereichen stocken Gehölze. Die Erweiterungsfläche im Süden wird gegenwärtig von einer landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche eingenommen.

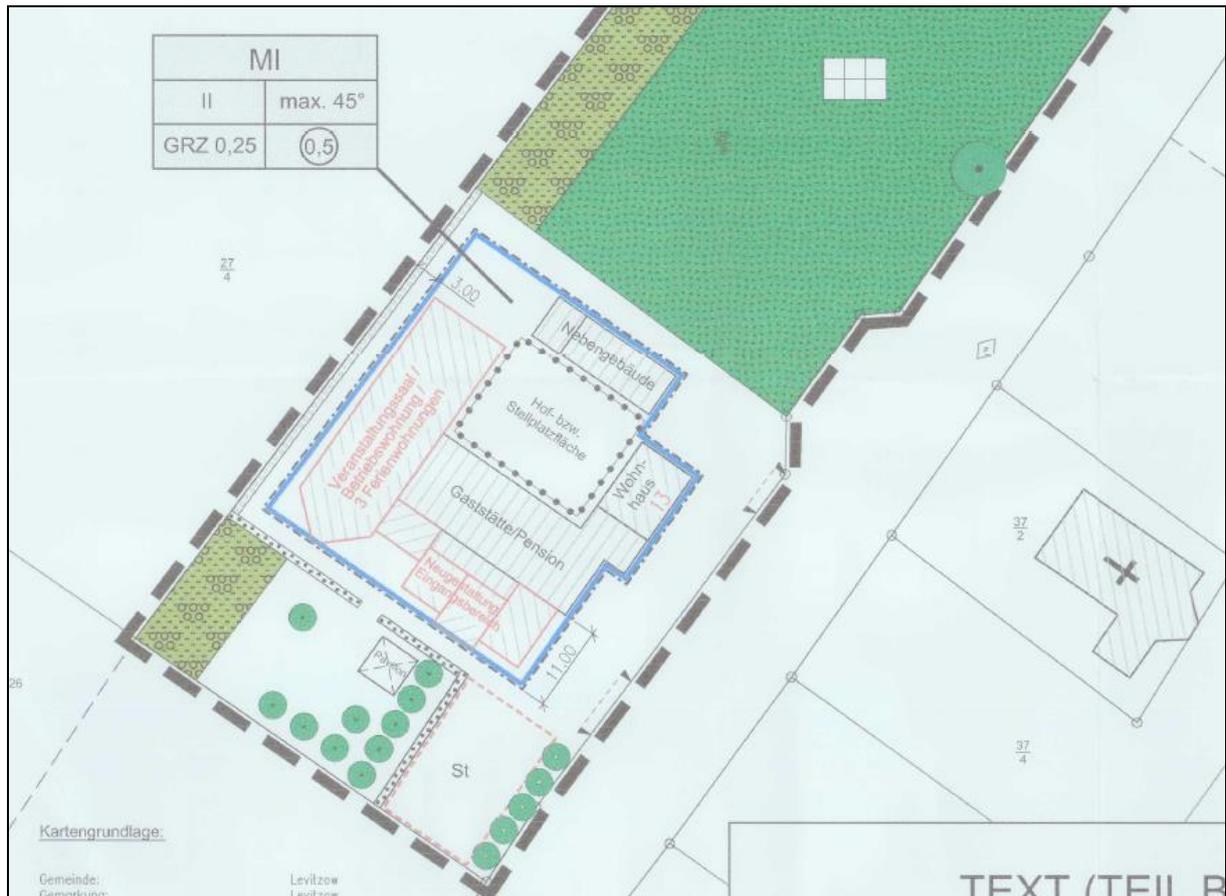
Umgeben ist das Plangebiet in Richtung Norden von Grün- und Gartenflächen des Betriebes. Im Osten befindet sich eine Kirche. Südlich befindet sich ein landwirtschaftliches Gebäude. Darüber hinaus ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Weiter nördlich, etwas abgesetzt, befinden sich ebenfalls Wohn- und landwirtschaftlich genutzte Gebäude.

Für den bereits bebauten Teil des Plangebietes gilt gegenwärtig der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2, der am 16. März 2004 in Kraft getreten ist. Die Erweiterungsfläche im Süden ist nicht überplant. Die im Norden des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Hausgarten' sowie die Streuobstwiese sind nicht Gegenstand der hiesigen Planung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft für das Betriebsgelände folgende zentrale Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet (MI);
- maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ): 0,25 (nördliche Gartenflächen sind bei der GRZ-Berechnung mit zu berücksichtigen);
- maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ): 0,5;
- zwei Vollgeschosse als Höchstmaß;
- maximal zulässige Dachneigung: 45 Grad.

Ausschnitt aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2



2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Im Jahr 2004 wurde das Betriebsgrundstück des Landhauses Levitzow mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 überplant, um die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Betriebserweiterung zu schaffen. Sämtliche verfügbare Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden mittlerweile vollständig zu betrieblichen Zwecken genutzt, so dass keine Kapazitäten für dringend erforderliche Erweiterungen mehr zur Verfügung stehen. Über 15 Jahre nach der erstmaligen Überplanung besteht seit geraumer Zeit Erweiterungsbedarf.

Durch die abgeschiedene Lage und aus dem Grund, dass Veranstaltungsgäste, Restaurantbesucher, etc. vornehmlich mit dem Pkw das Landhaus Levitzow aufsuchen, ist eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen unumgänglich. Die vorhandene Stellplatzanlage ist für die Anzahl der Besucher nicht ausreichend dimensioniert. Damit nicht die Gefahr besteht, dass die Landstraße zugепarkt oder der gegenüberliegende Kirchparkplatz genutzt wird, besteht dringender Handlungsbedarf dahingehend, die Flächen für den ruhenden Verkehr zu erweitern.

Neben der Erweiterung der Stellplatzanlage sind auch bauliche Maßnahmen zunehmend erforderlich. So ist u. a. ein Küchenanbau notwendig, der aber aufgrund der festgesetzten Baugrenzen nicht umgesetzt werden kann. Zudem sind kleinere Balkone und Terrassen zur Attraktivitätssteigerung der Gästezimmer beabsichtigt. Gleichzeitig sollen die privaten Gartenanlagen in Richtung Süden erweitert werden zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Freien.

Um die Vorhaben zu ermöglichen und den Fortbestand des etablierten örtlichen Betriebes zu sichern und zukunftsfähig aufzustellen, wird die 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 durchgeführt.

2.2 Ziele der Planung

Die gemeindlichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für bauliche Erweiterungen eines vorhandenen Veranstaltungs- und Gastronomie-, Catering- und Beherbergungsbetriebes;
- Attraktivitätssteigerung der Gemeinde Sukow-Levitzow im regionalen Kontext durch die Weiterentwicklung eines 'Besuchermagnets' in der Region;
- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung.

3. Inhalte des Bebauungsplans

Bei der Änderung eines Bebauungsplanes gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten der Vorgehensweise:

- entweder sie wird in einer Art und Weise durchgeführt, so dass die Satzung allein für sich genommen selbständig lesbar ist und ohne Bezug auf die Ursprungssatzung Rechtskraft entfaltet oder
- es werden Änderungsbefehle verwendet, die Bezug auf die Festsetzungen der bestehenden Satzung nehmen und diese nur punktuell ändern.

Vorliegend wird die erste Variante angewendet. Hinzu kommt in praktischer Hinsicht die leichtere Handhabbarkeit, indem nicht diese Satzung und die rechtskräftige Vorgängerfassung parallel gelesen werden muss, um die rechtserheblichen Inhalte zu verstehen.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird - wie in der Ursprungsfassung - ein **Mischgebiet (MI)** gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Das festgesetzte Mischgebiet (MI) dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Für diese Nutzungen sollen geeignetere Standorte im Gemeindegebiet vorbehalten sein, da diese Nutzungen ein für diesen Standort ungewolltes Verkehrsaufkommen mit sich bringen würden. Zudem widersprechen sie hinsichtlich ihrer teilweise extensiven Platzansprüche und ihres Erscheinungsbildes den Schutzansprüchen und Zielsetzungen der Planung. Im Vordergrund der Planung steht vielmehr, die vorhandenen Nutzungen planerisch abzusichern.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Gemeinde Sukow-Levitzow geschlossen. Wie vom Gesetzgeber in § 12 Abs. 3 a BauGB vorgesehen, ist darüber hinaus folgende **bedingende Zulässigkeitsvoraussetzung** als textliche Festsetzung innerhalb der 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 aufgenommen worden: "Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat und die den Regelungen des Durchführungsvertrages entsprechen." Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen), die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höchstzulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen.

Für das Mischgebiet (MI) wird aufgrund des Flächenbedarfs für Gebäude und Stellplatzflächen und den bereits vorhandenen hohen Versiegelungen eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,4 festgesetzt. Aufgrund der vorgesehenen verdichteten Bebauung, der vorhandenen Bebauung und der geringen Größe des Baugrundstückes darf die Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ), wie sie noch die Ursprungsfassung zum Inhalt hatte, wird ersatzlos gestrichen, um eine Verdichtung im Plangebiet im Sinne des Grundsatzes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zuzulassen. Die Gebäudehöhe wird, wie in der Vorgängerfassung, durch die festgesetzte Anzahl von zwei **Vollgeschossen** (II) als Höchstmaß begrenzt.

Die Festsetzung einer **abweichenden Bauweise (a)** besteht darin, dass eine Bebauung mit vom Landesrecht abweichenden Abstandstiefen auf dem Grundstück zulässig ist, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in einer anderen Form sichergestellt wird, dass die ordnungsrechtlichen Genehmigungserfordernisse

erfüllt sind. Die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise hin zu den Grundstücksgrenzen sind einzuhalten. Die Festsetzung ist dem vorhandenen verschachteltem Gebäudekomplex geschuldet.

Im gesamten Plangebiet sind **Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie** nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Eine Aufständering auf den Dachflächen ist bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Unzulässig sind selbständige oder freistehende Solaranlagen.

Die **Dachneigung** darf höchstens 56 Grad betragen. Aufgrund der bereits jetzt anzutreffenden Dachlandschaft wird auf die Festsetzung bestimmter **Dachformen** verzichtet.

3.2 Grünordnung

Der Planbereich besteht zurzeit überwiegend aus dem vorhandenen Betriebsgelände des Landhauses Levitzow mit seinen Gebäuden und Gartenflächen. In den Randbereichen und innerhalb befinden sich zum Teil Gehölze. Die Ergänzungsfläche besteht aus einer als Acker genutzten landwirtschaftlichen Fläche. Geschützte Biotop sind laut Kartenportal nicht anzutreffen.

Die Ausweisung eines 'Mischgebietes' (MI) auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche wird zu dem Verlust dieser und zu weiteren Flächenversiegelungen für die zukünftige Stellplatzanlage führen. Die Flächenversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar, die ermittelt und ausgeglichen werden müssen. Zu diesem Zweck ist im südwestlichen Bereich des Plangeltungsbereiches eine 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft' ausgewiesen.

Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Unterbodens und Untergrundes zu berücksichtigen.

Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002.) Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen. Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen. Das Bodenmaterial ist einer seinen Eigenschaften entsprechenden, hochwertigen Nutzung zuzuführen und zu verwerten. Eine Entsorgung des Materials hat nur zu erfolgen, sofern nachgewiesene stoffliche Belastungen (Kontaminationen) eine anderweitige Nutzung nicht zulassen. Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

Der erforderliche Ausgleich von 1.384 m², der aufgrund des Eingriffes in das Schutzgut Boden erforderlich ist, wird durch Anlage einer Streuobstwiese im Südwesten des Plangebietes erbracht.

Die Maßnahmenfläche im Südwesten des Plangebietes dient der Unterbringung der durch diese 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 anfallenden Kompensationsmaßnahmen. Sie ist als Streuobstwiese gemäß den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018, Ziffer 2.5, anzulegen, zu gestalten und zu pflegen.

Zur Durchgrünung der Stellplatzanlage ist festgesetzt, dass je sechs neu entstehenden Stellplätzen im Bereich der Stellplatzanlage ein standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einer wasserdurchlässigen Baumscheibe von mindestens 6 m² und einem durchwurzelbarem Bodenbereich von mindestens 12 m³ im Bereich der Stellplatzanlage neu anzupflanzen ist. Die anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen (Pflanzhinweise siehe Umweltbericht Kap. 5.7).

Die in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzfläche ist gemäß den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018, Maßnahme 6.31, zu pflanzen und als freiwachsende Siedlungshecke zu entwickeln. Sie ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Gehölzen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock einzuholen.

Vor Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie vor der Beseitigung von Bäumen mit einem Stammdurchmesser > 40 cm ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden und Großbäumen befinden. Sollte der Abriss oder die Fällung in den Zeitraum zwischen dem 15. März und dem 15. August fallen, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf das Vorkommen von Brutvögeln.

Die Beleuchtungsanlagen, die während der Bauphase eingesetzt werden, sind so auszurichten, dass nur das Plangebiet bestrahlt wird und die Umgebung unbeeinträchtigt bleibt.

Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

Bäume mit mindestens 100 cm Stammumfang sind gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt. Soweit geschützte Bäume entfernt werden sollen, bedarf dies der Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock.

Zum Schutz von nachtaktiven Tieren wie Insekten und Fledermäusen ist nur eine auf den tatsächlichen Zweck (Zufahrten, Eingänge etc.) ausgerichtete Beleuchtung zulässig. Es sind Leuchten zu verwenden, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (z. B. LED-Leuchten mit weiß-warmer oder gelber Lichtquelle und einer Lichttemperatur von 3.000 Kelvin oder weniger).

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können.

3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung und die Ver- und Entsorgung ergeben sich mit der 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 keine Änderungen. Die vorhandene Stellplatzanlage wird lediglich in Richtung Süden erweitert, da die vorhandenen Stellplätze für den Betrieb nicht mehr ausreichend dimensioniert sind. Die neu hinzukommenden Stellplätze sind wasser- und luftdurchlässig herzustellen.

Da es sich bei der Straße 'An der Landstraße' (L 23) um eine Landstraße handelt, die im Bereich des Plangebietes außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt, ist eine 20 m breite Anbauverbotszone beachtlich. Gemäß § 31 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG - MV) dürfen außerhalb der nach § 5 Abs. 2 festgesetzten Ortsdurchfahrten bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung an Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Die Anbauverbotszone (AVZ) ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

3.4 Hinweise

Bodendenkmale

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche

Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306), verpflichtet. Auf Grundlage des § 2 des Gesetzes über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) sind die Altlasten unverzüglich dem Landkreis Rostock, Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde, anzuzeigen.

Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften sind die Beseitigung von Gehölzen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock einzuholen.

Vor Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie vor der Beseitigung von Bäumen mit einem Stammdurchmesser > 40 cm ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden und Großbäumen befinden. Sollte der Abriss oder die Fällung in den Zeitraum zwischen dem 15. März und dem 15. August fallen, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf das Vorkommen von Brutvögeln.

Naturschutzfachlicher Ausgleich

Der erforderliche Ausgleich von 1.384 m², der aufgrund des Eingriffes in das Schutzgut Boden erforderlich wird, wird durch Anlage einer Streuobstwiese im Südwesten des Plangebietes erbracht.

Schutz des Ober- und Unterbodens

Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Unterbodens und Untergrundes zu berücksichtigen.

Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002.) Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen. Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen. Das Bodenmaterial ist einer seinen Eigenschaften entsprechenden, hochwertigen Nutzung zuzuführen und zu verwerten. Eine Entsorgung des Materials hat nur zu erfolgen, sofern nachgewiesene stoffliche Belastungen (Kontaminationen) eine anderweitige Nutzung nicht zulassen. Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

Landwirtschaftliche Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können.

Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen

Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

Schutz der Umgebung

Die Beleuchtungsanlagen, die während der Bauphase eingesetzt werden, sind so auszurichten, dass nur das Plangebiet bestrahlt wird und die Umgebung unbeeinträchtigt bleibt.

Baumschutz

Bäume mit mindestens 100 cm Stammumfang sind gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt. Soweit geschützte Bäume entfernt werden sollen, bedarf dies der Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock.

3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht beabsichtigt sind, können diese in Form notarieller Verträge durchgeführt werden.

4. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche in m²	Prozent
Mischgebiet (MI)	4.515	70,1
Maßnahmen-, Grün- und Anpflanzflächen	1.926	29,9
Gesamtfläche	6.441	100,00

Die Gemeinde Sukow-Levitzow hat im Vorfeld der Planung eine Kostenübernahmevereinbarung mit der Vorhabenträgerin geschlossen. Danach trägt diese die Kosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In der Begründung zum Bebauungsplan sind entsprechend dem Stand des Verfahrens im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2 a BauGB). Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass im Umweltbericht alle umweltrelevanten Informationen im Zusammenhang mit einer Bauleitplanung an einer Stelle gebündelt vorliegen und inhaltlich nachvollzogen werden können. Die Verfahrensbeteiligten sollen in der Begründung als zentraler Quelle alle wesentlichen umweltrelevanten Aussagen zusammengefasst vorfinden können. Seine Bündelungsfunktion und seine Bedeutung als ein wesentlicher Bestandteil der Begründung kann der Umweltbericht jedoch nur erfüllen, wenn er integrierter Bestandteil der Begründung ist, d. h. als ein separates Kapitel innerhalb der Begründung geführt wird und nicht als bloße Anlage dazu, und wenn er tatsächlich alle umweltrelevanten Aussagen inhaltlich zusammenfasst, d. h. eine Aufsplitterung umweltrelevanter Informationen über die gesamte Begründung vermieden wird. Zu den im Umweltbericht zusammenzufassenden Informationen gehören somit nicht nur die klassischen Umweltthemen aus dem Bereich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (insbesondere Eingriffsregelung, Artenschutz etc.), sondern auch alle anderen umweltrelevanten Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, soweit sie planungsrelevant sind, wie z. B. die des Immissionsschutzes, des Bodenschutzes und auch des Denkmalschutzes oder sonstiger Sachgüter.

a) Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,64 ha auf. Von diesen verteilen sich ca. 0,45 ha auf das 'Mischgebiet' (MI), ca. 0,19 ha auf eine private 'Grünfläche', ca. 0,05 ha auf eine 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft' und ca. 110 m² auf eine Anpflanzfläche. Die Planung dient in erster Linie dem Ziel, die Voraussetzungen für bauliche Erweiterungen zur Attraktivitätssteigerung eines vorhandenen Veranstaltungs- und Gastronomiebetriebes bereitzustellen.

Es befindet sich kein europäisches Schutzgebiet i. S. von Natura 2000 (FFH-Gebiet oder EU-Vogelschutzgebiet) im räumlichen Umfeld oder in einer vorstellbaren Beeinflussung.

Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Nach derzeitigem Planungsstand zeichnen sich im Wesentlichen folgende Flächenbeanspruchungen konkret ab:

Umwandlung einer Ackerfläche in

- 'Mischgebiet' mit entsprechender Versiegelung;
- Grün-, Anpflanz- und Maßnahmenflächen.

b) Darstellung der Ziele des Umweltschutzes nach einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

In § 1 a BauGB sind die 'Ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz' aufgeführt, die bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind. In § 1 a (3) BauGB ist geregelt, dass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 13 - 19) anzuwenden ist und erhebliche Beeinträchtigungen (= Eingriffe) durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind. Die Eingriffe, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes vorbereitet werden, werden im Umweltbericht ermittelt und bewertet. Es werden geeignete Ausgleichsmaßnahmen entwickelt, durch die die Eingriffe ausgeglichen werden können. Die 'Hinweise zur Eingriffsregelung' des Landes Mecklenburg-Vorpommern werden angewendet.

Die Belange des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) werden in einem separaten Kapitel in dieser Begründung behandelt.

Bei der Betrachtung des Bodens bildet das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) die Grundlage. Das BBodSchG dient dem Zweck, "nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden." Außerdem ist der § 1 a Abs. 2 BauGB 'Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz' entsprechend anzuwenden. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; "dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. ..."

Weiterhin werden die Aussagen der nachfolgend aufgeführten Fachpläne und Verordnungen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt:

Regionales Raumentwicklungsprogramm 'Mittleres Mecklenburg/Rostock' (2011)

Im 'Regionalen Raumentwicklungsprogramm' bestehen für den Landschaftsbereich, in dem das Plangebiet liegt, die folgenden Aussagen:

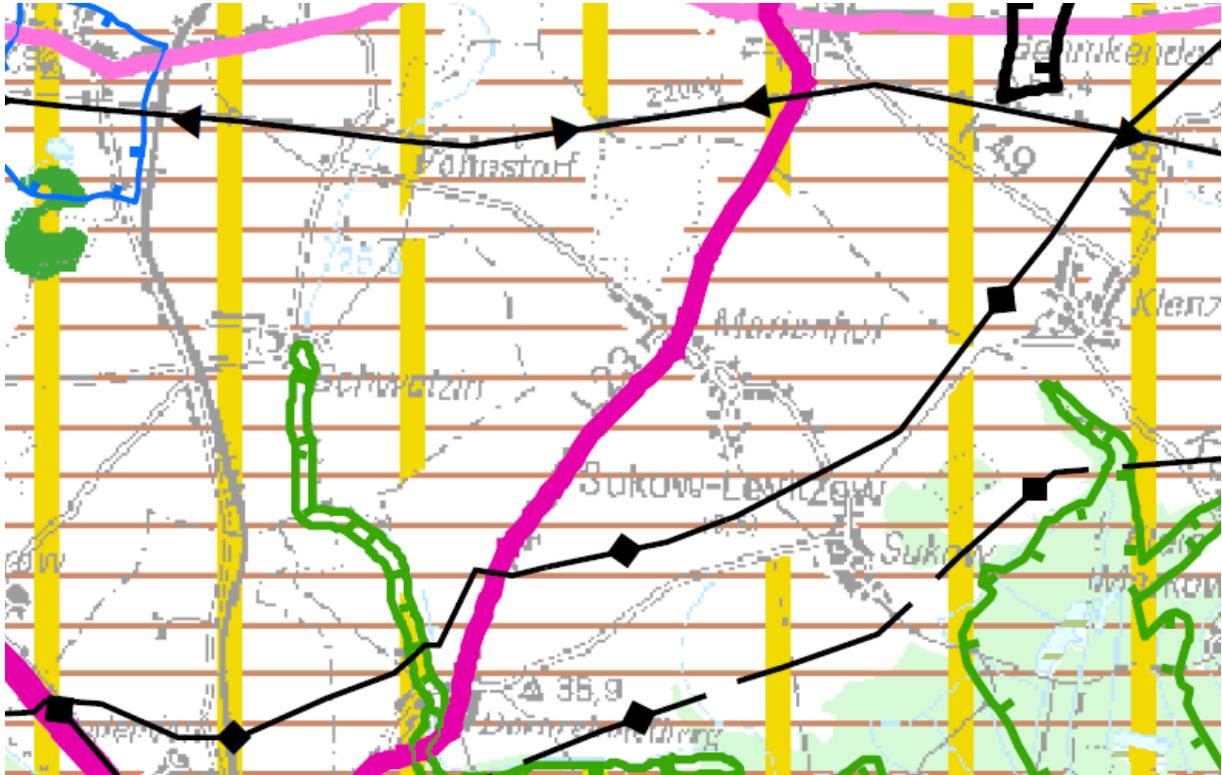


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock, Grundkarte der räumlichen Ordnung

Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

"In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben sollen die lokalen Standortverhältnisse und konkreten agrarstrukturellen Belange besonders berücksichtigt werden."

Regionales Straßennetz

Ferngasleitung

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock, erste Fortschreibung (2007)

Der 'Gutachterliche Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock' enthält die Aussagen, dass es sich um einen Bereich mit einer mittleren bis hohen Schutzwürdigkeit in Bezug auf den Boden handelt (vgl. Karte 4). Ebenfalls wird eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit in Bezug auf das Landschaftsbild und eine hohe

Schutzwürdigkeit in Bezug auf landschaftliche Freiräume dargestellt (vgl. Karten 8 und 9). Außerdem wird gezeigt, dass die Gemeinde über einen Flächennutzungsplan verfügt (vgl. Karte 12).

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung - Natura 2000

Im Geltungsbereich, auf den angrenzenden Flächen sowie im näheren Umfeld des Plangebietes gibt es keine FFH-Gebiete und keine Europäischen Vogelschutzgebiete. Zu den im weiteren Umfeld befindlichen Schutzgebieten besteht kein räumlicher Zusammenhang, so dass vorhabenbedingte Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Landschaftsplan

Die Gemeinde Sukow-Levitzow verfügt über keinen Landschaftsplan.

Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

Innerhalb des Plangebietes befinden sich gem. Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern keine gesetzlich geschützten Biotope.



Abb. 2: Lage der gesetzlich geschützten Biotope außerhalb des blau umrandeten Plangebietes gem. Kartenportal Mecklenburg-Vorpommern (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>)

5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

5.2.1 Bestand der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

A) Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Überblick:

Der Planbereich besteht zurzeit überwiegend aus dem vorhandenen Betriebsgelände des Landhauses Levitzow mit seinen Gebäuden und Gartenflächen. In den Randbereichen und innerhalb befinden sich zum Teil Gehölze. Die Ergänzungsfläche besteht aus einer als Acker genutzten landwirtschaftlichen Fläche. Geschützte Biotope sind laut Kartenportal nicht anzutreffen.

Im Südosten des Plangebietes befindet sich die Straße 'An der Landstraße', an die sich weiter östlich das Kirchengrundstück 'Unbefleckte Empfängnis Mariens' anschließt. Im Norden befinden sich als Garten genutzte Grünflächen, an die sich weiter nördlich Wohnbebauung anschließt. Im Süden, südlich der Erweiterungsfläche, befindet sich ebenfalls ein Wohngrundstück. Im Westen schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.



Abbildung 3: Biotop- und Nutzungstypen innerhalb des Plangebietes (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>)

Die Ausweisung eines 'Mischgebietes' (MI) auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche wird zu dem Verlust dieser und zu weiteren Flächenversiegelungen für die zukünftige Stellplatzanlage führen. Die Flächenversiegelungen stellen

naturschutzrechtliche Eingriffe dar, die ermittelt und ausgeglichen werden müssen. Es ist vorgesehen, den Ausgleich innerhalb des Plangebietes auf der 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft' zu erbringen.

Sollte die Planung nicht umgesetzt werden, würde die Ackerfläche des Erweiterungsbereiches weiterhin bestehen und bewirtschaftet werden. Es würde kein zusätzlicher Flächenverbrauch erfolgen, ebenso gäbe es keine weiteren Flächenversiegelungen. Das Grundstück des Landhauses, wie es bisher vorhanden ist, würde bestehen bleiben.

B) Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Es werden die Schutzgüter einzeln beschrieben und die Auswirkungen auf die Planung bewertet.

Boden und Relief

Bei der Betrachtung des Bodens bildet das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) die Grundlage. "... Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden." Gem. § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; "dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. ..."

Das Plangebiet besteht überwiegend aus einem bestehenden Betriebsgelände des Landhauses, auf der Ergänzungsfläche ist eine Ackerfläche anzutreffen. In den Randbereichen und zur Durchgrünung des Betriebsgeländes sind Gehölzstrukturen vorhanden. Es wurde bereits vor über 15 Jahren ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Sämtliche verfügbare Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden jedoch mittlerweile vollständig zu betrieblichen Zwecken genutzt, so dass keine Kapazitäten für dringend erforderliche Erweiterungen mehr zur Verfügung stehen. Über 15 Jahre nach der erstmaligen Überplanung besteht seit geraumer Zeit Erweiterungsbedarf. Insbesondere ist es erforderlich, die Stellplatzanlage zu erweitern.

Die Böden im Plangebiet sind als anthropogen überprägt zu bezeichnen.

Es handelt sich bei den Böden im Plangebiet um Lehm-/Tieflehm-Pseudogley (Staugley) / Parabraunerde-Pseudogley (Braunstaugley) / Gley-Pseudogley (Amphigley). Die nachfolgende Übersichtskarte zeigt, dass diese Böden in der Umgebung recht weit verbreitet sind.

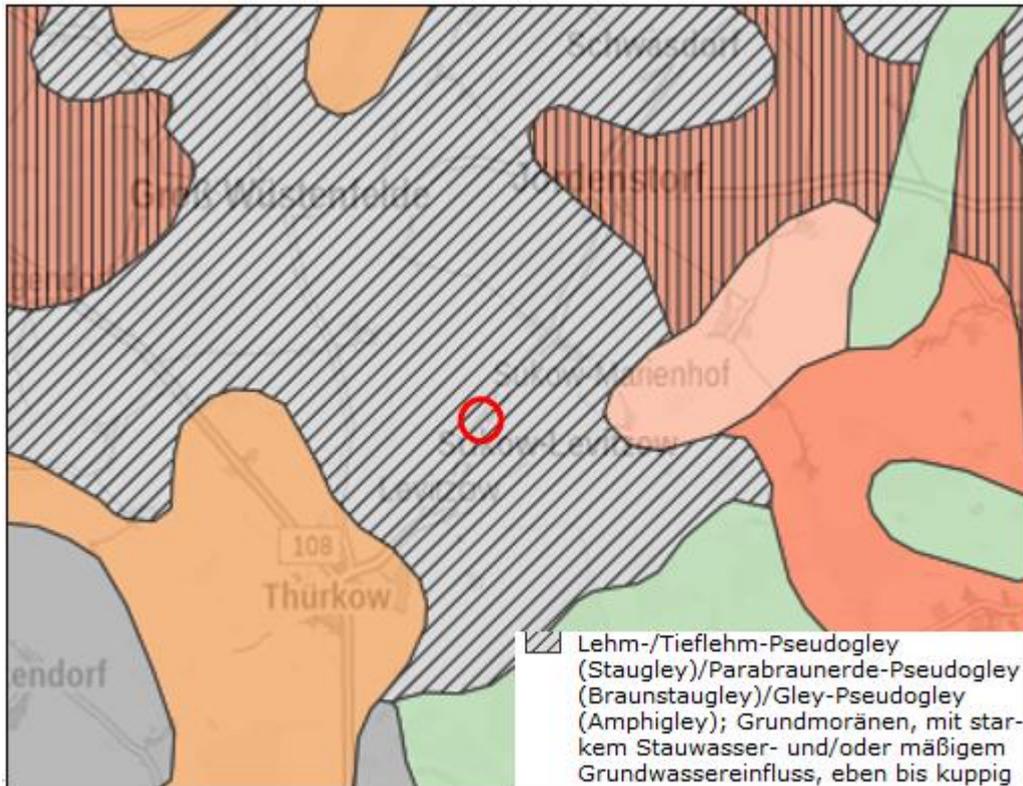


Abb. 4: Bodengesellschaften des Plangebietes (Plangebiet rot markiert) (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)

Gemäß Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern handelt es sich im Plangebiet größtenteils um Böden mit geringer Schutzwürdigkeit, die Erweiterungsfläche wird mit einer erhöhten Schutzwürdigkeit bewertet (vgl. Abb. 5). Es handelt sich außerdem um Böden mit einer Bodenzahl von 57 (vgl. Abb. 6). Böden mit Bodenwertzahlen über 50 gehören zu den wertvollen Böden im Land und sind vom Grundsatz her als solche vor Versiegelung, Bebauung etc. zu schützen und im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zu erhalten. Bei Flächengrößen der für die Landwirtschaft bedeutsamen Böden von unter 5 ha ist allerdings nicht von einer Raumbedeutsamkeit auszugehen. Diese Größenordnung wird vorliegend nicht erreicht. Zudem wird angegeben, dass es sich bei der Bodenart um sandigen Lehm (sL) handelt.



Abb. 5: Bodenfunktionsbereiche im Plangebiet (blau umrandet) (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)



Abbildung 6: Bodenzahlen (Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>)

Die Bodengefährdung ist gem. Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern hinsichtlich der Bodenerosionen überwiegend als gering bzw. sehr gering einzustufen (vgl. Abb. 7 und 8).

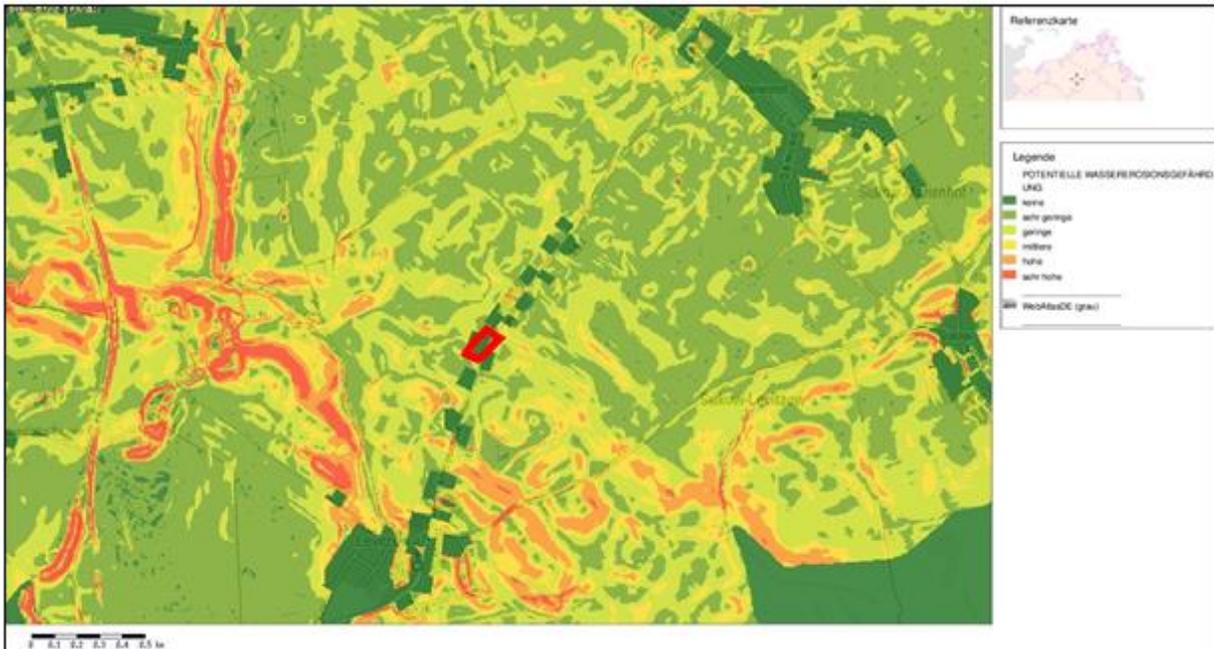


Abb. 7: Wassererosionsgefährdung (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)

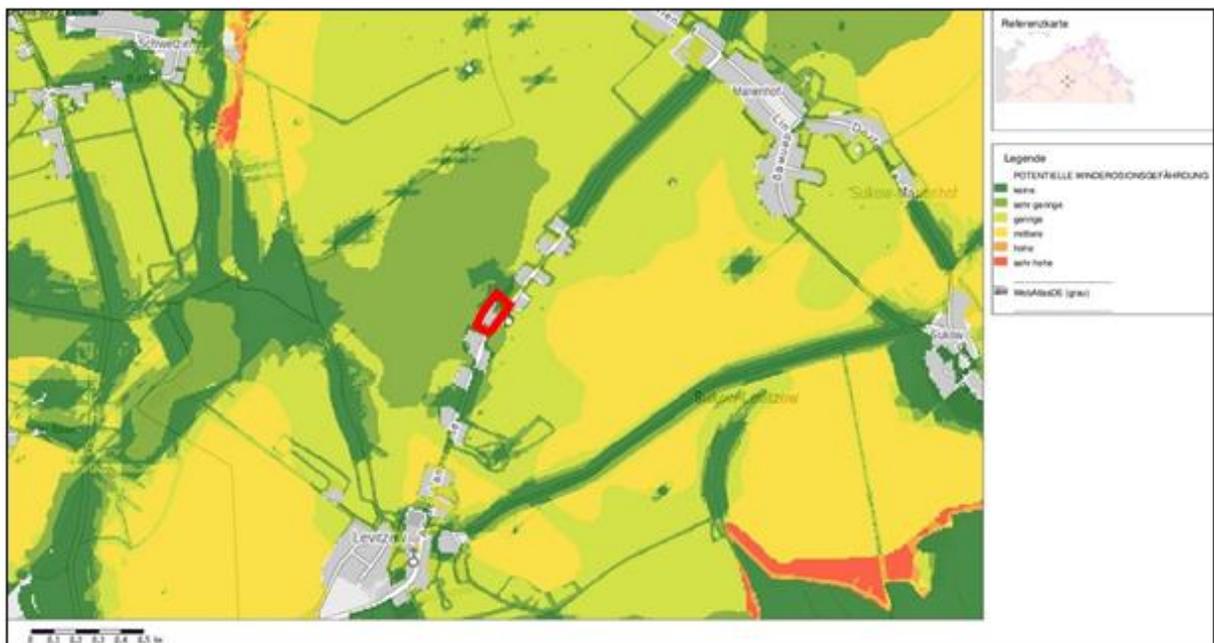


Abb. 8: Winderosionsgefährdung (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)

Der Boden hat aufgrund der Abbildungen 4 - 8 insgesamt eine erhöhte Schutzwürdigkeit und ist größtenteils unempfindlich hinsichtlich Bodengefährdungen, wie z. B. Erosionen.

Das Plangebiet ist in topographischer Hinsicht leicht bewegt. Es liegt etwa bei 22,5 m über NHN. Der Nordosten des Plangebietes weist eine Höhe von ca. 25 m ü. NHN auf.



Abb. 9: Topographie im blau umrandeten Geltungsbereich (Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>)

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Die Fläche würde weiterhin wie heute genutzt bzw. bewirtschaftet werden. Es würde kein Flächenverbrauch erfolgen und es würden keine zusätzlichen Flächenversiegelungen stattfinden. Das Landhaus würde bestehen bleiben.

Bewertung

Die Böden haben im Erweiterungsbereich eine erhöhte Schutzwürdigkeit, im Bereich des bestehenden Betriebsgeländes weisen sie eine geringe Schutzwürdigkeit auf. Sie sind insgesamt unempfindlich gegenüber Gefährdungen, wie Erosionen und Bodenverdichtungen. Außerdem haben sie eine anthropogene Überprägung. Die Böden im Plangebiet haben insgesamt eine 'allgemeine Bedeutung' für den Naturhaushalt.

Im Kapitel 5.5 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Boden durch die Planung beeinträchtigt wird.

Wasser, Grund- und Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer.

Hinsichtlich der Grundwasser-Flurabstände liegen keine genauen Angaben vor. Es deutet nichts darauf hin, dass das Grundwasser oberflächennah, d. h. mit einem Flurabstand von bis max. 1,00 m, anstehen könnte. Dies bestätigt auch die Aussage aus den Umweltkarten M-V, wonach das Grundwasser im Bereich des Plangebietes einen Abstand von mehr als 10 m aufweist.

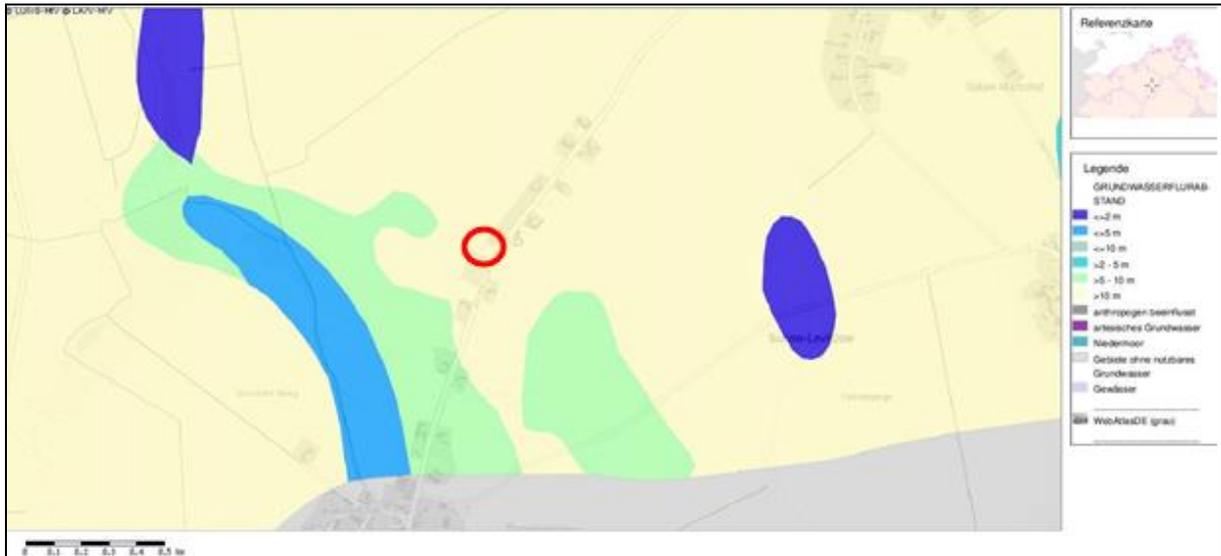


Abb. 10: Grundwasserflurabstand (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/printmap.php>)

Auswirkungen für das Grundwasser sind nicht zu erwarten.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Die Versickerungsfähigkeit bleibt unverändert.

Bewertung

Das Plangebiet hat eine 'allgemeine Bedeutung' für den Grundwasserschutz und für den Oberflächenwasserschutz.

Im Kapitel 5.5 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Wasser durch die Planung beeinträchtigt wird.

Klima, Luft

Das Plangebiet besteht überwiegend aus einem bestehenden Betriebsgelände eines Landhauses. Hier sind bereits umfangreiche Versiegelungen anzutreffen. Die Erweiterungsfläche wird von einer Ackerfläche eingenommen. Bei Ackerflächen handelt es sich um strukturlose Flächen mit keiner geschlossenen Vegetationsdecke. Die Bedeutung für das Lokalklima ist abhängig von der vorhandenen Vegetation und der Größe der Vegetationsflächen. Der bebaute Bereich weist bereits einen Versiegelungsgrad auf. Da die Ackerfläche keine geschlossene Vegetationsdecke aufweist, trägt sie nur eingeschränkt zur Kaltluftentstehung bei. Die Bedeutung des Plangebietes insgesamt ist als allgemein einzustufen.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Keine besonderen Auswirkungen.

Bewertung

Das Plangebiet hat eine 'allgemeine Bedeutung' für das Lokalklima.

Im Kapitel 5.5 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Klima/Luft durch die Planung beeinträchtigt wird.

Arten und Lebensgemeinschaften

Nordwestlich und westlich des Plangebietes liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden befindet sich Wohnbebauung, ebenso wie im Norden, anschließend an die Grünfläche. Im Osten verläuft die Straße 'An der Landstraße', an die sich weiter östlich das Gelände der Kirche 'Unbefleckte Empfängnis Mariens' anschließt.

Das Plangebiet besteht laut 'Geoportal Mecklenburg-Vorpommern' derzeit aus einer Ackerfläche und einer Siedlungsfläche (vgl. Abb. 11). Geschützte Biotope befinden sich innerhalb des Plangebietes nicht.



Abbildung 11: Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/>)

Es handelt sich um ein bestehendes Betriebsgelände des Landhauses Levitzow mit seinen Garten- und Stellplatzflächen. Die Erweiterungsfläche wird von einer Ackerfläche eingenommen.

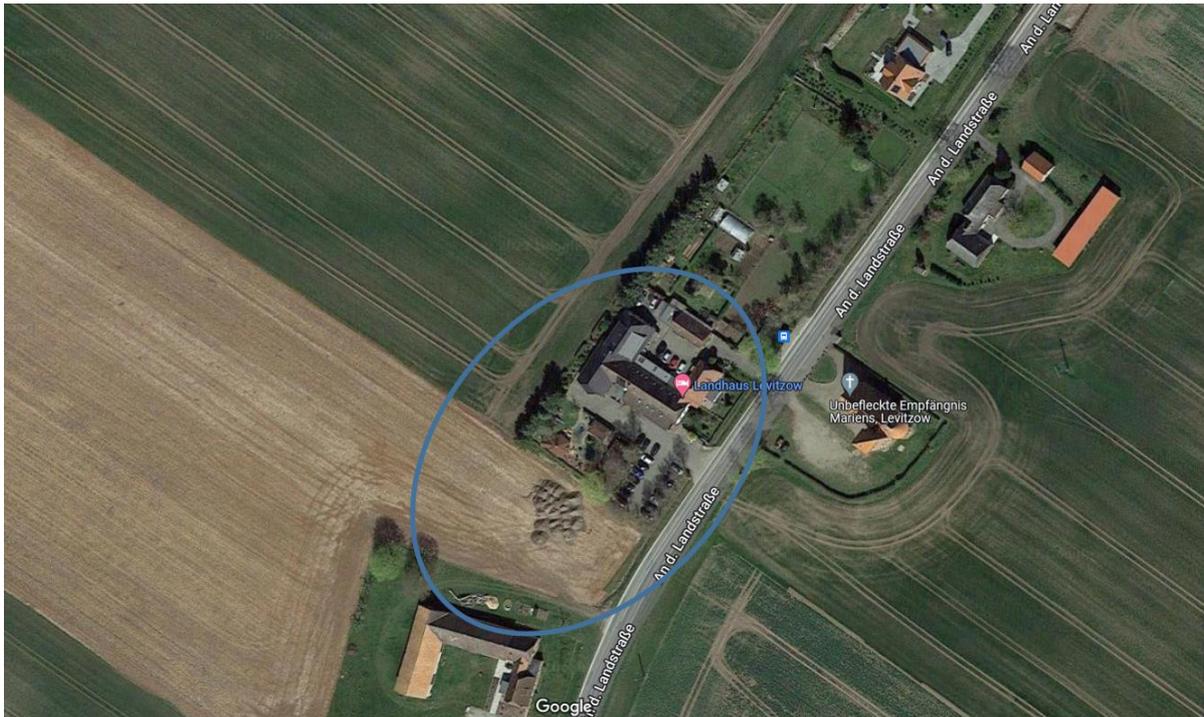


Abbildung 12: Luftbild des Plangebietes (Quelle: google maps)

Das Betriebsgelände des Landhauses Levitzow kann dem Biotoptyp 'Ländlich geprägtes Dorfgebiet' (ODF) zugeordnet werden. Die Fläche des Erweiterungsbereiches besteht aus einer Ackerfläche. Sie wird daher dem Biotoptyp 'Lehm- bzw. Tonacker' (ACL) zugeordnet. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 6.441 m², davon beträgt die Erweiterungsfläche 2.579 m². Der Biotoptyp ACL hat daher eine Größe von 2.579 m² und der Biotoptyp ODF 3.862 m².

Geschützte Biotope sind nicht anzutreffen. Es befinden sich jedoch diverse Bäume auf dem Betriebsgelände. Bäume mit mindestens 100 cm Stammumfang sind gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt. Soweit geschützte Bäume entfernt werden sollen, bedarf dies der Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Die Fläche bietet weiterhin Lebensraum und Nahrungshabitat für die hier und in der Umgebung vorkommenden Tierarten.

Bewertung

Das Plangebiet hat eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz. Bäume mit einem Stammumfang ab 100 cm sind gem. § 18 NatSchAG M-V geschützt.

Im Kapitel 5.5 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften durch die Planung beeinträchtigt wird.

Landschaftsbild

Es handelt sich um Flächen am Siedlungsrand am Übergang zur freien Landschaft. Eine Eingrünung am Übergang zur freien Landschaft wird erforderlich werden.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Es würde kein Eingriff in das Landschaftsbild stattfinden.

Bewertung

Es ist davon auszugehen, dass sich das Vorhaben nicht negativ auf das Landschaftsbild auswirken wird, sofern die erforderlichen Eingrünungsmaßnahmen angelegt werden.

Im Kapitel 5.5 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Landschaftsbild durch die Planung beeinträchtigt wird.

Mensch, menschliche Gesundheit

Die Ausweisung bzw. Erweiterung eines Mischgebietes führt zu keinen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch. Es handelt sich bereits um ein Landhaus, das mit wechselndem Besucherverkehr ausgestattet ist. Die Erweiterung der Stellplatzanlage schafft mehr Ordnung und damit auch mehr Sicherheit in Bezug auf den Straßenverkehr, da ein Parken entlang der Landstraße oder auf dem gegenüberliegenden Kirchenparkplatz nicht mehr erforderlich wird. Hinsichtlich des Verkehrsaufkommens ergeben sich keine Änderungen.

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Die Flächen würden weiterhin als solche genutzt bzw. bewirtschaftet werden. Mit Immissionen aus der Landwirtschaft ist zu rechnen.

Bewertung

Die Schaffung bzw. Erweiterung eines Mischgebietes wird zu keinen signifikanten Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Mensch' führen.

Im Kapitel 5.5 'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands' wird darauf eingegangen, ob und wie das Schutzgut Mensch durch die Planung beeinträchtigt wird.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Derzeit ist nicht bekannt, dass sich im Plangebiet Kulturdenkmale, archäologische Denkmale oder sonstige Sachgüter, die in der Planung zu berücksichtigen wären, befinden.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Keine besonderen Auswirkungen.

Bewertung

Keine besondere Bedeutung des Geltungsbereichs.

Fläche

Bei der Erweiterung des Mischgebietes werden zusätzliche Flächen aus der freien Landschaft in Anspruch genommen.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Es würde keine Inanspruchnahme von Flächen aus der freien Landschaft erfolgen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den Schutzgütern bestehen keine Wechselwirkungen, die über die zu den einzelnen Schutzgütern behandelten Aspekte hinausgehen.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung:

Keine besonderen Auswirkungen.

C) Kurzzusammenfassung

Die Überplanung bereitet eine Erweiterung des bestehenden Landhauses und damit verbundene zusätzliche Bodenversiegelungen vor. Es werden keine geschützten Biotope beseitigt.

5.3 Ermittlung des Kompensationserfordernisses

Beschreibung der eingriffsrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes

Es ist die Erweiterung eines 'Mischgebietes' (MI) geplant. Ebenfalls wird eine Maßnahmenfläche im Südwesten des Plangebietes festgesetzt. Zudem erfolgen eine Festsetzung zum Anpflanzen von Gehölzen sowie eine Ausweisung einer Grünfläche. Zur Durchgrünung der neuhinzukommenden Stellplätze sind Baumpflanzungen vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über die Straße 'An der Landstraße'.

A Schutzgut Boden

Es ist ein 'Mischgebiet' (MI) festgesetzt. Gem. § 19 Abs. 2 BauNVO ist für das MI eine GRZ von maximal 0,4 zulässig. Es ist festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf.

Flächengröße 'Mischgebiet' (MI)

insgesamt: 4.515 m²

Zulässige Flächenversiegelungen:

GRZ = 0,4 gem. § 19 Abs. 2 BauNVO

+ Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8

GRZ 1 + 2 = 0,8

Zulässige Flächenversiegelungen (MI):

4.515 m² x 0,8 =

3.612 m²

Im Ursprungsplan ist eine GRZ von 0,25 festgesetzt, die sich jedoch auf die gesamte Grundstücksfläche bezieht. Sie darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % überschritten werden. Laut der Begründung des Ursprungsplanes sind mit dem Plan insgesamt 2.984 m² Flächenversiegelungen zulässig. Da in dem Bebauungsplan auch eine Grünfläche sowie eine Maßnahmenfläche festgesetzt sind, die zur Berechnung der GRZ mit herangezogen wurden, aber nicht bebaut werden durften, bezieht sich die Flächenversiegelung nur auf den Bereich des Mischgebietes. Die Fläche wird daher als Bestand bei der neuen Flächenversiegelungsberechnung abgezogen.

./.. vorhandene und zulässige Versiegelungen aus dem Ursprungsplan: **2.984 m²**

Zulässige Neuversiegelungen (Vollversiegelungen) insgesamt: 628 m²

Um die Versiegelungen auf das erforderliche Minimum zu begrenzen, ist ergänzend festgesetzt, dass die neuhinzukommenden Stellplätze wasser- und luftdurchlässig herzustellen sind.

a) BiotopwertEinstufung

Eine BiotopwertEinstufung ist für die Biotoptypen erforderlich, die durch Eingriffe betroffen sind.

Die Einstufung erfolgt für die zukünftige Mischgebietsfläche und für den Bereich, der innerhalb des bestehenden Betriebsgeländes geändert werden soll, anhand der Tabelle in Kapitel 2.1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“, Neufassung 2018. Es ergeben sich folgende Größen:

Tabelle 1: Von Eingriffen betroffene Biotoptypen mit Flächenanteilen, Wertstufen und durchschnittlichem Biotopwert

Biototyp	Flächengröße des Eingriffs in m²	Wertstufe	Durchschnittl Biotopwert
<u>Mischgebiet (MI)</u> Flächengröße insgesamt: 4.515 m ²			
davon anteilig: ODF Flächengröße: 3.862 m ²	3.090	0	0,25

(Versiegelungsgrad ca. 75 %) zulässige GRZ 0,8, die Restfläche erfährt keine Änderungen			
ACL	653	0	1
Gesamt	3.743		

b) Ermittlung des Lagefaktors

Der Lagefaktor wird anhand des Abstandes von Störquellen ermittelt. Störquellen sind gemäß der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks.

Das Plangebiet grenzt im Süden bereits an Wohnbebauung an, im Norden, etwas weiter entfernt befindet sich ebenfalls Wohnbebauung. Zudem verläuft im Osten die Straße 'An der Landstraße' (L 23) und es befindet sich dort ein Kirchengrundstück. Störquellen befinden sich demnach in weniger als 100 m Entfernung. Diese Entfernung führt gem. der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ zu einem Lagefaktor von 0,75.

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

Das Eingriffsflächenäquivalent errechnet sich durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biototyps, dem Biotopwert des Biototyps und dem Lagefaktor:

Tabelle 2: Berechnung der jeweiligen Eingriffsflächenäquivalente

Fläche des Biototyps in m ²	Durchschnittlicher Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent
ODF 3.090	0,25	0,75	580
ACL 653	1	0,75	490
Gesamt 4.515			1.070

d) Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

In den „Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ wird dazu Folgendes ausgeführt:

„Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biototypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2 / 0,5 zu berücksichtigen.“

Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt.“

Überbaubare Fläche (vgl. A): $628 \text{ m}^2 \times 0,5$ für Vollversiegelung = 314 m^2

e) Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Der multifunktionale Kompensationsbedarf errechnet sich aus der Summe der Ergebnisse c und d.

$$1.070 \text{ m}^2 + 314 \text{ m}^2 = 1.384 \text{ m}^2$$

Der multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt 1.384 m^2

B Schutzgut Wasser

Grundwasser

Flächenversiegelungen können sich auf die Grundwasserneubildungsrate auswirken. Dies hängt von der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ab. Im vorliegenden Fall stehen im Plangebiet überwiegend Lehmböden an. Diese Böden weisen keine gute Versickerungsfähigkeit auf. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist bereits geregelt und erfährt keine Änderungen. Es wird weiterhin dem Regenwasserkanal der Gemeinde zugeführt. Es ist außerdem in erster Linie nur geplant, die Stellplatzanlage nach Süden zu erweitern. Auswirkungen für die Grundwasserneubildungsrate sind demnach nicht zu erwarten, da auch festgesetzt ist, dass die neuhinzukommenden Stellplätze wasser- und luftdurchlässig anzulegen sind.

C Schutzgut Klima/Luft

Der Verlust der Ackerfläche und eines Teils des bestehenden Betriebsgeländes wird lokalklimatisch nur geringe Auswirkungen haben. Klimagesichtspunkte können bei der Errichtung und Nutzung der zukünftigen Anlagen eingehalten werden.

D Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Verluste von Biotopflächen

Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Es werden keine Flächen mit besonderer Bedeutung beseitigt.

Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

Es werden Bereiche der Biotoptypen ACL und ODF beseitigt (vgl. Kapitel 5.3 A c) Tabelle 2).

Beeinträchtigung von geschützten Tierarten (Artenschutz)

Auf den Artenschutz wird in Kap. 5.4 eingegangen.

E Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Die vorhandenen Eingrünungen im Norden werden erhalten. Im Westen wird jedoch eine neue Eingrünung notwendig. Die Gestaltung der Maßnahmenfläche im Westen mit ihren Gehölzanlagen und dem Erhalt vorhandener Gehölze gewährleistet eine Eingrünung der zukünftigen Wohngebiete. Durch die Baumpflanzungen werden Durchgrünungsmaßnahmen festgesetzt. Wenn die genannten Maßnahmen angelegt werden, ergeben sich keine Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild.

5.4 Prüfung der Belange des Artenschutzes gemäß Bundesnaturschutzgesetz

Aufgrund der Vorschriften zum Artenschutz nach § 44 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch die Planung 'besonders geschützte' oder 'streng geschützte' Tier- und Pflanzenarten betroffen sind.

Es handelt sich um ein bereits bestehendes Betriebsgelände des Landhauses Levitzow. Das Betriebsgelände ist bereits vollständig bebaut und erfährt nur geringfügige Änderungen. Die Ergänzungsfläche besteht aus einer Ackerfläche mit einer Größe von ca. 2.579 m². Nördlich und Südlich der Fläche grenzen Wohnbebauungen an, im Osten verläuft die Straße 'An der Landstraße'.

Fledermäuse

Alle heimischen Fledermausarten stehen im Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (92/43/EWG) und zählen damit gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG zu den 'streng geschützten' Arten.

Im Plangebiet befinden sich Bäume, die die nötige Stärke aufweisen, um von Fledermäusen als Tagesverstecke genutzt zu werden. Es ist derzeit zwar nicht beabsichtigt, diese Bäume zu beseitigen, aber es ist zwingend zu beachten. Es werden jedoch ggf. kleinere Gebäudeteile beseitigt.

Es besteht eine artenschutzrechtliche Relevanz.

Aus diesem Grund ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vor dem Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie vor der Beseitigung von Bäumen mit einem Stammdurchmesser > 40 cm durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden/Gebäudeteilen oder Großbäumen befinden. Sollte der Abriss oder die Beseitigung von Bäumen in den Zeitraum zwischen dem 01. März und dem 15. August fallen, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf das Vorkommen von Brutvögeln.

B) Europäische Vögel

Alle europäischen Vogelarten zählen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG zu den 'besonders geschützten' Arten.

Die Gehölzstrukturen innerhalb und außerhalb des Plangebietes bieten Brutplätze für mehrere Vogelarten. Die zu erwartenden Vogelarten sind weit verbreitet und allgemein häufig. Sie weisen daher einen günstigen Erhaltungszustand auf. Die vorgenannten Vogelarten zählen zu den europäischen Vogelarten und unterliegen dem besonderen Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz.

Die Ackerfläche oder auch die Gartenflächen können ein Bruthabitat für Offenlandbrüter (u. a. *Kiebitz*, *Feldlerche*) darstellen. Die Eignung einer solchen Fläche hängt hierbei von verschiedenen Faktoren ab. Im vorliegenden Fall schränken die Bebauung im Norden und im Süden sowie die Straße im Osten die Eignung der Fläche als Bruthabitat für Offenlandbrüter stark ein. Offenlandbrüter meiden sowohl die Nähe zu Gebäuden, als auch die Nähe zu hohen Gehölzstrukturen. Sie besiedeln weiträumige offene Landschaftsbereiche. Wenn man berücksichtigt, dass die *Feldlerche* einen Abstand von 50 m bis 100 m zu Gebäuden oder hohen Gehölzen einhält, so wird deutlich, dass die Fläche nur sehr eingeschränkt als Bruthabitat für diese Art geeignet ist. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass auf der Acker- und den Gartenflächen ein Vorkommen der *Feldlerche* oder des *Kiebitz* ausgeschlossen ist.

Sollte es erforderlich werden, Gehölze zu beseitigen, ist dies aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften nur außerhalb der gesetzlichen Sperrfrist in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Gemäß Kartenportal Mecklenburg-Vorpommern wurden in dem Raster, in dem das Plangebiet liegt, 3 - 7 Brutplätze des Kranichs, 2 Horste des Schreiadlers und 1 Horst des Weißstorchs nachgewiesen. Eine Beobachtung der Wiesenweihe erfolgte im Zeitraum 1994 - 2011. Der Fischotternachweis war zudem positiv.

Gemäß der Internetseite www.Kranich.de vom NABU-Kranichzentrum, Groß Mohrdorf, brüten Kraniche "besonders gern in Mooren und Bruchwäldern sowie in verlandenden Seen und Teichen. Der häufigste Brutplatztyp in Deutschland ist das Erlenbruch (nasser bis sumpfiger Erlenwald). Als Brutplätze werden auch kleine mit Wasser gefüllte Sölle in der Feldflur genutzt.

Kraniche sind als Bodenbrüter besonderen Gefahren ausgesetzt. Sie müssen sich, ihr Gelege und die Jungen vor Fressfeinden wie Füchsen und Wildschweinen, aber auch vor Menschen schützen. Deshalb bauen sie ihre Nester in etwa knietiefem Wasser. Je nach Untergrund und Wasserstand türmen sie ihre Nester aus Pflanzenmaterial bis zu einem Meter Durchmesser auf. Gelegentlich werden kleine Inseln oder die Wurzelbereiche von Erlen zur Brut gewählt." (Vgl. <https://www.kraniche.de/de/brut-480.html>).

Da im Plangebiet keine Gewässer vorhanden sind, sind auch keine Brutplätze des Kranichs in der Ergänzungsfläche vorhanden. Auswirkungen auf den Erhaltungszustand des Kranichs sind daher nicht zu erwarten.

Gemäß der Seite www.schreiadler.org zählt der Schreiadler mit nur noch 130 Brutpaaren zu den vom Aussterben bedrohten Arten. "Die verbleibenden Horste werden geheim gehalten. Ein Schreiadler-Tourismus muss auf jeden Fall vermieden werden, denn es besteht die Gefahr, den sensiblen Vogel zu stören und damit den Nachwuchs zu gefährden. Wie sein Zweitname „Pommernadler“ und seine lateinische Artbezeichnung *Clanga pomarina* widerspiegelt, war er früher ein häufiger Vogel im Nord-Osten Deutschlands. Anfang des 20. Jahrhunderts kam er unter anderem noch in Niedersachsen und Bayern vor.

Schreiadler leben in abwechslungsreichen Landschaften, die durch viele Grenzlinien zwischen Wald und Feld sowie durch zahlreiche Landschaftselemente wie Feldhecken oder Kleingewässer geprägt sind. Das Verhältnis von Wald zu Offenland beträgt im Optimalhabitat 1:1, wobei sich der Waldanteil in viele Einzelflächen aufteilt. Meistens horstet der Schreiadler in Wäldern, in denen hohe Holzvorräte, dichter Unterwuchs und eine große Anzahl verschiedener Baum- und Straucharten zu finden sind. Oft handelt es sich um grundwassernahe Waldbereiche wie z. B. Erlenbrüche oder um Wälder, deren forstliche Nutzung in der Vergangenheit vernachlässigt wurde. Seine Beutetiere, neben Mäusen und weiteren Kleinsäugetern sind dies vor allem Reptilien und Amphibien, findet er überwiegend auf feuchten Wiesen, Weiden oder Moorflächen in einem Radius von bis zu drei Kilometer um den Horst. Da der Schreiadler weniger aus der Luft, sondern vor allem zu Fuß jagt, sind besonders Grünland und Brachflächen ein geeignetes Jagdrevier." (vgl. <https://www.schreiadler.org/informationen/vorkommen-schreiadler/>)

Im Plangebiet werden keine Wälder, feuchte Wiesen oder Weiden und auch keine Moorflächen beseitigt. Auch sind kein Grünland oder eine Brachfläche von der Planung betroffen. Es handelt sich zudem um einen kleinen Bereich, der mit der 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 ergänzt wird. Auswirkungen auf den Erhaltungszustand des Schreiadlers sind daher nicht zu erwarten.

"Der Weißstorch lebt in offenen Landschaften, Feuchtgrünland, Flussniederungen und -auen mit periodischen Überschwemmungen sowie extensiv genutzten Wiesen und Weiden. In Südeuropa und Nordafrika kommt er auch in Trockengebieten vor." (Vgl. <https://www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/aktionen-und-projekte/vogel-des-jahres/1994-weissstorch/index.html>.)

Gemäß der Seite des NABU-LAG Weißstorchschutz Mecklenburg-Vorpommern sind der nächsten beringten Weißstörche in Jördenstorf und Groß Markow nachgewiesen (vgl. <https://www.nabu-stoerche-mv.de/der-wei%C3%9Fstorch-in-mv/ringst%C3%B6rche-2021-2022/karte/>). Jördenstorf liegt ca. 3,6 km und Groß Markow ca. 7,0 km vom Plangebiet entfernt, weshalb davon ausgegangen werden kann, dass die Ortslage als Nahrungshabitat des Weißstorches genutzt wird.

Die Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 bereitet einen kleinen Ackerbereich als Erweiterungsfläche vor. Da es sich bei der Fläche nicht um eine feuchte Fläche handelt oder dort Sölle oder Teiche anzutreffen sind, ist diese eher weniger als Nahrungshabitat für den Weißstorch geeignet. In der Umgebung sind deutlich geeignetere Flächen vorhanden, die auch unbebaut bleiben. Auswirkungen auf den Erhaltungszustand des Weißstorches sind daher nicht zu erwarten.

"Wiesenweihen brüten dicht am Boden. Das geschah früher gewöhnlich in feuchten oder nassen Wiesen oder Sumpfgebieten, daher der Name der Art. Nachdem aber in den letzten Jahrzehnten immer mehr Feuchtwiesen trockengelegt wurden, wurde ihr Lebensraum knapper. Die Wiesenweihe wurde vom Menschen förmlich gezwungen, „umzuziehen“. Heute baut sie ihre Nester mit einem Durchmesser von rund 40 Zentimeter perfekt getarnt in Getreidefeldern." (Vgl. <https://www.deutschewildtierstiftung.de/wildtiere/wiesenweihe.>)

Es werden keine feuchten oder nasse Wiesen sowie keine Sumpfgebiete beseitigt. Es wird allerdings eine kleine Teilfläche einer Ackerfläche beseitigt. Diese befindet sich direkt zwischen zwei Wohngrundstücken und unmittelbar an der Straße 'An der Landstraße'. Die Restfläche der Ackerfläche ist aufgrund der störungsfreieren Lage deutlich geeigneter als Bruthabitat. Es ist davon auszugehen, dass auf dem betroffenen kleinen Bereich der Ackerfläche keine Wiesenweihen brüten. Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Wiesenweihe sind daher nicht zu erwarten.

"Der Fischotter besiedelt in Mitteleuropa Lebensräume, die vielerorts zu finden sind: Ufer von Gewässern. Wichtig sind für ihn reich gegliederte Ufer, mit wechselnd flachen und steilen Böschungsabschnitten, Kolken, Unterspülungen und ausreichender Breite. Dabei nutzt die Art auch vom Menschen geschaffene Gewässer wie Talsperren, Teichanlagen oder breite Gräben als Lebensraum. Wichtige Bestandteile dieser Lebensräume sind neben ausreichenden Möglichkeiten zur Nahrungssuche besonders störungsarme Versteck- und Wurfplätze, d. h. vom Menschen nicht genutzte Uferabschnitte. Die Reviere des Otters umfassen je nach Nahrungsangebot zwischen 2 und 20 km Uferstrecke (Görner & Hackethal 1988). Ein Männchenrevier überlagert meist mehrere Weibchenreviere (Teubner & Teubner 2004). Der große Raumanpruch des Fischotters macht ihn in der dicht besiedelten und stark von Verkehrswegen durchschnittenen Landschaft Mitteleuropas sehr anfällig gegenüber Verkehrsverlusten, insbesondere da, wo die Verkehrswege Gewässer mit nicht von den Tieren zur Querung nutzbaren Brücken und Durchlässen kreuzen." (Vgl. <https://www.bfn.de/artenportraits/lutra-lutra#anchor-field-habitat>)

Das Plangebiet umfasst keine Uferbereiche oder sonstige anderweitige Gewässerflächen. Damit wird auch der Lebensraum des Fischotters nicht beeinträchtigt. Es handelt sich außerdem um einen kleinen Bereich, an den Wohnbebauung angrenzt und eine Straße verläuft. Die Erweiterungsfläche sowie das Bestandsgelände bieten keinen Lebensraum für den Fischotter.

Da im Plangebiet europäische Vogelarten vorkommen, besteht eine artenschutzrechtliche Relevanz.

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften sind die Beseitigung von Gehölzen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock einzuholen.

Vor dem Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie vor der Beseitigung von Bäumen mit einem Stammdurchmesser > 40 cm ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden und Großbäumen befinden. Sollte der Abriss oder die Fällung in den Zeitraum zwischen dem 15. März und dem 15. August fallen, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf das Vorkommen von Brutvögeln.

Ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten aus den Tiergruppen 'Amphibien', 'Reptilien' und 'Wirbellose' (Insekten) im Plangebiet ist nicht zu erwarten.

Flora

Für die Biotoptypen, die im Plangebiet festgestellt wurden, kann ein Vorkommen von hochgradig spezialisierten Pflanzenarten, die europarechtlich geschützt sind, ausgeschlossen werden.

Fazit

Durch die Planung ergibt sich eine Betroffenheit für Fledermäuse und Vogelarten. Wenn die genannte zeitliche Auflage und die Untersuchungspflicht eingehalten werden, ergeben sich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG.

5.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

A) Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Boden

Die Erweiterung eines 'Mischgebietes' (MI) führt zu weiteren Flächenversiegelungen für Baumaßnahmen an Gebäuden, befestigten Hofflächen und Stellplatzflächen. Die Böden weisen insgesamt eine allgemeine Schutzwürdigkeit auf (vgl. Kap. 2.1 B). Es werden ca. 628 m² Boden zusätzlich versiegelt. Es ist aber festgesetzt, dass die neu hinzukommenden Stellplätze wasser- und luftdurchlässig herzustellen sind.

Bei den Bodenarbeiten sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen; so ist der kulturfähige Oberboden vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen und auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern. Die DIN-Normen

18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Unterbodens und Untergrundes zu berücksichtigen. Durch den Abtrag des belebten Oberbodens und durch die Versiegelungen kommt es zu dem teilweisen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der Bauflächen. Zudem wird es durch Verdichtung und damit zur teilweisen Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen der verbleibenden unversiegelten Freiflächen kommen. Nach Bauende sind die entstandenen Verdichtungen im Unterboden vor Auftrag des Oberbodens wieder zu beseitigen. Ebenfalls ist die Witterung beim Befahren des Bodens zu beachten. Im Falle eines Aufbringens von Bodenmaterial einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN19731 zu beachten. Weitere Hinweise sind der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002) zu entnehmen. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen. Das Bodenmaterial ist einer seinen Eigenschaften entsprechenden, hochwertigen Nutzung zuzuführen und zu verwerten. Eine Entsorgung des Materials hat nur zu erfolgen, sofern nachgewiesene stoffliche Belastungen (Kontaminationen) eine anderweitige Nutzung nicht zulassen. Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

Die Flächenversiegelungen stellen naturschutzrechtliche Eingriffe dar und müssen ausgeglichen werden.

Schutzgut Wasser

Aufgrund der anstehenden Lehmböden ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich. Der größte Teil des Betriebsgeländes besteht bereits. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist ebenfalls bereits geregelt und erfährt keine Änderungen. Sie wird weiterhin dem Regenwasserkanal der Gemeinde zugeführt. Es ist außerdem insbesondere geplant, die Stellplatzanlage nach Süden zu erweitern. Auswirkungen für die Grundwasserneubildungsrate sind demnach nicht zu erwarten, da auch festgesetzt ist, dass die Stellplätze wasser- und luftdurchlässig herzustellen sind.

Die Planung führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Wasser'.

Schutzgut Klima und Luft

Versiegelte Flächen und Gebäudestrukturen verstärken lokalklimatisch eine Wärmereflexion. Es ist davon auszugehen, dass im MI ca. 20 % als Grün- bzw. Gartenflächen ausgebildet werden, da hier eine GRZ von höchstens 0,8 nicht überschritten werden darf. Ferner ist davon auszugehen, dass auf dem unversiegelten Anteil geschlossene Vegetationsdecken in Form von Rasenflächen überwiegen werden. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grün- oder Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten.

Die Berücksichtigung von Klimagesichtspunkten ist möglich, z. B. ist eine Energiegewinnung durch erneuerbare Energien oder die Errichtung von Gründächern allgemein zulässig.

Die Dachflächen der zukünftigen Gebäude können zur Energiegewinnung genutzt werden, da der Bebauungsplan geneigte Dächer zulässt und Photovoltaikanlagen an Wand- und auf Dachflächen im Plangebiet allgemein zulässig sind.

Es ist daher davon auszugehen, dass sich bei der Umsetzung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima ergeben werden.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Planung bereitet die Beseitigung von unterschiedlich genutzten Freiflächen vor. Es werden keine geschützten Biotope beseitigt. Außerdem wird eine Maßnahmenfläche sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz' festgesetzt.

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Gehölzen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock einzuholen.

Vor dem Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie vor der Beseitigung von Bäumen mit einem Stammdurchmesser > 40 cm ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden und Großbäumen befinden. Sollte der Abriss oder die Fällung in den Zeitraum zwischen dem 15. März und dem 15. August fallen, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf das Vorkommen von Brutvögeln.

Zum Schutz von nachtaktiven Tieren wie Insekten und Fledermäusen ist nur eine auf den tatsächlichen Zweck (Zufahrten, Eingänge etc.) ausgerichtete Beleuchtung zulässig. Es sind Leuchten zu verwenden, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

Die Maßnahmenfläche im Südwesten des Plangebietes dient der Unterbringung der durch diese 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 anfallenden Kompensationsmaßnahmen. Sie ist als Streuobstwiese gemäß den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018, Ziffer 2.5, anzulegen, zu gestalten und zu pflegen.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzfläche ist gemäß den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018, Maßnahme 6.31, zu pflanzen und als freiwachsendes Siedlungsgebüsch zu entwickeln. Sie ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Zur Durchgrünung der Stellplatzanlage ist festgesetzt, dass je sechs neu entstehenden Stellplätzen im Bereich der Stellplatzanlage ein standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einer wasserdurchlässigen Baumscheibe von mindestens 6 m² und einem durchwurzelbarem Bodenbereich von mindestens 12 m³ neu anzupflanzen ist. Die anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume bieten langfristig einen Nahrungs- und Lebensraum, insbesondere für Vögel und Insekten.

Generell gilt, dass Bäume mit mindestens 100 cm Stammumfang gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt sind. Soweit geschützte Bäume entfernt werden sollen, bedarf dies der Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock.

Damit während der Baumaßnahmen keine Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen beschädigt werden, wird ausdrücklich auf die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' hingewiesen, die unterhalb der textlichen Festsetzungen unter 'Hinweise' mit aufgenommen wurde.

Zum Schutz der Insekten sind Festsetzungen zu der Beleuchtung getroffen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Garten- oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Zielsetzung dieser Regelung ist, eine biologische Artenvielfalt zu stärken. Darüber hinaus werden auf Grün- und Gartenflächen mit Bepflanzungen Regenmassen gepuffert. Die neuentstehenden Stellplätze sind wasser- und luftdurchlässig anzulegen.

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind Lampen mit insektenschonender Beleuchtung nach dem Stand der Technik auszustatten (z. B. LED-Leuchten mit weiß-warmer oder gelber Lichtquelle und einer Lichttemperatur von 3.000 Kelvin oder weniger). Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Künstliche Lichtquellen, wie z. B. Außenwandleuchten, überstrahlen aufgrund ihrer deutlich größeren Beleuchtungsstärke die natürlichen Lichtquellen und locken so viele Insektenarten an. Bereits durch den Aufprall oder den Kontakt mit dem ggf. heißen Lampengehäuse können insbesondere schnell fliegende Insekten getötet oder verletzt werden. Die sich im Bereich künstlicher Lichtquellen konzentrierenden und dort gut sichtbaren Insekten sind eine leichte und beliebte Beute für Fressfeinde, insbesondere für Vögel, Fledermäuse und Spinnen. Darüber hinaus führt künstliches Licht zu gesteigerter Flugaktivität und zu unnatürlich verlängerten Aktivitätszeiten der Insekten.

Der erforderliche Ausgleich von 1.384 m², der aufgrund des Eingriffes in das Schutzgut Boden erforderlich wird, wird durch Anlage einer Streuobstwiese im Südwesten des Plangebietes erbracht.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Gestaltung der Maßnahmenfläche im Westen sowie der privaten Grünfläche gewährleistet eine Eingrünung des zukünftigen Mischgebietes. Das Bestandsgelände ist bereits vorhanden und erfährt nur geringfügige Änderungen. Wenn die genannten Maßnahmen angelegt werden, ergeben sich keine Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild.

Schutzgut Mensch

In der Planung ist zu prüfen, ob sich für das Schutzgut 'Mensch' Beeinträchtigungen ergeben. Beeinträchtigungen können sich hierbei sowohl von außen ergeben, indem sie auf das Plangebiet einwirken, als auch, indem sie vom Plangebiet ausgehen.

Ein Landhaus birgt keine Risiken für das Schutzgut Mensch. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die zukünftigen Besucher wird sich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle bewegen. Es ist vielmehr damit zu rechnen, dass durch die erweiterte Stellplatzanlage mehr Sicherheit im Straßenverkehr geschaffen wird, da ein Parken entlang der Straße 'An der Landstraße' oder dem gegenüber liegenden Kirchenparkplatz nicht mehr erforderlich wird.

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es befinden sich im Plangebiet keine Kulturdenkmäler.

Schutzgut Fläche

Es erfolgt ein Landschaftsverbrauch über den für Bauwerke, Hof- und Stellplätze beanspruchten Flächenumfang.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den Schutzgütern bestehen keine Wechselwirkungen, die einer gesonderten Betrachtung bedürfen.

Bau des geplanten Vorhabens (der geplanten Entwicklung)

Es ist im Vorfeld der Planung mit der Baufeldräumung und der damit verbundenen Beseitigung der betroffenen Biotoptypen zu rechnen. Die möglicherweise notwendigen artenschutzrechtlichen Untersuchungen sind vor der Beseitigung der Gebäude oder Großbäume durchzuführen.

Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle

Während der Bauphase ist mit erheblichen Fahrzeugbewegungen im Gelände zu rechnen. Dies kann zu Geräuschentwicklungen führen. Zudem werden umfangreiche Versiegelungen durch die Umsetzung der Planung vorbereitet. Bei den Bodenarbeiten sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen; so ist der kulturfähige Oberboden vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen und auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern. Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Unterbodens und Untergrundes zu berücksichtigen. Durch den Abtrag des belebten Oberbodens und durch die Versiegelungen kommt es zu dem teilweisen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der Bauflächen. Zudem wird es durch Verdichtung und damit zur teilweisen Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen der verbleibenden unversiegelten Freiflächen kommen. Nach Bauende sind die entstandenen Verdichtungen im Unterboden vor Auftrag des Oberbodens wieder zu beseitigen. Ebenfalls ist die Witterung beim Befahren des Bodens zu beachten. Im Falle eines Aufbringens von Bodenmaterial einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN19731 zu beachten. Weitere Hinweise sind der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002) zu entnehmen. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen. Eine Entsorgung des Materials hat nur zu erfolgen, sofern nachgewiesene stoffliche Belastungen (Kontaminationen) eine anderweitige Nutzung nicht zulassen. Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

Damit während der Baumaßnahmen keine Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen beschädigt werden, ist die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' zu berücksichtigen.

Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima

Durch die Planung entstehen keine besonderen klimaschädigenden Auswirkungen.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Es sind derzeit keine besonderen Verfahren und Stoffe bekannt.

Die Beleuchtungsanlagen, die auf dem Gelände eingesetzt werden, sind so auszurichten, dass nur das Plangebiet bestrahlt wird und die Umgebung unbeeinträchtigt bleibt.

Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen

Mit der Novelle des BauGB 2017 hat der Gesetzgeber u. a. Regelungen getroffen, die der Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie dienen und den Gefahren von Störfällen Rechnung tragen sollen. Städte und Gemeinden sollen sich im Zuge der Bauleitplanung mit dem Themenfeld „Störfallbetrieb“ auseinandersetzen und das Ergebnis in der Begründung dokumentieren.

Vorliegend verhält es sich so, dass die Planung keine Zulässigkeit eines Störfallbetriebes begründet. Das erweiterte Mischgebiet birgt keine Risiken für die Umwelt. In räumlicher Nähe befinden sich auch keine Gebäude bzw. Betriebe, die auf das Plangebiet einwirken könnten.

Kumulierung mit benachbarten Nutzungen und Vorhaben

Mit benachbarten Nutzungen sind derzeit keine Kumulationen ersichtlich.

B) Kurzzusammenfassung

Die Planung wird zu der Beseitigung von verschiedenen Biotoptypen führen. Zudem werden umfangreiche Flächenversiegelungen durch Baumaßnahmen an den Gebäuden mit ihren Hof- und Stellplatzflächen hervorgerufen. Diese Eingriffe müssen ausgeglichen werden. Beim Umgang mit dem Boden sind die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731, zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen ist die DIN-Norm 18920 zu beachten.

Es erfolgt ein Landschaftsverbrauch über den für Bauwerke, Stellplatz- und Hofflächen beanspruchten Flächenumfang. Die Eingriffe müssen durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden.

5.6 Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

a) Vermeidungsmaßnahmen

- Es werden Bauzeitenregelungen beachtet sowie artenschutzrechtliche Untersuchungen von abzureißenden Gebäuden/Gebäudeteilen oder Großbäumen durchgeführt.

b) Minimierungsmaßnahmen

- Mit Beachtung der DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 wird der Schutz des Ober- und Unterbodens gewährleistet.
- Mit Beachtung der DIN-Norm 18920 wird der Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen gewährleistet.
- Mit der Auflockerung des Unterbodens vor dem Auftrag des Oberbodens und der Berücksichtigung der Witterungsverhältnisse vor dem Befahren des Bodens wird der verbleibende Bodenbereich weiter geschützt.
- Weiterer Bodenschutz wird erreicht durch die Beachtung des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN19731 im Falle eines Bodenauftrags von anderer Stelle.
- Es werden neue Gehölzpflanzungen vorgenommen.
- Die neu hinzukommenden Stellplätze sind wasser- und luftdurchlässig anzulegen.
- Die neu hinzukommende Stellplatzanlage wird mit anzupflanzenden Bäumen durchgrünt.

5.7 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Kompensationsmaßnahme 1 - Anlage einer Streuobstwiese

Fläche: 499 m²

Die Maßnahmenfläche im Südwesten des Plangebietes wird als Streuobstwiese angelegt.

Die Maßnahmenfläche im Westen des Plangebietes dient der Unterbringung der durch diesen Bebauungsplan anfallenden Kompensationsmaßnahmen. Sie ist als Streuobstwiese gemäß den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018, Maßnahme 2.5, anzulegen, zu gestalten und zu pflegen.

In dem Teil II der Anlage 6, Maßnahme 2.51 der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ sind die Anforderungen der Maßnahme für eine Anerkennung wie folgt beschrieben:

- Nicht auf wertvollen offenen Trockenstandorten (Karte III Punkt 6.1 GLRP) sowie in Rastvogelgebieten der Stufen 3 und 4 ist die Maßnahme.
- Vorlage eines Pflanzplanes:
 - Verwendung von alten Kultursorten,
 - Pflanzgrößen: Obstbäume als Hochstamm mind. 14/16 cm Stammumfang mit Verankerung,
 - Pflanzabstände: Pflanzung eines Baumes je 80 - 150 m²,
 - Erstellung einer Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss (Einzäunung),
 - Ersteinrichtung des Grünlandes durch spontane Selbstbegrünung oder Verwendung von regionaltypischem Saatgut (Regiosaatgut),
 - kein Umbruch und keine Nachsaat, kein Einsatz von Düngemitteln oder PSM,
 - kein Walzen und Schleppen im Zeitraum vom 01. März bis zum 15. September.
- Vorlage eines auf den Standort abgestimmten Pflegeplanes und Ermittlung der anfallenden Kosten zur Gewährleistung einer dauerhaften Pflege einschl. der Kosten für Verwaltung und Kontrolle.
- Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
 - Ergänzungspflanzung ab Ausfall von mehr als 10 %,
 - Gewährleistung eines Gehölzschnittes für mind. 5 Jahre,
 - bedarfsweise wässern und Instandsetzung der Schutzeinrichtung,
 - Aushagerungsmahd auf nährstoffreichen und stark gedüngten Flächen im 1.- 5. Jahr zweimal jährlich zwischen 01. Juli und 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes,
 - Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante mit Messerbalken,
 - Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen,
 - Abbau der Schutzeinrichtung frühestens nach 5 Jahren.
- Vorgaben zur Unterhaltungspflege:
 - jährlich ein Pflegeschnitt nicht vor dem 01. Juli mit Abfuhr des Mähgutes oder ein Beweidungsgang,
 - Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante mit Messerbalken,
 - Mindestflächengröße: 5.000 m².

Mit Ausnahme der Mindestflächengröße sind die Voraussetzungen erfüllt und die Pflanz- und Pflegeanweisungen zu beachten. Die Umsetzung und Betreuung soll durch einen Fachmann erfolgen.

Eine Streuobstwiese führt zu einer Aufwertung der bisherigen Fläche. Der Maßnahme wird gem. Anlage 6 der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ eine Kompensationswertzahl von 3,0 zugeordnet.

Maßnahme	Flächengröße	Kompensationswertzahl
Anlage einer Streuobstwiese	499 m ²	3,0

Das Kompensationsflächenäquivalent berechnet sich aus der Flächengröße der Maßnahmenfläche und der Kompensationswertzahl:

$$499 \text{ m}^2 \times 3,0 = 1.497 \text{ m}^2$$

Es ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 1.497 m².

Kompensationsmaßnahme 2 - Anlage von freiwachsenden Hecken/Gebüchen **Fläche: 110 m²**

In dem in der Planzeichnung festgesetzten Bereich im Süden des Plangebietes soll eine freiwachsende Hecke angelegt werden. Sie dient als gestalterische Maßnahmen und als Eingrünung.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzfläche ist gemäß den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018, Maßnahme 6.31, zu pflanzen und als freiwachsendes Siedlungshecke zu entwickeln. Sie ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

In dem Teil II der Anlage 6, Maßnahme 6.31 der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ sind die Anforderungen der Maßnahme für eine Anerkennung wie folgt beschrieben:

- keine wirtschaftliche Nutzung,
- Vorlage eines Pflanzplanes:
 - Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften,
 - Verwendung standortheimischer Baum- und Straucharten aus möglichst gebietseigenen Herkünften,
 - Verwendung von mind. 5 Strauch- und mind. 2 Baumarten,
 - Verwendung von Arten naturnaher Hecken und Gehölze (siehe Anlage 2, Nrn. 4.3 und 4.4 NatSchAG M-V),
 - Anteil nichtheimischer Gehölze max. 20 %,
 - Flächenanteil an Bäumen von mind. 10 % bei Flächengrößen von < 0,5 ha und max. 30 % bei Flächengrößen von > 0,5 ha,

- Pflanzqualität: Bäume als Heister mind. 150/175 cm, in stark frequentierten Bereichen 175/200 cm; Sträucher mind. 80/100 cm, in stark frequentierten Bereichen 125/150 cm,
- Pflanzdichte: Bäume als Heister im Abstand von 3 m x 3 m, Pflanzung von großkronigen Bäumen als Überhälter in Abständen von 15 - 20 m untereinander als Hochstämme (StU 14/16 cm) mit Dreibocksicherung,
- Sträucher im Verband 1 m x 1,5 m,
- Mindestbreite der Maßnahme: 5 m, Mindestreihenzahl: 2,
- Aufbau von Schutzeinrichtungen (Einzäunung) gegen Wildverbiss, soweit erforderlich.
- Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
 - Jungwuchspflege (jährliche Mahd von Gras- und Ruderalvegetation) 5 Jahre,
 - Ersatzpflanzung der Bäume bei Ausfall, bei Sträuchern bei mehr als 10 % Ausfälle,
 - Instandsetzung der Schutzeinrichtungen, bedarfsweise Bewässerung,
 - Verankerung der Bäume nach 5 Jahren entfernen,
 - Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren.
- Mindestflächengröße: 1.000 m².

Mit Ausnahme der Mindestflächengröße sind die Voraussetzungen erfüllt und die Pflanz- und Pflegeanweisungen zu beachten. Die Umsetzung und Betreuung soll durch einen Fachmann erfolgen.

Ein freiwachsendes Siedlungsgehölz bzw. eine freiwachsende Hecke führen zu einer Aufwertung der bisherigen Fläche. Der Maßnahme wird gemäß Anlage 6 der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ eine Kompensationswertzahl von 1,0 zugeordnet.

Maßnahme	Flächengröße	Kompensationswertzahl
Anlage von Siedlungshecken/-gebüsch	Insgesamt 110 m ²	1,0

Das Kompensationsflächenäquivalent berechnet sich aus der Flächengröße der Maßnahmenfläche und der Kompensationswertzahl:

$$110 \text{ m}^2 \times 1,0 = 110 \text{ m}^2$$

Es ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 110 m².

Kompensationsmaßnahme 3 – Anzupflanzende Bäume auf der Stellplatzanlage

Zur Durchgrünung der Stellplatzanlage ist festgesetzt, dass je sechs neu entstehenden Stellplätzen im Bereich der Stellplatzanlage ein standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einer wasserdurchlässigen Baumscheibe von mindestens 6 m² und einem durchwurzelbarem Bodenbereich von mindestens 12 m³ neu anzupflanzen ist. Die anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Zudem ist die Stellplatzanlage wasser- und luftdurchlässig herzustellen.

Für die Laubbäume ist folgende Pflanzqualität zu wählen:

- Hochstamm, dreimal verpflanzt (3xv), mit Drahtballen (mD),
mind. 14 - 16 cm Stammumfang.

Als Bäume werden folgende Arten empfohlen:

Acer campestre 'Elsrijk'	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	-	Hainbuche
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'		Rotdorn
Sorbus aria 'Lutescens'	-	Mehlbeere
Sorbus intermedia 'Brouwers'	-	Schwedische Mehlbeere

5.8 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

In Kap. 5.3 wurde als Kompensationserfordernis ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von 1.473 m² ermittelt.

Den Kompensationsmaßnahmen werden folgende Kompensationsflächenäquivalente zugeordnet:

Kompensationsmaßnahme 1 'Anlage einer Streuobstwiese'	1.497
Kompensationsmaßnahme 2 'Anlage freiwachsender Hecken/Gebüsche'	110
Summe der Kompensationsflächenäquivalente	1.607

Die naturschutzrechtlichen Eingriffe werden durch die festgelegten Kompensationsmaßnahmen 1 und 2 vollständig ausgeglichen. Darüber hinaus sind weitere Baumpflanzungen auf der Stellplatzanlage vorgesehen.

5.9 Betrachtung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten

a) Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches

Da das Betriebsgelände bereits besteht, ist nur noch diese Planungsmöglichkeit gegeben.

b) Anderweitige Planungsmöglichkeiten außerhalb des Geltungsbereiches

Die Gemeinde beabsichtigt, dem bestehenden Landhaus Levitzow Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten und außerdem die Stellplatzsituation zu verbessern. Da das Betriebsgelände bereits besteht, gibt es keine Planungsvarianten außerhalb des Geltungsbereiches.

5.10 Beschreibung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen

Durch die Erweiterung des Mischgebietes (MI) erfolgen weitere Flächenversiegelungen, durch die sich Änderungen hinsichtlich des Oberflächenabflusses ergeben werden.

5.11 Zusätzliche Angaben

5.11.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Es wurden im Rahmen der Bearbeitung des Umweltberichtes keine technischen Verfahren angewendet.

5.11.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben auf.

5.11.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)

Die Planung schafft Baurechte, die zu weiteren Flächenversiegelungen führen werden. Nachdem die Flächenversiegelungen erfolgt sind, ergeben sich durch diese keine weitergehenden Auswirkungen für die Umwelt, so dass ein Monitoring hier nicht erforderlich ist. Für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind jedoch weitere Überprüfungen, auch nach der Fertigstellung der Bebauung, notwendig und ggf. Pflegemaßnahmen sowie Nachpflanzungen durchzuführen. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen.

5.12 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Es ist vorgesehen, für das vorhandene Betriebsgelände des Landhauses Levitzow Erweiterungen zu ermöglichen. Dafür wird ein 'Mischgebiet' (MI) erweitert und gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Ebenfalls werden eine Maßnahmenfläche festgesetzt und Gehölzpflanzungen sowie eine private Grünfläche vorgesehen. Die Maßnahmenfläche und die Gehölzpflanzungen dienen zugleich der Eingrünung des Plangebietes und als Kompensationsmaßnahmen. Zur Durchgrünung des Plangebietes sind anzupflanzende Bäume auf der Stellplatzanlage festgesetzt. Mit dem Bebauungsplan werden weitere Flächenversiegelungen vorbereitet, die ausgeglichen werden müssen.

5.13. Referenzen

AMT FÜR RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG, MITTLERES MECKLENBURG/ROSTOCK

- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock, 2011

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ

- <https://www.bfn.de/artenportraits/lutra-lutra#anchor-field-habitat>

BUNDESMINISTERIUM DER JUSTIZ UND FÜR VERBRAUCHERSCHUTZ

- https://www.gesetze-im-internet.de/bnatschg_2009/
- <https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/BJNR003410960.html>

BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ (LABO)

- Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB; Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung, 2006

DEUTSCHE WILDTIERSTIFTUNG

- <https://www.deutschewildtierstiftung.de/wildtiere/wiesenweihe>

DIN-NORMEN

- 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen', 2014
- 18915 'Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten', 2018
- 19731 'Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial', 1998

LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE:

- Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern
<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock, erste Fortschreibung 2007

LANDESPORTAL MECKLENBURG-VORPOMMERN

- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), <http://www.landesrecht-mv.de/jportal/portal/page/bsmvprod.psml?showdoccase=1&doc.id=jlr-NatSchAGMVrahmen&doc.part=X>
- Geoportal MV, <https://www.geoportal-mv.de/portal/>

MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT MECKLENBURG-VORPOMMERN

- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE), Neufassung 2018

MINISTERIUMS FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ

- Baumschutzkompensationserlass, Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 -V16 - 5322.1-0 -

<https://www.bund-mecklenburg-vorpommern.de/fileadmin/mv/PDF/Alleen/Baumschutzkompensationserlass.pdf>

NABU

- <https://www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/aktionen-und-projekte/vogel-des-jahres/1994-weissstorch/index.html>

NABU KRANICHZENTRUM

- <https://www.kraniche.de/de/brut-480.html>

NABU-LAG WEIßSTORCHSCHUTZ MECKLENBURG-VORPOMMERN

- <https://www.nabu-stoerche-mv.de/der-wei%C3%9Fstorch-in-mv/ringst%C3%B6rche-2021-2022/karte/>

SCHREIADLER.ORG

- <https://www.schreiadler.org/informationen/vorkommen-schreiadler/>

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sukow-Levitzow hat diese Begründung zur 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 in ihrer Sitzung am durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Sukow-Levitzow, den

.....
**Walter Bommer
(Bürgermeister)**