

Gemeinde Schönbeck

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „Schoss Weingut Rattey“

Begründung

Anlage 1

Artenschutzfachbeitrag

Stand:

Juni 2023

Auftraggeber:

Gemeinde Schönbeck
Der Bürgermeister
über Amt Woldegk
Karl-Liebknecht-Platz 1
17348 Woldegk

im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger

Planverfasser:

Gudrun Trautmann
Architektin für Stadtplanung
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 5824051
Fax: 0395 36945948
E-Mail: planungsbuero-trautmann.de

Umweltbericht:

Kunhart Freiraumplanung
Kerstin Manthey-Kunhart
Gerichtsstraße 3
17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 4225110

INHALTSVERZEICHNIS

I. BEGRÜNDUNG	6
1. Rechtsgrundlage.....	6
2. Einführung	6
2.1 Lage und Umfang des Plangebietes	6
2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	7
2.3 Planverfahren	7
3. Ausgangssituation	10
3.1 Räumliche Einbindung	10
3.2 Bebauung und Nutzung	11
3.3 Erschließung.....	12
3.4 Natur und Umwelt	13
3.5 Eigentumsverhältnisse.....	13
4. Planungsbindungen	13
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	13
4.2 Landes- und Regionalplanung	13
4.3 Flächennutzungsplan.....	15
5. Plankonzept.....	15
5.1 Ziele und Zwecke der Planung.....	15
5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	15
6. Vorhaben- und Erschließungsplan	15
6.1 Vorhabenträger.....	15
6.2 Zielsetzung	16
6.3 Vorhabenbeschreibung.....	16
6.3.1 Ausgangssituation	16
6.3.2 Bauvorhaben	19
6.3.3 Erschließung.....	19
6.4 Durchführungsvertrag	20
7. Planinhalt.....	21
7.1 Nutzung der Baugrundstücke.....	21
7.1.1 Art der Nutzung	21
7.1.2 Maß der baulichen Nutzung	21
7.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baulinie, Baugrenze	21
7.1.4 Stellplatzanlagen	22
7.2 Verkehrliche Erschließung	22
7.3 Grünflächen	22

7.4	Wasserfläche	22
7.5	Flächen für die Landwirtschaft	22
7.6	Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen	22
7.6.1	Verminderungs- / Vermeidungsmaßnahmen.....	22
7.6.2	Kompensationsmaßnahmen	23
7.6.3	CEF-Maßnahmen	23
7.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	24
7.8	Kennzeichnungen	25
7.9	Nachrichtliche Übernahme.....	25
7.9.1	Baudenkmale und Bodendenkmal	25
7.10	Hinweise	26
7.10.1	Landschaftsschutzgebiet	26
7.10.2	Flurneuordnung	26
7.10.3	Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft	26
7.10.4	Arbeitsschutz und technische Sicherheit.....	27
7.10.5	Untere Bodenschutz- und Abfallbehörde	27
7.10.6	Untere Verkehrsbehörde.....	29
7.10.7	Zweckverband für Wasserver- und Abwasserentsorgung Strasburg.....	29
7.10.8	E.DIS Netz GmbH.....	29
7.10.9	Deutsche Telekom Technik GmbH	30
8.	Auswirkungen der Planung	30
8.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.....	30
8.2	Verkehr	30
8.3	Ver- und Entsorgung.....	30
8.4	Natur und Umwelt	31
8.5	Bodenordnende Maßnahmen	31
8.6	Kosten und Finanzierung	31
9.	Flächenbilanz	32
10.	Anlagen Vorhaben- und Erschließungsplan	32
II.	UMWELTBERICHT.....	33
1.	Einleitung.....	33
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes.....	34
1.1.1	Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden	34
1.1.2	Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens	35
1.1.3	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	36
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	36

2.	Beschreibung/ Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	38
2.1	Bestandsaufnahme (Basisszenario).....	38
2.1.1	Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	38
2.1.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	43
2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, die mögliche bau-, anlage-, betriebs- und abrissbedingte erheblichen Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen	43
2.2.1	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen	43
2.2.2	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	44
2.2.3	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	44
2.2.4	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe	44
2.2.5	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben	45
2.2.6	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel	45
2.2.7	Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe	45
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	45
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	57
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	57
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	57
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	57
3.3	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j	58
3.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	58
3.5	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	58

Anlage 1 Bestandskarte

Anlage 2 Konfliktkarte

I. BEGRÜNDUNG

1. RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

2. EINFÜHRUNG

2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Schloss Weingut Rattey liegt mitten im Ortsteil Rattey südlich der Kreisstraße MSE109. Das gut 0,96 ha große Plangebiet umfasst die Flurstücke 164/3 (teilweise), 165/2, 165/7, 166/5 und 167/6 (teilweise) der Flur 1 Gemarkung Rattey. Der Planbereich liegt als Teil der alten Gutsanlage nordwestlich des Hotels Schloss Rattey und westlich der Kirche. Im Westen grenzt ein Weingarten an.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	durch Weingärten, Wohnbauflächen und Ferienhäuser (Rattey 14, 15 und 16a), einen Fußweg und die Kreisstraße (Flurstücke 159/3, 164/2, 165/6, 166/3 und 166/7),
im Osten:	durch einen Fußweg, Ferienhaus (Rattey 6a) und Flächen des Schloss Weingutes (Flurstücke 164/2, 164/3 und 166/3),
im Süden:	durch Flächen des Schloss Weingutes, ein Wegegrundstück und Wohnbauflächen (Rattey 19) (Flurstücke 164/4, 164/5, 167/2 und 167/4) und
im Westen:	durch Wohnbauflächen und Ferienhäuser (Rattey 15 und 16a), einen Garten und einen Weingarten (Flurstücke 164/2, 165/5, 167/2, 167/4 und 167/6).

2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönbeck hat in ihrer Sitzung am 06.05.2020 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Schloss Weingut Rattey“ gefasst.

Das Schloss Weingut Rattey liegt im Ortsteil Rattey der Gemeinde Schönbeck. Das Hauptgebäude des Parkhotels Schloss Rattey ist das ehemalige Gutshaus in dem sich 14 Gästezimmer (28 Betten), das Restaurant Weinblatt, ein Standesamt, verschiedene Salons, ein Wellnessbereich und ein Winzerkeller befinden. Zum Betrieb gehören auch der ehemalige Kuhstall und 5 Ferienhäuser. Die Eigentümer, die Inselmühle Usedom GmbH, beabsichtigen ein neues Produktions- und Lagergebäude zu errichten, das Hotel zu erweitern und den ehemaligen Kuhstall umzunutzen. Die geplanten neuen Gebäude liegen baurechtlich im Außenbereich, auch wenn der Bereich früher mit Wirtschaftsgebäuden der alten Hofanlage bebaut war.

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, hier die erforderlichen Erweiterungsbauten und Umnutzungen zu ermöglichen.

Für die Planung des Vorhabens wurde ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Schönbeck als Planträger der Bauleitplanung abgeschlossen.

2.3 Planverfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist im zweistufigen Verfahren aufzustellen.

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönbeck hat in ihrer Sitzung am 06.05.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1 „Schloss Weingut Rattey“ aufzustellen. Der Beschluss wurde im Woldegker Landbote Nr. 06/20 vom 26.06.2020 bekannt gemacht.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde in den landesplanerischen Stellungnahmen vom 24.07.2020, 10.12.2020 und 20.09.2022 mitgeteilt.

Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 19.06.2020 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 04.11.2020 äußerten sich 19 Träger zum Bebauungsplan; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes konnte in der Zeit vom 06.07.2020 bis zum 07.08.2020 im Amt Woldegk eingesehen werden. Die Bekanntmachung erfolgte im Woldegker Landbote Nr. 06/20 vom 26.06.2020. Bis zum 10.08.2020 gingen keine Anregungen von Bürgern ein.

Änderung des Vorentwurfes

Die grundbuchlich gesicherten Wegerechte mussten um das spezielle Recht für Land- und Forstwirtschaft ergänzt werden. Der Vorhabenträger hat seine Planung geändert. Für die nun geplanten Stellplätze und die Heizungsanlage wird der Geltungsbereich erweitert. Es wurde eine Brandschutzkonzeption erstellt. Die denkmalrechtliche Genehmigung für die Sanierung von Dach/Fassade und Fenster/Türen wurde erteilt. Für den Bebauungsplan wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Änderung des Geltungsbereichs, Auslegungsbeschluss

Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 30.11.2020 wurde der Plangeltungsbereich um Teile des Flurstückes 165/3 erweitert. Der Bebauungsplan wurde am 30.11.2020 von der Gemeindevertretung als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde vom 28.12.2020 bis zum 11.02.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Woldegker Landbote Nr. 12/20 am 18.12.2020 bekannt gemacht. Zusätzlich waren die Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen auch auf der Webseite des Amtes Woldegk zugänglich. Bis zum 12.02.2020 gingen keine Stellungnahme beim Amt Woldegk ein.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 04.12.2020 unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Bis zum 11.02.2021 gingen 8 Behördenstellungen ein.

Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs

Die Stellungnahmen der Behördenbeteiligung wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. Die textliche Festsetzung Nr. 7 (neu Nr. 8) wurde redaktionell überarbeitet. Das Wegerecht zur Erschließung des Wohngrundstückes 167/3 wurde lagemäßig leicht verändert. Es wurden zusätzlich Baugrenzen für Nebenanlagen (Technikgebäude) im Norden und das WC-Gebäude in der Grünfläche, für das es keine Baugenehmigung gibt, eingetragen. Außerdem wurden die geplanten Stellplätze im Norden als Stellplatzanlage festgesetzt und der Vorhabenplan geändert und ergänzt. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 03/2021 wurde von der Gemeindevertretung am 12.04.2021 gebilligt und gemäß § 4a BauGB zur Betroffenenbeteiligung bestimmt.

Erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Da durch die Änderung des Entwurfs Stand 03/2021 die Grundzüge der Planung nicht berührt, wird die erneute Beteiligung auf die betroffene Öffentlichkeit und die berührten Behörden beschränkt. Bis zum 14.06.2021 lagen die 4 abgeforderten Stellungnahmen vor.

Änderung des Geltungsbereichs und Überarbeitung des Entwurfes

Der Vorhabenträger hat deutlich mehr Weinstöcke angebaut als ursprünglich geplant. Dementsprechend sind größere Produktionsstätten, Gebäude usw. erforderlich. Ein sehr kleiner Teil des Flurstückes 167/6 wird zusätzlich in den Geltungsbereich mit einbezogen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde geändert, weil der Vorhabenträger auf seinem Gelände Maßnahmen realisiert hat. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 10/2021 wurde von der Gemeindevertretung am 03.11.2021 gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt. Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt wurden, wurde der Auslegungszeitraum auf 14 Tage verkürzt.

Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans Stand 10/2021 wurde vom 06.12.2021 bis zum 20.12.2021 erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Woldegker Landbote Nr. 11/2021 am 19.11.2021 bekannt gemacht. Zusätzlich waren die Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen auch auf der Webseite des Amtes Woldegk zugänglich. Es gingen keine Stellungnahmen ein.

Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung des Bebauungsplanentwurfs berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 10.11.2021 zur Stellungnahme zum geänderten Entwurf aufgefordert. Bis zum 10.01.2022 gingen 2 Behördenstellungen ein. Die Stellungnahmen wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Lageplan des Vorhabenplans wurde geändert.

Abwägungsbeschluss

Die Behördenstellungen wurden von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am 23.02.2022 behandelt.

Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet

Die Gemeinde Schönbeck hat am 30.09.2021 den Antrag auf Ausgliederung des Plangebietes beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte gestellt. Die uNB hat den Eingang am 11.10.2021 bestätigt. *„Das Ausgliederungsverfahren wird von der unteren Naturschutzbehörde aktuell durchgeführt.“¹* Die 1. Verordnung über die Änderung des Beschlusses Nr. X-5-10/62 über die Erklärung eines Landschaftsbestandteils zum Landschaftsschutzgebiet vom Juni 1962 (LSG „Brohmer Berge“) wurde am 29.03.2023 auf der Internetseite des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte bekannt gemacht. Somit ist der Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgegliedert.

Durchführungsvertrag

Die Gemeinde und der Vorhabenträger haben am 02.02.2022 einen Durchführungsvertrag sowie einen Nachtrag 1 zu diesem geschlossen.

Änderung des Geltungsbereichs und erneute Überarbeitung des Entwurfes

Der Vorhabenträger beabsichtigt zusätzlich eine Brauerei zu errichten und das ehemalige WC- und Carportgebäude umzunutzen. Durch die Erweiterung des Bauvorhabens wird im Südwesten ein kleiner Teil des Flurstückes 16//6 beansprucht. Die Teilung des Flurstücks 165/3 in 165/6 und 165/7 wurde eingestellt in die Kartengrundlage. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 07/2022 wurde von der Gemeindevertretung am 17.08.2022 gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.

Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Der Entwurf Stand 07/2022 wurde vom 04.10.2022 bis zum 04.11.2022 erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Woldegker Landboten Nr. 09/22 am 23.09.2022 bekannt gemacht. Zusätzlich waren die Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen auch auf der Webseite des Amtes Woldegk zugänglich. Es gingen keine Stellungnahmen ein.

Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung des Bebauungsplanentwurfs berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 27.08.2022 zur Stellungnahme zur geänderten Planung aufgefordert. Bis zum 04.11.2022 äußerten sich

¹ Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 02.11.2022

7 Träger. Die Stellungnahmen wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Die textliche Festsetzung Nr. 7 wurde redaktionell überarbeitet.

Durchführungsvertrag

Die Gemeinde und der Vorhabenträger haben am 22.02.2023/28.02.2023 einen Nachtrag 2 zum Durchführungsvertrag geschlossen.

Mit Schreiben vom 31.05.2023 wurden die Wasserrechtlichen Erlaubnisse für die Kläranlage Park Hotel Schloss Rattey und Kläranlage Weingut und Brauerei Schloss Rattey vom Landkreis Mecklenburgische Seenplatte erteilt.

Abwägungsbeschluss

Die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen und sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung am 14.06.2023 in öffentlicher Sitzung behandelt.

Satzungsbeschluss

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 14.06.2023 wurde der Bebauungsplan in der Fassung von April 2023 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

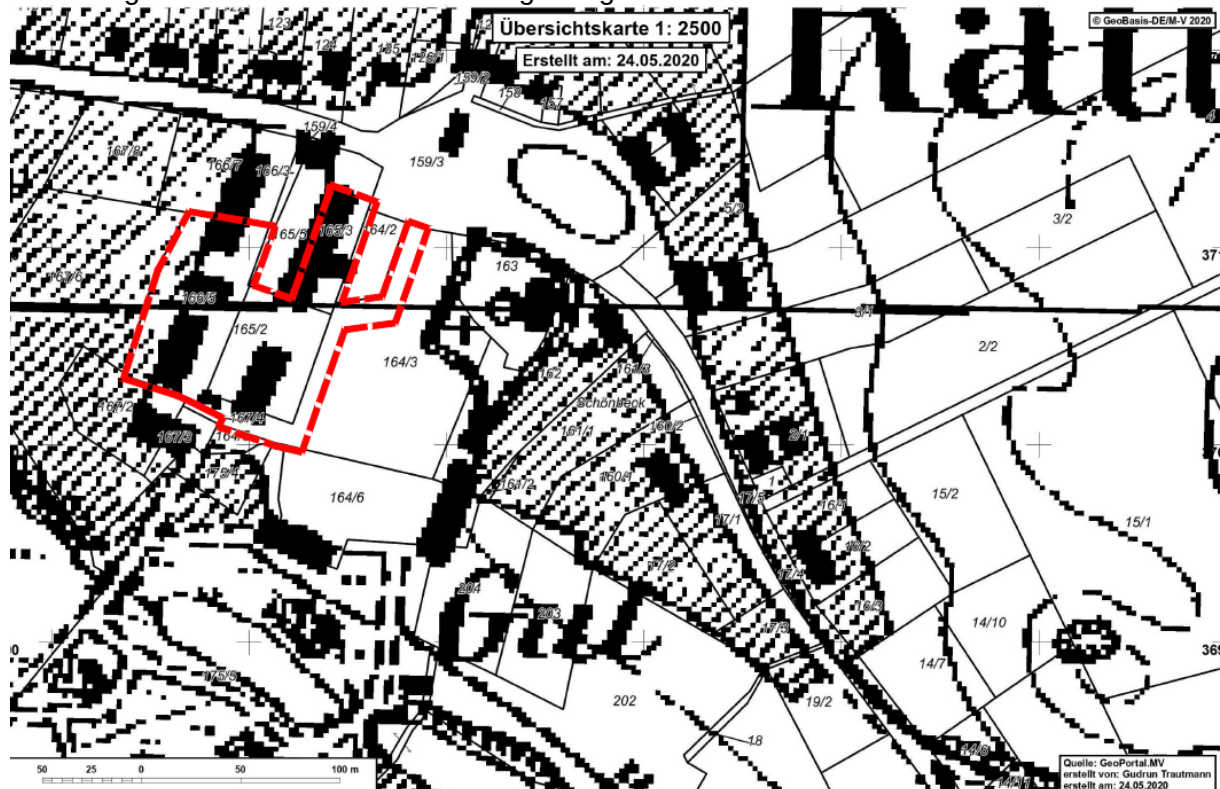
3. AUSGANGSSITUATION

3.1 Räumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Schloss Weingut Rattey“ liegt inmitten des Ortsteils Rattey südlich der Kreisstraße.

Die historische Karte um 1900 zeigt die Gutsanlage zu diesem Zeitpunkt.

Abbildung 1: Historische Karte mit Plangeltungsbereich



Quelle: <https://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>, Abruf am 24.05.2020

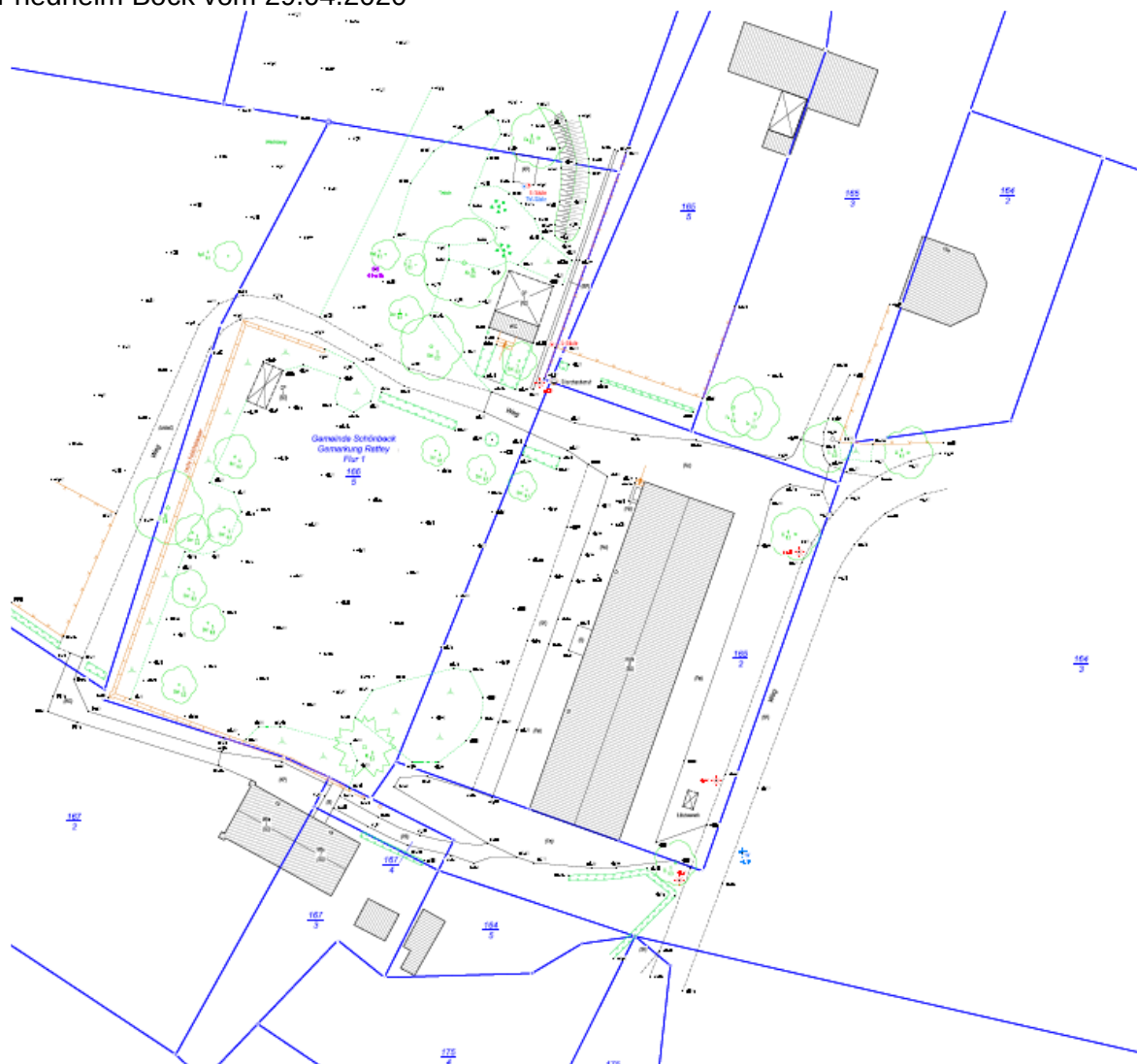
Der ehemalige Kuhstall ist das letzte noch erhaltene Wirtschaftsgebäude der Gutsanlage. Es befindet sich im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Schloss Weingut Rattey“.

3.2 Bebauung und Nutzung

Der ehemalige Kuhstall wurde 1835 erbaut und ist ein Baudenkmal. In ihm befindet sich ein kleiner Museumsteil mit dem historischen Pferdeständer, ein Veranstaltungsraum (bis 200 Personen), Kunstboden, Gutsladen und die Kellerei des Weingutes. Am Westrand befindet sich eine Feldsteinmauer, die ebenfalls unter Denkmalschutz steht.

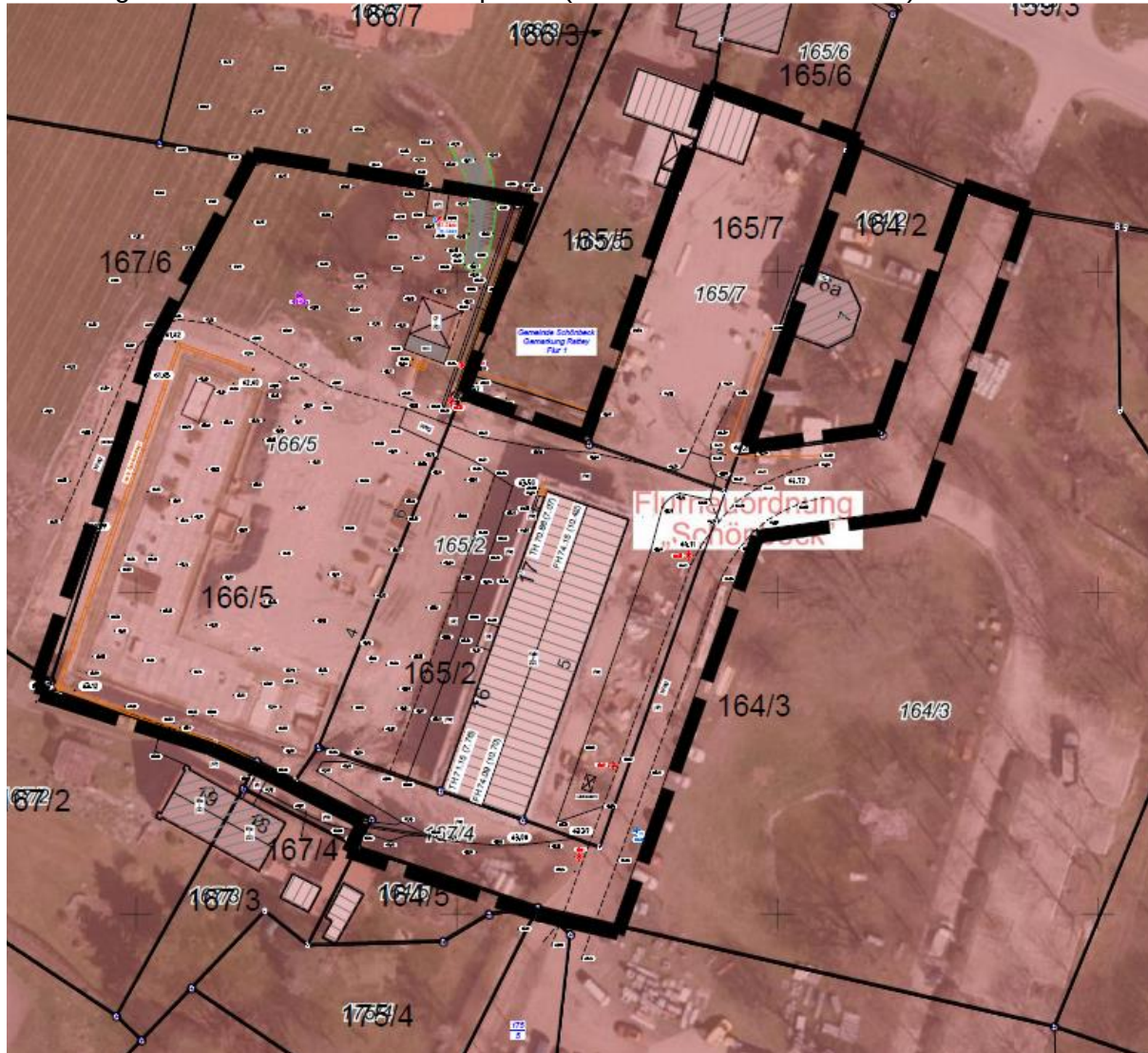
Weitere bauliche Anlagen im Plangeltungsbereich sind die Toiletten, Nebengebäude (Haustechnik), der Wagenunterstand und die Hofglocke.

Abbildung 2: Lage- und Höhenplan des Vermessungs- und Ingenieurbüros Dipl.-Ing. (FH) Friedhelm Bock vom 29.04.2020



Unmittelbar anschließend im Nordosten befinden sich die Kirche und der Friedhof von Rattey.

Abbildung 3: Luftbild während der Bauphase (Aufnahme vom 20.04.2021)



3.3 Erschließung

Das Parkhotel Schloss Rattey und das Weingut sind durch die Kreisstraße MSE109 erschlossen.

Der Planbereich ist an die Trinkwasserversorgung und die Stromversorgung angeschlossen. Im Plangeltungsbereich befinden sich Trinkwasserversorgungsleitungen des Zweckverbandes für Wasserver- und Abwasserentsorgung Strasburg, die u. a. auch die Grundstücke Nr. 18 und 19 versorgen. Die Leitungsrechte sind grundbuchlich gesichert. Es gibt keine öffentlichen Schmutzwasser- und Niederschlagswasserentsorgungsanlagen in Rattey. Für die Hotelanlage besteht eine Kläranlage.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom. Im Planbereich befinden sich Niederspannungsstromkabel der E.DIS Netz GmbH, die die umliegenden Grundstücke mit Strom versorgen.

Das Hotel Schloss Rattey verfügt über eine eigene Kläranlage. „Diese wurde 1998 als Tropfkörperanlage erbaut mit einer maximalen Kapazität von 100 Einwohnerwerten. Es liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung des behandelten häuslichen Abwassers des Park Hotels und Hauses Rattey 18 vor.“²

² Geänderte Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 05.10.2020

Auf dem Flurstück 164/3 gibt es im Grundbuch eingetragene Wegerechte.

3.4 Natur und Umwelt

Der Plangeltungsbereich lag im Landschaftsschutzgebiet L30a Brohmer Berge. Innerhalb des Plangeltungsbereichs stehen Bäume (Linden, Eschen, Birken). Der Weg im Osten wird von einer Lindenallee gesäumt. Einige Bäume sind nach § 18 NatSchAG M-V geschützt (z. B. Eschen im Westen). Im Nordwesten befindet sich ein Weingarten. An den sich östlich eine aufwändig hergerichtete Freifläche mit verschiedenen Gestaltungselementen, wie einem Zierteich, einer Trockenmauer, einer Laube, mehreren Ziergehölzen sowie einer älteren vitalen Esche anschließt.

Der Plangeltungsbereich liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Im Bereich der geplanten Produktionshallen und der Hotelerweiterung wurde ein Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen von Diplomingenieur Hartmut Köhler erstellt. *„Unter etwa 1,3 m bis knapp 3 m starken (kann weiter schwanken) Aufschüttungs- und früheren Mutterbodenschichten zeigten sich die erwarteten glazialen, meist bindigen mineralischen Lockergesteine....*

Lithogenetisch handelt es sich um eiszeitlichen Geschiebemergel (Mg), der oberflächennah zu Geschiebelehm (Lg) verwittert ist.“

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke des Planbereichs liegen im Privatbesitz des Vorhabenträgers.

4. PLANUNGSBINDUNGEN

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Schloss Weingut Rattey“ liegt am Rand des Innenbereichs. Die rechtliche Grundlage für die Beurteilung von Bauanträgen im westlichen Teil ist § 35 BauGB Außenbereich. Die Errichtung von Produktionsgebäuden des Weingutes und Hotel hinter dem ehemaligen Kuhstall ist auf dieser Grundlage nicht möglich. Für das Baudenkmal ehemaliger Kuhstall besteht aufgrund seiner Lage im Innenbereich Bau-recht.

4.2 Landes- und Regionalplanung

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Der Gemeinde Schönbeck wurde keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Gemeinde liegt im ländlichen Gestaltungsraum. Die Gemeinde liegt insgesamt im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Teile von ihr, auch Rattey, in einem Vorbehaltsgebiet Leitungen.

Der Gemeinde Schönbeck wurde keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. In der Gemeinde gibt es Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege. Teile der Gemeinde sind Tourismusentwicklungsraum (dies betrifft Rattey) und Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (dies betrifft Rattey teilweise). In der Gemeinde gibt es Vorbehaltsgebiete Kompensation und Entwicklung, die Rattey nicht betreffen. Schönbeck ist über regionale und das bedeutsame flächenerschließende Straßennetz erschlossen. Ergänzt wird die Erschließung der Gemeinde durch das regional bedeutsamen Radroutennetz. Rattey liegt an einer bedeutsamen flächenerschließenden Straße und an regional bedeutsamen Radwegen.

Im regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte heißt es unter 3.1 Differenzierung der räumlichen Entwicklung:

(1) Ländliche Räume sollen in ihrer Funktion als Natur-, Kultur-, Erholungs-, Lebens- und Wirtschaftsraum erhalten, entwickelt und so in Wert gesetzt werden, dass ein möglichst hoher Anteil der dort lebenden Bevölkerung eine wirtschaftliche Basis finden kann. ...

(3) *In den Tourismusentwicklungsräumen sollen die vor Ort und in der Landschaft vorhandenen Potenziale in Wert gesetzt und zu touristischen Angeboten in Ergänzung zu den Tourismusschwerpunkträumen entwickelt werden.“*

„Das Vorhaben trägt zum weiteren qualitätsorientierten Ausbau der touristischen Infrastruktur in Rattey bei, wobei das Alleinstellungsmerkmal des Weinbaus weiter ausgeprägt wird. Für die Realisierung des Vorhabens sollen Flächen im unmittelbaren Anschluss an den vorhandenen Gebäudebestand genutzt werden. Damit wird das Vorhaben raumordnerischen Erfordernissen einer flächensparenden und innenorientierten Siedlungsentwicklung gerecht.“

Das Vorhaben ist hinsichtlich seiner Größenordnung als standörtlich angemessen zu betrachten.“

4.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Schönbeck hat keinen Flächennutzungsplan.

5. PLANKONZEPT

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die alte Gutsanlage in Rattey beherbergt heute ein Parkhotel und ein Weingut.

Der Vorhabenträger beabsichtigt ein Produktionsgebäude für die Weinherstellung und ein Hotel neu zu errichten und den ehemaligen Kuhstall umzunutzen.

Da die Erweiterungsfläche im Außenbereich nach § 35 BauGB liegt, soll der Bebauungsplan die Vorhaben planungsrechtlich sichern. Dabei ist der Denkmalschutz des ehemaligen Kuhstalls sowie der Umgebungsschutz der Baudenkmale Kirche und Gutshaus zu berücksichtigen.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Zur Sicherung und Erweiterung des Hotels und Weingutes wird der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt.

Ohne den vorzeitigen Bebauungsplan können die Erweiterung des Hotels Schloss Rattey und der Weinherstellung vor Ort nicht erfolgen. Es lässt sich absehen, dass die Ergänzung der ehemaligen Gutsanlage in das noch nicht vorhandene planerische Grundkonzept (Flächennutzungsplan) passen wird. Die beanspruchte Fläche war auch früher schon bebaut mit der Gutsanlage und die vorgesehenen Nutzungen erweitern Bestandsnutzungen des Weingutes.

Ohne den vorzeitigen Bebauungsplan kann die geplante Erweiterung des Betriebes, die auch neue Arbeitsplätze schafft, nicht umgesetzt werden.

6. VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

6.1 Vorhabenträger

Der Vorhabenträger ist die Inselmühle Usedom GmbH, die Eigentümer des Parkhotels Schloss Rattey und des Weingutes und somit auch der Flächen des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans ist.

6.2 Zielsetzung

Der Vorhabenträger beabsichtigt ein neues Produktions- und Lagergebäude zu errichten, das Hotel (36 Zimmer mit 72 Betten) zu erweitern und den ehemaligen Kuhstall umzunutzen (Weinverkauf mit Probeausschank, Eventraum (350 m²), Tagungsräume).

Nach der Erweiterung wird der Personalbedarf wie folgt beschrieben:

Personal für den Hotelbetrieb

- 1 Direktor
- 1 Betriebsassistenten
- 1 Haustechniker
- 2 Mitarbeiter für die Rezeption
- 4 Zimmermädchen
- 2 Köche
- 1 Putzhilfe

Personal für Weinverkauf mit Probeausschank

- 2 Bedienung Verkauf
- 3 Bedienung Restaurant

Personal für das Weingut

- 1 Kellermeister
- 2 Arbeitskräfte
- 5 Landarbeiter
- 2 Lagerarbeiter

27 Personen festangestellt + 20 Saisonarbeiter

6.3 Vorhabenbeschreibung

6.3.1 Ausgangssituation

Die Vorhabenträger betreibt das Parkhotel mit 14 Zimmern (28 Betten), Restaurant, Standesamt, verschiedene Salons, ein Wellnessbereich und ein Winzerkeller. Zum Betrieb gehören auch der ehemalige Kuhstall und 5 Ferienhäuser.

Der ehemalige Kuhstall wurde 1835 erbaut und liegt innerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1 „Schloss Weingut Rattey“. In ihm befindet sich ein kleiner Museumsteil mit dem historischen Pferdeständer, ein Veranstaltungsraum (bis 200 Personen), Kunstboden, Gutsladen und die Kellerei des Weingutes.

Die Inselmühle Usedom GmbH hat ein strategisches Konzept entwickelt, welches den großflächigen Anbau von Obst, Gemüse (Rhabarber) und Ölfrüchten in Mecklenburg-Vorpommern als Basis einer ganzheitlichen Verarbeitung in der Region vorsieht. Die gesamte Wertschöpfungskette wird in Usedom und Rattey realisiert mit eigener Technik, Technologie und Manpower zeitnah umgesetzt.

Das Weingut Schloss Rattey versteht sich nicht nur als Primärproduzent von Trauben und Mecklenburger Landwein, sondern wird zu einem hochmodernen vielseitigen Produktionsstandort für Wein, Winzersekt, Secco, Cider, Verjus, Likören, Bränden und Grundweinen zur Weinessigproduktion entwickelt.

Alle für die Produktion erforderlichen Früchte werden auf Usedom oder in Rattey angebaut. In Rattey werden neben 30-35 ha Wein folgende Früchte großflächig kultiviert:

- Äpfel
- Birnen
- Pflaumen
- Brombeeren

- Rhabarber
- Maulbeeren

Die Plantagen werden mit modernster Technik maschinell bearbeitet und durch geeignete Maßnahmen (z.B. Netze, Frostschutz usw.) geschützt.

Herzstück der Weiterverarbeitung wird die neue Weinkellerei von Schloss Rattey sein. Hier wird nicht nur die moderne Landtechnik vom Weinbergsschlepper bis zum Vollernter untergebracht, sondern die komplette Weiterverarbeitung der Früchte realisiert.

- Weinproduktion

Ausgehend von langjährigen Mittelwerten für unsere Region werden jährlich 150.000 bis 200.000 l Most erwartet. Ein sehr kleiner Teil der Trauben wird vor der Hauptlese zu Verjus verarbeitet und abgefüllt.

Ein weiterer Teil des Mostes wird als Süßreserve eingelagert oder leicht angegoren als Federweißer vermarktet.

Das Gros des Mostes wird zu Mecklenburger Landwein verarbeitet. Dazu wird die notwendige Technik (Abbeermaschine, Kelter, Gärtanks, Filter u.a.) im Bereich Gärkeller/Lagerkeller eingesetzt. Die weißen Trauben, sowie die roten Trauben für die Roséweinbereitung durchlaufen Maischmühle und Kelter.

Der Most wird dann in den Vorklär tanks geklärt. Von dort gelangt der Most in die Gärtanks im Tanklager. Die Rotweintruben gelangen nach der Maischmühle/Abbeermaschine in die Taucher/Flutertanks, wo die Maischegärung abläuft.

Nach Beendigung der Gärung gelangt der Jungwein in die Gärtanks zur Beendigung der Gärung und zum biologischen Säureabbau.

Die meisten Weiß- und Roséweine werden zeitnah in der Abfüllung des Unternehmens auf Flaschen gefüllt. Ein Teil ausgesuchter Weißweine wird, zu Sektgrundwein ausgebaut, zur Flaschengärung in Schaumweinflaschen gefüllt und traditionell weiterverarbeitet.

Es ist geplant die Rotweine in speziellen Fasslagern auf großen Holzfässern reifen zu lassen. Diese Weine werden dann als "Eikspen" vermarktet. Auch Barriquefässer sollen zur Lagerung zum Einsatz kommen (Barrikade).

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit Obstwein aus den Früchten von Usedom herzustellen und abzufüllen.

- Winzersekt

Traditioneller Flaschengärsekt ist die hohe Schule der Weinherstellung. Bis zu 20.000 Flaschen dieses Winzersektes sollen in Rattey jährlich produziert werden. Der Sektgrundwein wird dabei mit der Abfüllanlage in Sektflaschengefüllt und in einer zweiten Gärung (Flaschengärung) im Bereich Sektherstellung entsteht neben Alkohol auch die für den Sekt typische Kohlensäure, die im Flaschengärsekt auch chemisch gebunden vorliegt.

Nach mehrmonatiger Gärung und Lagerung wird der Flaschenhals der Flaschen zur Entnahme der Hefe eingefroren (Degorgieren), die Flaschen erneut aufgefüllt und mit dem Sektstopfen und der Agraffe verschlossen. Das erfolgt maschinell im Bereich Abfüllung.

- Verjus

Beim Verjus handelt es sich um ein aus der Antike stammendes Säuerungsmittel aus dem Saft unreifer Weintrauben, die zu diesem Zeitpunkt viel Säure enthalten. Die Trauben werden im Kelterbereich gepresst und der frische Verjus nach dem Sedimentieren frisch und ohne Zusatzstoffe abgefüllt.

- Essig

Die Inselmühle Usedom profiliert sich als Zentrum einer vielseitigen Lebensmittelproduktion aus regional angebauten Rohstoffen. Aus Ölsaaten, Nüssen und Obst werden Öle, Säfte, Fruchtaufstriche und Senf hergestellt.

Essig aus eigener Produktion ist nicht nur zur Senfherstellung notwendig, sondern wird als eigenständiges Lebensmittel geschätzt.

Die Essigproduktion erfolgt in der Inselmühle, die Grundweine werden aber in Rattey produziert. Weiß- und Rotweine werden als hochwertige Grundweine zu diesem speziellen Zweck hergestellt. Auch Apfelwein bietet sich als Rohstoff zur Produktion des beliebten Apfelessigs an, dessen Ausgangsmaterial von der Inselmühle nach Rattey geliefert wird.

- Brände

Ausgangsmaterialien für die Brände sind sowohl Nebenprodukte der Weinproduktion, wie Trester und Hefe, wie auch verschiedene Früchte von den Plantagen in Rattey und Usedom:

- Äpfel
- Birnen
- Pflaumen
- Aprikosen
- Aroniabeeren
- Maulbeeren
- Kornelkirschen

Die Vorbereitung der Trester erfolgt unmittelbar beim Keltern und die Hefe wird nach dem Hefeabstich zur Destillation gebracht.

Äpfel, Birnen und Pflaumen werden auch vor Ort in Rattey eingemaischt und vergoren. Die Vorbereitung der anderen Früchte erfolgt in der Inselmühle Usedom. Die Maischen werden dann sofort zur Gärung und späteren Destillation nach Rattey gebracht.

Ein Teil der Brände wird nach der Destillation in der hauseigenen Brennerei in der Abfüllung auf Flaschen gezogen. Andere, ausgewählte Partien werden in kleinen Holzfässern mehrere Jahre gelagert und erst dann als hochwertige Spezialität in Flaschen gefüllt.

- Bier

Zur Herstellung von hochwertigem und fassgelagertem Whisky wird eine eigene Brauerei Teil des Produktionsbetriebes. Neben dem Grundstoff für die Destille werden auch Biere zur Flaschen- und Fassabfüllung hergestellt. Das Herstellungsverfahren, für die klassischen Biersorten, ist eine offene Gärung, welches den Manufakturcharakter unterstreichen soll. Die Brauerei ist durch große Fenster sichtbar und soll zusätzlich ein Anlaufpunkt für Reisenden und Besucher sein.

- Liköre

Zur Herstellung der Liköre bietet sich eine Reihe von eigenen, regional erzeugten Früchten an.

- Trauben
- Schwarze Johannisbeere
- Aroniabeere
- Sanddorn
- Maulbeere
- Rhabarber
- Aprikose
- Kornelkirsche

Je nach Anbauort und vorhandener Technologie erfolgt die Saffherstellung in Usedom oder Rattey. Die Säfte werden dann in Rattey geklärt und für die Likörproduktion vorbereitet. Die Produktion und Reife erfolgt im Kelter- und Lagerkeller von Schloss Rattey. Die Abfüllung wird auf der eigenen Abfüllanlage durchgeführt.

- Secco, Cider und kohlenensäurehaltige Saftgetränke

Allen drei Getränkekategorien ist der Gehalt an Kohlensäure eigen. Die Ausgangsprodukte (Mecklenburger Landwein, Apfelwein, Säfte) werden nach oben stehender Technologie hergestellt. Mit der natürlichen und/oder zugesetzten Kohlensäure wird mit dem vorhandenen Druckfüller das Produkt auf Flaschen gefüllt. Da dieser Prozess nur bei blanken Produkten kaltsteril erfolgen kann, werden bei naturtrüben Getränken die gefüllten Flaschen zur Sterilisation durch einen Tunnelpasteur geschickt.

- **Alkoholfreier Wein und Sekt**

In einer separaten Abteilung ist der Einbau und Betrieb einer Vakuumentalkoholisierung geplant. Hier wird dem selbst produzierten Wein, Bier oder Sekt der Alkohol entzogen. Das Fertigprodukt wird in der Abfüllung auf Flaschen gefüllt.

6.3.2 Bauvorhaben

Der Vorhabenträger beabsichtigt ein neues Produktions- und Lagergebäude zu errichten, das Hotel (36 Zimmer mit 72 Betten) zu erweitern und den ehemaligen Kuhstall umzunutzen (Weinverkauf mit Probeausschank, Eventraum (350 m²), Tagungsräume.

Mit Datum vom 29.10.2020 wurde die denkmalrechtliche Genehmigung für die Dach/Fassadensanierung und Erneuerung der Fenster/Türen des Kuhstalls unter Auflagen von der unteren Denkmalschutzbehörde erteilt. Dabei soll die Dacheindeckung in Bitumen erfolgen. Erneuerbare Energien, Solarthermie- oder Photovoltaikanalgen sind nicht zulässig. Die Sanierungsmaßnahmen dienen dem Erhalt des Kuhstalls und der Vorbereitung der geplanten touristischen und wirtschaftlichen Nutzung des Stalles.

Das neue Heizhaus wurde genehmigungskonform bereits fertiggestellt.

Mit dem Bau des Hotels und des Produktionsgebäudes wurde begonnen.

Das ehemalige WC- und Carportgebäude soll künftig für die Technik zur Grünanlagenpflege und für Versorgungsanlagen genutzt werden.

Lageplan, Grundrisse, Ansichten und Schnitte der Vorhabenplanung werden angefügt.

Das Sachverständigenbüro BIB CONCEPT hat eine Brandschutzkonzeption vom 04.11.2020 erstellt.

Mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege wurden im August 2021 die Höhen des Produktionsgebäudes und des Hotels, die an das Baudenkmal angebaut werden, und deren Fassadengestaltung abgestimmt.

Mit Schreiben vom 24.09.2021 von der unteren Denkmalschutzbehörde wurde die denkmalrechtliche Genehmigung von Pflanzungen in der denkmalgeschützten Gutsanlage von Schloss Rattey erteilt.

Das neue Heizhaus wurde bereits realisiert.

6.3.3 Erschließung

Der Standort ist verkehrlich und technisch erschlossen. Die Zufahrt erfolgt von der Kreisstraße.

Geplant wird die Errichtung von 3 behinderten Parkplätzen an der Hotelerweiterung. 17 Stellplätze sind weiterhin nördlich des Denkmals vorgesehen. Auf dem östlich des Plangeltungsbereichs vorhandenen Parkplatz sind 32 Stellplätze vorhanden.

Geplant ist eine neue Späneheizung im Norden des Plangeltungsbereichs.

Auf den Dächern des Neubaus (Hotel) sind Photovoltaikanlagen vorgesehen. Dabei ist zu beachten, dass die Photovoltaikanlagen die Firsthöhe des Baudenkmals nicht überragen dürfen.

Trinkwasserversorgung

„In Koordinierung mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird der Zweckverband die Trinkwasseranschlussleitungen St 11/2“ für die Grundstücke Nr. 18 und 19 erneuern.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist für die geplanten Anlagen gesichert. Für die Trinkwassererschließung für die geplanten Anlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn die entsprechenden Anträge beim Zweckverband einzureichen.“³

³ Stellungnahme des Zweckverbandes für Wasserver- und Abwasserentsorgung Strasburg vom 30.10.2020

Niederschlagswasser

Entwässert werden müssen die Dachflächen des Hotelneubaus und der Weinproduktion sowie ein Innenhof. Das Wasser aller Dachflächen und des Innenhofs soll aufgefangen werden.

Die Entwässerungsplanung sieht die Errichtung von zwei 65.000 l-Zisterne vor, denen das Niederschlagswasser zugeführt wird. Aus der Zisterne werden über ein separates Rohrsystem die Toiletten im Weingut und Hotel gespeist. Dazu soll das gespeicherte Regenwasser für anfallende Gartenarbeiten genutzt werden. Überschüssiges Regenwasser wird über einen Sicherheitsüberlauf dem Schlossteich zugeführt. Durch ein geeignetes Bauwerk an der Einleitstelle werden grobe Verunreinigungen zurückgehalten.

Der Schlossteich ist ein Gewässer 2. Ordnung, dass dem Wasser- und Bodenverband gewidmet ist und WRRL-berichtspflichtig ist.) Die wasserrechtliche Erlaubnis 662-NW-71130-50 2021 wurde mit Bescheid vom 13.04.2021 erteilt.

Abwasser

Hier gibt es eine enge Abstimmung mit Herrn Carsten Grundtmann (Umweltamt / Wasserwirtschaft) und er hat für die neue Abwassermengen durch Brauerei, sowie Wein seine Zustimmung am 12.5.2022 erteilt. Die Grundlage für die Genehmigung war die Ausarbeitung einer Kläranlage von Herrn Paul Schroer (Fachfirma). Es bleibt bei dem Prinzip, das Hotel und Gastronomie an einer neuen Kläranlage angeschlossen werden, die Produktion ebenfalls an einer neuen, aber separaten Kläranlage. Die alte wird demontiert und entsorgt.

Mit Schreiben vom 31.05.2023 wurden die Wasserrechtlichen Erlaubnisse für die Kläranlage Park Hotel Schloss Rattey und Kläranlage Weingut und Brauerei Schloss Rattey vom Landkreis Mecklenburgische Seenplatte erteilt.

Löschwasser

Die Brandschutzkonzeption von BIB CONCEPT vom 04.11.2020 stellt einen Löschwasserbedarf von 96 m³/h fest.

Der Vorhabenträger hat mit dem Wasser- und Bodenverband abgestimmt, dass das Löschwasser aus dem Gewässer II. Ordnung östlich des Schlossteichs entnommen werden kann. Hier ist ein Saugstutzen zu installieren. Die Zufahrt der Feuerwehr ist gewährleistet.

Die E.DIS Netz GmbH teilt in ihrer Stellungnahme vom 07.09.2022 mit, dass für das Schloss Rattey ein neuer Netzanschluss errichtet wird.

6.4 Durchführungvertrag

Der Vorhabenträger muss sich nach § 12 BauGB zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungvertrag verpflichten.

Der Vorhabenträger muss zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung bereit und in der Lage sein.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Flächen des Plangeltungsbereichs.

Vor der Unterzeichnung des Durchführungsvertrages hat der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte die Abstimmung des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit der unteren Denkmalschutzbehörde empfohlen.

Nur was Bestandteil des Durchführungsvertrages ist, darf gebaut werden.

Die Gemeinde und der Vorhabenträger haben am 02.02.2022 einen Durchführungvertrag sowie einen Nachtrag 1 zu diesem geschlossen. Am 22.02.2023/28.02.2023 wurde der Nachtrag 2 zum Durchführungvertrag unterzeichnet. Nun sind der Lageplan vom 13.12.2022, Neubau Generatorenhaus vom 13.12.2022, der Lageplan vom 25.05.2022 mit Kläranlagen und Löschwasserentnahmestelle und Genehmigungsplanung vom 25.05.2022 sind nun Bestandteil des Vertrages.

7. PLANINHALT

7.1 Nutzung der Baugrundstücke

7.1.1 Art der Nutzung

Zur Sicherung der angestrebten Nutzungen ist ein sonstiges Sondergebiet Weingut nach § 11 BauNVO festzusetzen.

Zulässig sind ein Weingut mit verschiedenen Produktionsstätten und Hotels.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs sind folgend Anlagen zulässig:

- Weinherstellung,
- Likör- und Sektherstellung
- Brau-, Gär- und Mälzereienanlagen
- Destillen und Brennereienanlagen
- Entalkoholisierungsanlagen
- Jegliche Form der Herstellung von Getränken und Frucht-/ Gemüseprodukten, sowie deren Nebenprodukte (beispielsweise Kosmetika, Aromen, Tierfutter, Energieträger)
- Lagerräume und -formen aller Art
- Flaschen- und Anlagenreinigungsanlagen
- Weinkeller, Abfüll- und Verpackungsanlagen
- Personalräume, Labors und Büros,
- Hotel,
- Verkaufs- und Gastronomieeinrichtungen,
- Event und Tagungsräume
- Wärme- und Stromproduktion, Ladeeinrichtungen.

Zusätzlich soll das Bestandsgebäude nördlich der Produktion (ehemaliges Carport, WC-Haus) in Teilen im Inneren als Technikgebäude (Grünanlagenpflege) und für Versorgungsanlagen genutzt werden.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauNVO Festsetzungen zur Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe getroffen.

Es wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Dabei wird die vorhandene Überbauung beachtet.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Verhältnis zur Trauf- bzw. Firsthöhe des denkmalgeschützten Stalles bestimmt. Der Höhenbezug des zugrunde liegenden Lage- und Höhenplans des Vermessungs- und Ingenieurbüros Dipl.-Ing. (FH) Friedhelm Bock ist DHHN 2016.

7.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baulinie, Baugrenze

Im Bebauungsplan werden mit Hilfe der Baulinie und Baugrenzen die Lage und Größe der überbaubaren Grundstücksfläche definiert.

Das Baudenkmal ehemaliger Kuhstall der Gutsanlage wird mit einer Baulinie festgesetzt.

Die sich westlich daran anschließende Baugrenze umfasst den Bereich, in dem die Produktionshallen des Weingutes und die Erweiterung des Hotels entstehen können.

Zusätzlich wurde eine Baugrenze für das bestehende Technikgebäude und das neue Heizhaus am Nordrand festgesetzt.

Auch das bestehende WC-Gebäude und der Carport, die in ein Technikgebäude (Versorgungsanlagen und Technik für Grünanlagenpflege) nördlich des Produktionsgebäudes hat eine Baugrenze erhalten.

7.1.4 Stellplatzanlagen

Der Vorhabenträger plant im Norden eine Stellplatzanlage mit 17 Stellplätzen, die entsprechend festgesetzt wurde.

7.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Vorhabens erfolgt über die Kreisstraße MSE109. Die Im Norden festgesetzt private Straße erschließt neben dem Hotel und dem Weingut und den dahinterliegenden beiden Wohngrundstücken auch die Kirche und den Friedhof, die östlich des Plangeltungsbereichs liegen.

Südlich anschließend an die Privatstraße, ist die innere Erschließung des Gebiets ringförmig aufgebaut, so dass diese auch durch das Müllfahrzeug befahren werden kann.

7.3 Grünflächen

Im Nordwesten des Plangebietes wurde eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park festgesetzt.

7.4 Wasserfläche

Im Nordwesten des Plangebietes wurde ein Teich angelegt. Hier beabsichtigt der Vorhabenträger überschüssiges Regenwasser einzuleiten.

7.5 Flächen für die Landwirtschaft

Im Westen des Plangebietes wurden Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Hier befindet sich ein Weingarten.

7.6 Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen

Alle Alleebäume werden nicht beeinträchtigt. Einige der geschützten Bäume wurden ebenfalls zur Erhaltung festgesetzt.

Der Eingriff durch Bebauung ist zu kompensieren. Ebenso die Fällung geschützter Bäume.

7.6.1 Verminderungs- / Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Sind Abrisse oder Fällungen vorgesehen, sind diese vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
- V2 Vor Beginn von Umbauten im Dach und Dachbodenbereich des Wirtschaftsgebäudes und der Scheune sowie bei Fällung von Bäumen sind diese Bereiche zuvor auf Vorkommen von Lebensstätten gesetzlich geschützter Tiere untersuchen zu lassen. Sollte bei diesen Untersuchungen derartige Lebensstätten gefunden werden, ist die

- untere Naturschutzbehörde zu informieren. Die Untersuchung und die Umsetzung ggf. notwendiger Maßnahme zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten ist durch eine fachkundige Person durchzuführen bzw. zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Untersuchungen bzw. der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie ggf. eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.“
- V3 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sowie Gehölze im Bereich der Grünfläche sind zu erhalten und zu sichern. Eine Rodung kann als Ausnahme z.B. aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zugelassen werden. Abgängige oder gerodete Bäume sind durch heimische standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.

7.6.2 Kompensationsmaßnahmen

Bei Umsetzung der Planung kommt es zur Überbauung von Boden. Diese Eingriffe sind durch geeignete Maßnahme außerhalb des Plangebietes zu kompensieren; der Ersatz für die gefälltten Bäume erfolgt innerhalb des Plangebietes.

- M1 Zur Deckung des Kompensationsdefizites von 6.153 Punkten, wurden auf zwei Flächen eine große Streuobstwiese mit ca. 0,53 ha westlich und eine kleine Streuobstwiese mit ca. 0,2 ha südwestlich des Schlosses Rattey zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft angelegt (siehe Abb. 11 des Umweltberichtes). Die Flächen sind dinglich zu sichern. Die Einrichtung der Streuobstwiesen erfolgte im Herbst/Winter 2020/21.
- M2 Der Ersatz für Fällungen von nach Baumschutzkompensationserlass zu ersetzenden Einzelbäumen hat innerhalb des Plangebietes durch Pflanzung und dauerhafte Erhaltung von 6 Linden (siehe Abb. 14 des Umweltberichtes) in der Qualität Hochstamm; 3 x verpflanzt; Stammumfang 16 bis 18 cm zu erfolgen. Die Bäume erhalten eine Pflanzgrube von 0,8 x 0,8 x 0,8 m, einen Dreibock. Die Anpflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 4 Jahren zu Beginn der Vegetationsperiode angewachsen sind. Bei Verlust der Gehölze sind diese in Anzahl und Qualität gleichwertig zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind spätestens im Herbst des Jahres der Baufertigstellung und Inbetriebnahme durchzuführen. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

7.6.3 CEF-Maßnahmen

- CEF 1 Der mögliche Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter ist vor Baubeginn zu ersetzen. Die sechs Ersatzquartiere sind an den verbliebenen Bäumen des Plangebietes zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten. Lieferung und Anbringung an zur Erhaltung festgesetzten Bäumen von:
- 1 Nistkästen Blaumeise ø 26 mm-28 mm
 - 1 Nistkästen Feldsperling ø 32 mm
 - 1 Nistkästen Gartenrotschwanz oval 48 mm hoch, 32 mm breit
 - 1 Nistkästen Haussperling ø 32 mm-34 mm

- 1 Nistkästen Kohlmeise ø 32
- 1 Nistkästen Star ø 45 mm
- mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 6 des AFB Erzeugnis z.B.: Hersteller Jens Krüger/Papendorf. Gemeinnützige Werk- und Wohnstätten GmbH (www.gww-pase-walk.de) alternativ Fa. Schwegler
- CEF 2 Der mögliche Verlust von Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter ist vor Baubeginn zu ersetzen. Vier Ersatzquartiere sind an den verbliebenen Bäumen des Plangebietes zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten. Lieferung und Anbringung an zur Erhaltung festgesetzten Bäumen von:
4 Nistkästen für Bachstelze, Grauschnäpper, Hausrotschwanz, Zaunkönig mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung AFB Abbildung 7. Erzeugnis z.B.: Hersteller Jens Krüger/Papendorf.
- CEF 3 Der mögliche Verlust von Fledermausquartieren ist vorsorglich zu ersetzen. Vor Baubeginn sind 2 Fledermaus-Ersatzquartiere Erzeugnis: Fledermausflachkasten z.B. Typ 1FF der Firma Schwegler oder Jens Krüger/Papendorf an zur Erhaltung festgesetzten Bäumen oder an Gebäuden im Plangebiet zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

7.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Über das private Grundstück führen mehrere Erschließungen hinter liegender Nutzungen wie Kirche, Friedhof, Wohnbebauungen und spezielle Rechte für Land- und Forstwirtschaft. Hier wurden entsprechend Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festzusetzen.

1. GFL1

Die Fläche GFL1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 163 (Kirche und Friedhof), 167/2 und 167/3 Flur 1 Gemarkung Rattey, einem speziellen Recht für Land und Forstwirtschaft sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die Fläche ist durchgängig 8 m breit.

2. GFL2

Die Fläche GFL2 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 167/2 und 167/3 Flur 1 Gemarkung Rattey, einem speziellen Recht für Land und Forstwirtschaft sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die Fläche ist durchgängig 8 m breit.

3. GFL3

Die Fläche GFL3 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 167/2 und 167/3 Flur 1 Gemarkung Rattey sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die Fläche ist durchgängig 5 m breit.

4. GFL4

Die Fläche GFL4 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstücks 167/3 Flur 1 Gemarkung Rattey sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die Fläche ist durchgängig 3 m breit.

5. GF1

Die Fläche GF1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstücks 167/2 Flur 1 Gemarkung Rattey zu belasten. Die Fläche ist durchgängig 3 m breit.

7.8 Kennzeichnungen

„Altlasten gemäß § 2 Des BBodSchG, die dem Vorhaben auf der benannten Fläche entgegenstehen, sind dem Umweltamt zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.“⁴

7.9 Nachrichtliche Übernahme

7.9.1 Baudenkmale und Bodendenkmal

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Baudenkmale direkt betroffen:

MST_938_0	Rattey 21	Gutsanlage mit
MST_938_1	Rattey 21	Gutshaus,
MST_938_2		Park,
MST_938_3	Rattey 16, 17	Kuhstall und
MST_938:4		Mauer.

Der Kuhstall und die Mauer als Teile der Gutsanlage liegen im Plangeltungsbereich.

Außerdem befindet sich ein Bodendenkmal, Gemarkung Rattey Fundplatz 17 (Kirche, Spätmittelalter) in unmittelbarer Umgebung.

„Für den Fall, dass durch die Bauarbeiten/Erdarbeiten in die o. g. Bau- und Bodendenkmale eingegriffen werden muss, ist eine Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V erforderlich.“⁵ Hier ist der Genehmigungsantrag Bestandteil des Bauantrages.

Die untere Denkmalschutzbehörde hat der Nutzungserweiterung der Gutsanlage aus denkmalpflegerischer Sicht zugestimmt.

„Grundsätzlich gilt, die denkmalgeschützten baulichen Anlagen im Bereich der Gutsanlage sind im bauzeitlichen Bestand zu erhalten.

Der Neubau der Produktionshalle ist in der Höhe so zu begrenzen, dass die Traufhöhe des denkmalgeschützten Stalles nicht überschritten wird.

Für den Hotelbau gilt die Firsthöhe des Stalles als maximale Höhenbegrenzung.

Sollten die Realisierung von Photovoltaikanlagen oder Solarthermieranlagen oder sonstige Dachaufbauten geplant sein, sind diese in die Höhenbegrenzung mit einzubeziehen.“⁶

Am 06.10.2020 wurde die denkmalrechtliche Genehmigung für die Sanierung des Kuhstalles bei der unteren Denkmalschutzbehörde beantragt. In der Stellungnahme vom 10.06.2021 weist der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte hin:

„Alle weiteren Veränderungen und Maßnahmen am und innerhalb des Denkmals, sowie in deren Umgebung, wenn hierdurch das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigt wird, sind nach § 7 Denkmalschutzgesetz M-V genehmigungspflichtig.“

In Abstimmung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erfolgt der Anbau an das Baudenkmal so, dass die Traufhöhe des denkmalgeschützten Gebäudes nicht überschritten wird. Der nicht unmittelbar angrenzende Teil des Produktionsgebäudes und das Hotel liegen höhenmäßig zwischen Trauf- und Firsthöhe des Denkmals.

⁴ Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 10.06.2021

⁵ Geänderte Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 05.10.2020

⁶ Geänderte Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 05.10.2020

Mit Schreiben vom 24.09.2021 von der unteren Denkmalschutzbehörde wurde die denkmalrechtliche Genehmigung von Pflanzungen in der denkmalgeschützten Gutsanlage von Schloss Rattey erteilt.

In der Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 10.01.2022 wurden folgende Hinweise von der unteren Denkmalschutzbehörde gegeben:

- „1. *Es ist sicher zu stellen und nachzuweisen, dass die Substanz und Struktur des Baudenkmals durch das geplante Bauvorhaben, insbesondere Erd- und Tiefbauarbeiten und deren Folgewirkungen keine Schädigung und Beeinträchtigung erfährt.*
2. *Alle Maßnahmen (Farbe, Materialien, Techniken etc.) zum Innenausbau des Einzeldenkmals sind mit der UDB abzustimmen und von ihr zu bestätigen.*
3. *Es ist zu prüfen, inwieweit der neue Zwischenbau mit größerem Abstand vor die historische Fassade des Stalls gestellt werden kann.*
4. *Die äußere Gestaltung und Farbigkeit des Neubaus (Materialien, Techniken etc.) sowie die Detaillierungen (Fenster, Türen, Balkone etc.) sind im Genehmigungsverfahren mit der UDB abzustimmen.*
5. *Die bestehende Geländeprofilierung ist grundsätzlich zu erhalten. Für die Bebauung ist das vorhandene Geländeniveau maßgebend.*
6. *Die Anlage und Ausführung der Außenanlagen und befestigten Freiflächen (Material, Farbigkeit) ist mit der UDB im Genehmigungsverfahren im Detail abzustimmen.*
7. *Auch wenn das Vorhaben mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen B-Planes nach § 62 Abs. 2 Landesbauordnung M-V genehmigungsfreigestellt ist, bedürfen die Bauvorlagen für den Umbau des ehemaligen Kuhstalls und die Ausführung des Neubaus (Ausführungsplanung), insbesondere die Gestaltung der äußeren Hülle (Farben, Materialien, Techniken etc.) für die Gebäude und Nebenanlagen im Detail gemäß § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) einer denkmalrechtlichen Genehmigung der UDB.“*

7.10 Hinweise

7.10.1 Landschaftsschutzgebiet

Mit der Bekanntmachung der 1. Verordnung über die Änderung des Beschlusses Nr. X-5-10/62 über die Erklärung eines Landschaftsteils zum Landschaftsschutzgebiet vom Juni 1962 (LSG „Brohmer Berge“) am 29.03.2023 wurde der Plangeltungsbereich aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgegliedert. Der Plangeltungsbereich ist von allen Seiten vom Landschaftsschutzgebiet L30a „Brohmer Berge“ umgeben.

7.10.2 Flurneuordnung

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 22.01.2021 hin, dass das Planungsgebiet dem Flurneuordnungsverfahren Schönbeck gem. § 56 Landwirtschaftsanpassungsgesetz unterliegt.

7.10.3 Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 30.07.2020 hin:

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 30.07.2020 hin:

„Vom Vorhabenstandort befinden sich in einer Entfernung von

- ca. 3,8 km südöstlich in Voigtsdorf
- ca. 4,6 km südöstlich in Schönhausen
- ca. 3,8 km südsüdöstlich in Klein Daberkow

immissionsschutzrechtlich genehmigte Hähnchenmastanlagen, die der Zuständigkeit des StALU Mecklenburgische Seenplatte unterfallen. Bei bestimmungsgemäßigem Anlagenbetrieb und aufgrund des großen Abstandes zum Vorhabenstandort ist von keinen unzulässigen Beeinträchtigungen auszugehen.

Auf den Bestandsschutz dieser Anlagen einschließlich der von Ihnen ausgehenden Emissionen (insbesondere Geruch) wird verwiesen.

Die bei dem geplanten Vorhaben anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§7 KrWG) oder, soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).“

7.10.4 Arbeitsschutz und technische Sicherheit

Das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern weist in seiner Stellungnahme vom 29.07.2020 hin:

- *„Bei Fragen zum baulichen Arbeitsschutz bzw. zur Prüfung der Einhaltung der Bestimmungen der Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) empfehle ich, bereits in der Planungsphase Kontakt mit der Arbeitsschutzbehörde aufzunehmen.*
- *Entsprechend der Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung – BaustellV) vom 10.Juni 1998, sind Baustellen bestimmten Umfangs beim zuständigen Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Regionalbereich Süd – Neubrandenburg-, spätestens zwei Wochen vor Einrichtung der Baustelle schriftlich anzukündigen (§2 Abs. 2 BaustellV).*
- *Zur Sicherung der Belange des Arbeitnehmerschutzes bei der Ausführung der Bauarbeiten sind die Bestimmungen der DGUV Vorschrift 38 „Bauarbeiten“ zu berücksichtigen.“*

7.10.5 Untere Bodenschutz- und Abfallbehörde

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 05.10.2020 hin, *„dass bei den Arbeiten anfallende Abfälle laut §§ 7 und 15 KrWG einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen sind. Bau- schutt und andere Abfälle sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).*

Nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vor- sorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdich- tungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodenge- füge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Boden- schutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Eintreten schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderun- gen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu

beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/19989) wird besonders hingewiesen.

Falls Bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.“

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 03.02.2021 hin, „dass bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Bauschutt ist einer zugelassenen Bauschuttaufbereitungsanlage zuzuführen. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Abfälle zugelassene Deponie ist untersagt (§ 18 Abs. 1 AbfWG M-V).

Das Verbrennen von Holzabfällen bzw. Abbruchholz außerhalb dafür zugelassener energetischer Verwertungsanlagen ist verboten.

Im Rahmen der Überlassungspflicht nach §§ 4 und 6 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte hat nach § 25 Abfallwirtschaftssatzung die Anlieferung von Baustellen- bzw. anderen Abfällen zur Beseitigung, die nicht nach § 10 Abs. 1 Abfallsatzung unter die Ausschlussliste fallen, grundsätzlich durch zugelassene Unternehmen zu den Umlade Stationen Neustrelitz oder Demmin der Ostmecklenburgischen-Vorpommerschen Verwertungs- und Deponie GmbH (OVVD GmbH), auf die Abfallentsorgungsanlage Rosenow (AEA Rosenow) oder zu den Wertstoffhöfen des Landkreises (soweit die Abfälle an diesen angenommen werden) zu erfolgen. Die Gewährleistung der Andienungspflicht wird durch die Abfallbehörde kontrolliert. ... Altlasten gemäß § 2 des BBodSchG, die dem geplanten Vorhaben auf der benannten Fläche entgegenstehen, sind dem Umweltamt zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Falls jedoch bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.“

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 10.02.2021 hin:

„Vor Umbau, Sanierung oder Abbruch der Bauwerke ist zunächst durch Inaugenscheinnahme und Auswertung vorhandener Unterlagen festzustellen, ob mit einer Schadstoffbelastung des dabei anfallenden Bauschutts gerechnet werden muss. Gleichermaßen ist mit bei Erdbauarbeiten bzw. mit Bodenaushub zu verfahren.

Ebenfalls vor Beginn der Abbruch- und Sanierungsarbeiten ist eine Überprüfung auf das Vorhandensein asbesthaltiger Materialien und Bauteile erforderlich. Bei Abbruch, Transport und bei der Ablagerung von Zementasbestbestandteilen (Abfallschlüsselnummer 170105) sind die Forderungen der Technischen Regeln für Gefahrenstoffe (TRGS 519) strikt einzuhalten. Die zu deponierenden Bestandteile sind getrennt von anderen Bauabfällen auf die Deponie Rosenow zu entsorgen. Eine Vermischung mit anderen Abfällen wird untersagt.

Nachweislich kontaminierte Bauschutt oder Bodenaushub ist als gefährlicher Abfall einzustufen und darf nur in dafür zugelassenen Anlagen durch entsprechende Unternehmen entsorgt oder behandelt werden. Zu diesen gefährlichen Abfällen zählen auch Teerpappen bzw. mit Teerpappen behaftete Baustoffe und verkohlte Holzreste.

Nicht verwertbare, offensichtlich kontaminierte Bausubstanz, ist vor dem Abbruch einer Analyse auf Art und Umfang der möglichen Schadstoffbelastung zu unterziehen.

Der Umfang der notwendigen Untersuchungen richtet sich nach der beabsichtigten Verwertung bzw. nach der Qualität der erfolgten Trennung von kontaminierten und unbelasteten Abbruchmaterialien.

Auf eine analytische Untersuchung der nicht verwertbaren, kontaminierten Bausubstanz kann verzichtet werden, wenn ein Einbau in die Einbauklasse 2 beabsichtigt ist, das Material durch kontrollierten Rückbau gewonnen wird und dabei schadstoffhaltige Baumaterialien (z. B. PCB-haltige Dichtungsmassen, asbesthaltige Verkleidungen) vollständig abgetrennt werden. Wenn weiterhin kein Verdacht auf nutzungsbedingte Schadstoffbelastungen besteht und nichtmineralische Baustoffe so weit abgetrennt werden, dass nur noch geringe Fremdbestandteile < 5 Vol. -% enthalten sind.

Bei den Abbrucharbeiten anfallender unbelasteter Bauschutt ist einer zugelassenen Bauschuttaufbereitungsanlage zuzuführen. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Abfälle zugelassene Deponie ist untersagt (§ 18 Abs. 1 AbfWG M-V).

Das Verbrennen von Holzabfällen bzw. Abbruchholz außerhalb der dafür zugelassenen energetischen Verwertungsanlagen ist sowohl durch immissionsschutzrechtliche als auch abfallrechtliche Bestimmungen verboten.

Behandelte Holzabfälle sind mit Holzschutzmitteln und schädlichen Verunreinigungen belastete, lackierte oder mit PVC beschichtete Hölzer, die bei der Entsorgung in besonderem Maße gesundheits-, luft- oder wassergefährdend sind. Belastete Holzabfälle sind je nach Art und Konzentration der Belastung unschädlich in dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlagen zu entsorgen. Die energetische Verwertung kann nur auf Grundlage der 4. und 17. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV), der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft), des Chemikaliengesetzes (ChemG) und der Chemikalien-Verbotsverordnung (ChemVerbotsV) erfolgen.“

7.10.6 Untere Verkehrsbehörde

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte weist in seiner Stellungnahme vom 24.08.2020 hin, „dass bei Baumaßnahmen der Veranlasser verpflichtet ist, solche Technologien anzuwenden, mit denen für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Eine Gewährleistung des Anliegerverkehrs und der Rettungsfahrzeuge müssen gegeben sein.

Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebung der öffentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist zwei Wochen vor Beginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO bei der Verkehrsbehörde der Stadt Neustrelitz, einzuholen.“

7.10.7 Zweckverband für Wasserver- und Abwasserentsorgung Stralsburg

Der Zweckverband für Wasserver- und Abwasserentsorgung Stralsburg weist in seiner Stellungnahme vom 30.10.2020 auf Trinkwasserversorgungsleitungen im Planbereich hin, die neben dem Plangeltungsbereich die Kirche, auch die Wohnhäuser Rattey 18 und 19 und das Hotel versorgen.

„Vertikale oder horizontale Mindestabstände zu den Anlagen des Zweckverbandes sind gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 400-1 einzuhalten, Kreuzungen zu Versorgungsleitungen sind bei Einhaltung der Abstände laut DIN 19630 zulässig. Bei Erfordernis sind Suchgrabungen durchzuführen und zu dokumentieren.

Die Ver- und Versorgungsleitungen sind während der Bauphase vor Beschädigungen zu schützen. Bei unvorhergesehener Annäherung mit Baumaßnahmen jeglicher Art an die Versorgungsanlagen des Zweckverbandes ist dieser umgehend zu informieren.“

7.10.8 E.DIS Netz GmbH

Die E.DIS Netz GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 29.06.2020 auf Niederspannungskabel im Planbereich hin, die neben dem Plangeltungsbereich die Kirche, die Ferienwohnung Rattey 16a, die Wohnhäuser Rattey 18 und 19 und das Hotel versorgen.

„Wir bitten Sie, unseren Anlagenbestand bei Ihrer vorhabenkonkreten Planung zu berücksichtigen.“

7.10.9 Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 29.06.2020 auf Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG im Planbereich hin.

„Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich ... angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermeiden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.“

8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die bestehenden Nutzungen im ehemaligen Reitstall müssen aufgegeben werden.

8.2 Verkehr

An der vorhandenen Erschließung der Fläche werden keine Veränderungen vorgenommen. Für die neuen Nutzungen sind neue Stellplätze erforderlich.

8.3 Ver- und Entsorgung

An der vorhandenen Ver- und Entsorgung werden keine Veränderungen vorgenommen.

Trinkwasser

Das Plangebiet ist an die Trinkwasserversorgung angeschlossen. Der Zweckverband plant die Erneuerung von Trinkwasseranschlussleitungen.

Löschwasser

Nach der vorliegenden Brandschutzkonzeption werden als Löschwasser 96 m³/h benötigt. Es wird ein Entnahmestutzen am Gewässer II. Ordnung errichtet.

„Voraussetzung für eine Bebauung ist eine gesicherte Löschwasserversorgung. Bei der Entnahme aus Gewässer sind Saugstell, Zufahrt und Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr erforderlich.

Auf die Darstellung der Flächen für die Feuerwehr im Lageplan für die Antragsunterlagen für den zu stellenden Bauantrag für hingewiesen.“⁷

Abwasser

Im Ortsteil Rattey gibt es keine zentrale Abwasserentsorgung und ist auch nicht geplant; d. h. es sind individuelle Lösungen erforderlich. *„Die bestehende Kläranlage wird zurückgebaut, das Hotel, Café usw. werden an eine am gleichen Standort neu zu errichtende angeschlos-*

⁷ Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 10.06.2021

sen. Für die Weinherstellung werden auf dem Flurstück 167/6 ein separates Absetzbecken und Klärteich mit Sauerstoffbelüftung angelegt. ...

Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis für die Kläranlage wird zurzeit in einem separaten Verfahren bearbeitet.⁸

Die neu geplante Brauerei wird bei der Entwässerungsanlage berücksichtigt.

Mit Schreiben vom 31.05.2023 wurden die Wasserrechtlichen Erlaubnisse für die Kläranlage Park Hotel Schloss Rattey und Kläranlage Weingut und Brauerei Schloss Rattey vom Landkreis Mecklenburgische Seenplatte erteilt.

Stromversorgung

Es sind Stromversorgungsleitungen vorhanden.

„Für den Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich.“⁹

Regenwasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen ist wird in Zisternen gesammelt und größtenteils genutzt. Für die Entsorgung in das Gewässer II. Ordnung wurde eine wasserrechtliche Genehmigung beantragt.

Telekommunikationslinien

„Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem ... Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.“¹⁰

Abfallentsorgung

Seit dem 19.12.2018 ist die Satzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte über die öffentliche Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung) in Kraft.

8.4 Natur und Umwelt

Die Eingriffe sind zu kompensieren. Die geplanten CEF-, Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen sind umzusetzen. Baubedingte Beeinträchtigungen der ansässigen Fauna sind zu vermeiden.

8.5 Bodenordnende Maßnahmen

Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB sind nicht erforderlich. Eine Neuordnung von Grundstücken wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.

8.6 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Planung und Erschließung sowie für sonstige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen werden von den Vorhabenträgern getragen. Weitere Regelungen dazu beinhaltet der städtebauliche Vertrag.

⁸ Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 10.01.2022

⁹ Stellungnahme der E.DIS Netz GmbH vom 29.06.2020

¹⁰ Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 29.06.2020

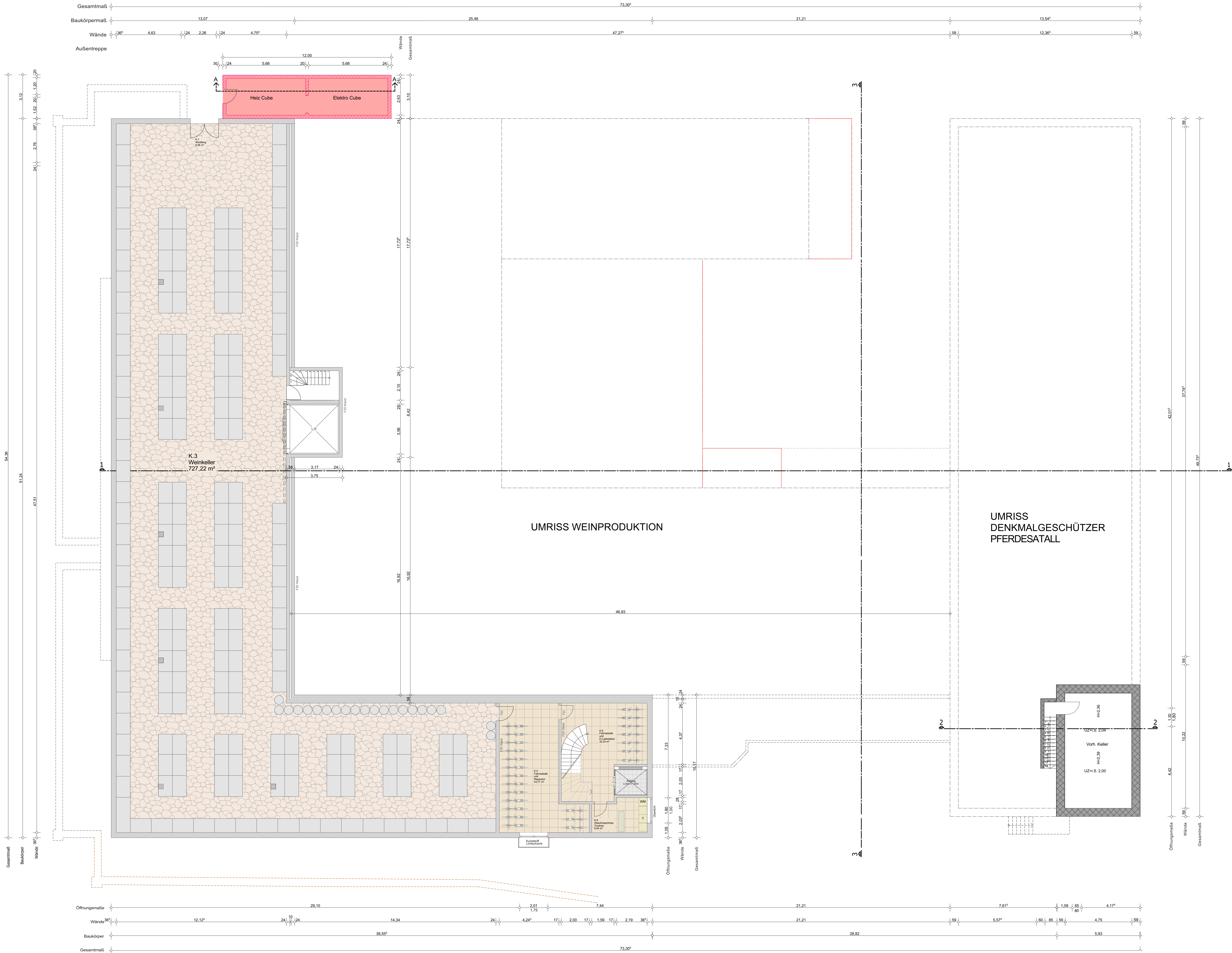
9. FLÄCHENBILANZ

Tabelle 1: Flächenbilanz

Nutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Sonstiges Sondergebiet	8.158 m ²	84,6 %
Straßenverkehrsfläche	340 m ²	3,5 %
Grünfläche	682 m ²	7,1 %
Wasserfläche	142 m ²	1,5 %
Flächen für die Landwirtschaft	321 m ²	3,3 %
Gesamt	9.643 m²	100 %

10. ANLAGEN VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

Anlage 1	Lageplan mit Brauerei 30.11.2022
Anlage 2	Grundriss Kellergeschoss 30.11.2022
Anlage 3	Grundriss Erdgeschoss 30.11.2022
Anlage 4	Grundriss Obergeschoss 30.11.2022
Anlage 5	Ansichten 30.11.2022
Anlage 6	Generatorenhaus 13.12.2022
Anlage 7	Lageplan Generatorenhaus 13.12.2022



LEGENDE zum Bauantrag

- Mauerwerk Bestand Rinderhalle
- Mauerwerk zZt gebaut
- Mauerwerk neu
- Trockenbau neu
- Außenwände
- erforderliche Trennwände, Schallschutz R' = 54 dB
- T30 Tür, rauchdicht, selbstschließend
- T1 T30 Tür, rauchdicht, selbstschließend
- T2 RD-Tür, rauchdicht
- T3 T90 Tür, rauchdicht, selbstschließend
- Bauteile



Änderung	Datum	gezeichnet	Abgezeichnet	geprüft
a	30.11.2022	AS	Ergänzungen	HKKD
-	25.05.2022	AS	Planerstellung	HKKD

Bauantrag

Zuständige Behörde: Landkreis Necklenburgische-Seenplatte
Bauamt
Zum Amtsbrink 2
17192 Waren (Müritz)

Planverfasser

Architektengemeinschaft
Dipl.-Ing. Hans Kraft, Architekt
Dipl.-Ing. (FH) Klaus Day, Architekt
Herbert-Weichmann Straße 61
22085 Hamburg
Fon: 040 36090097
mobil: 01604460600 (H. Kraft)
email: Plan@hoteling.de

Bauvorhaben

Neubau
Erweiterung der Wein Produktion
um ein Brauhaus
18442 Schönbeck
Gemarkung Rattey
Flur 1, Flurstücke 165/2
Rattey 21

Bauherr

Insel Mühle Usedom GmbH
GF Horant Elget
Bäderstraße 9-11
D - 17406 Usedom
FON 030-484 900 9123
email h@elgetbrothers.com

Planart

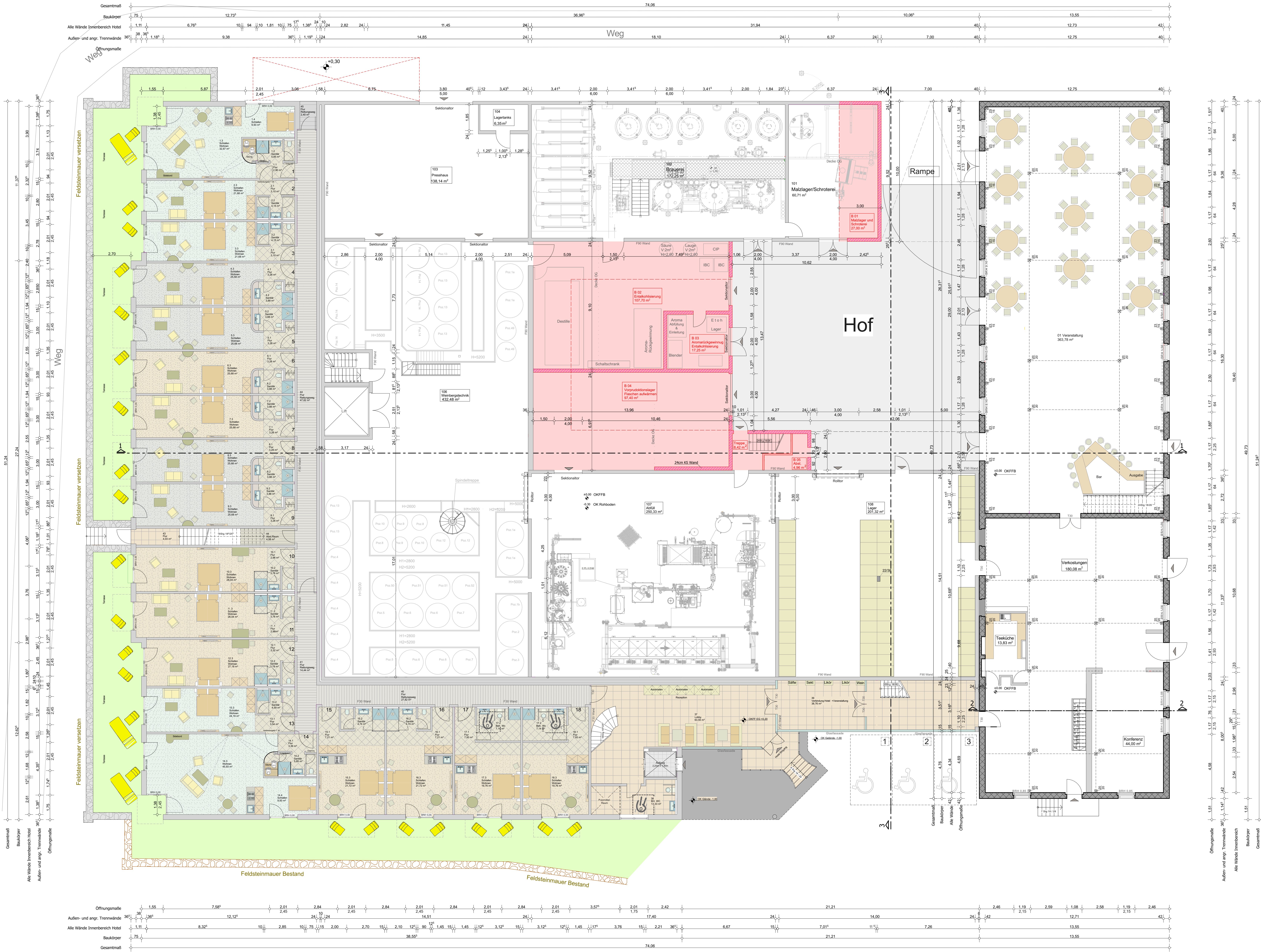
Genehmigungsplanung Projektnummer 22/03

Plannhalt

Grundriss KG

Datum

25.05.2022 HKKD/AS Maßstab 1:100



LEGENDE zum Bauantrag

- Mauerwerk Bestand Rinderhalle
- Mauerwerk z.Zt. gebaut
- Mauerwerk neu
- Trockenbau neu

F90 Außenwände
F30 erforderliche Trennwände, Schallschutz R' = 54 dB
T1 T30 Tür, rauchdicht, selbstschließend
T2 RD-Tür, rauchdicht
T3 T90 Tür, rauchdicht, selbstschließend
Bauteile

Bauantrag

Zuständige Behörde: Landkreis Necklenburgische-Seenplatte
Bauamt
Zum Amtsbrink 2
17182 Waren (Müritze)

Planverfasser: Architektengemeinschaft
Dipl.-Ing. Hans-Kraft, Architekt
Dipl.-Ing. (FH) Klaus Day, Architekt
Herbert-Weichmann Straße 61
22085 Hamburg
Fon: 040 36090097
mobil: 01604460800 (H. Kraft)
email: Plan@hotelling.de

Bauvorhaben

Neubau
Erweiterung der Wein Produktion
um ein Brauhaus
18442 Schönbeck
Gemarkung Ratze
Flur 1, Flurstücke 165/2
Ratze 21

Bauherr

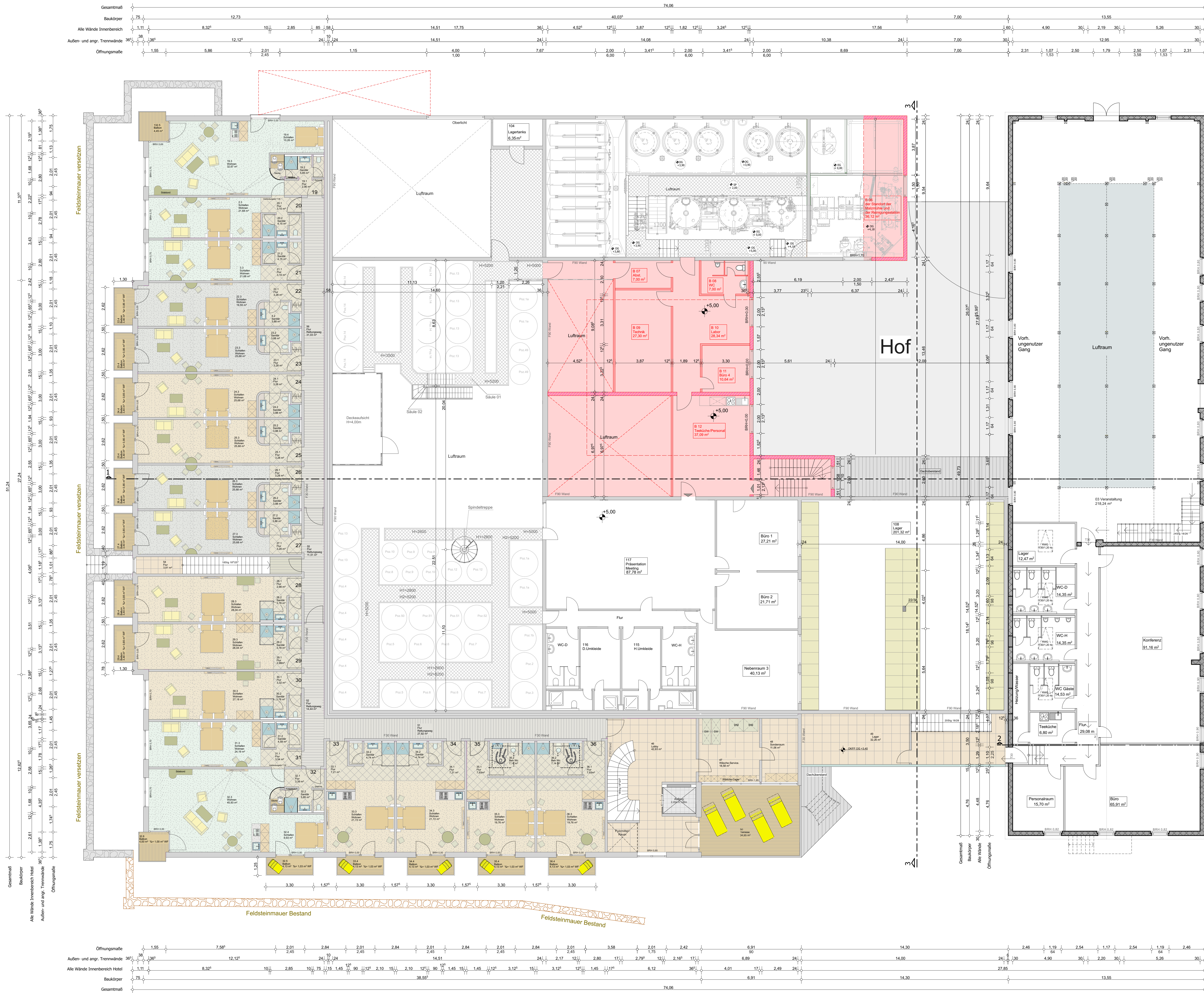
Insel Mühle Usedom GmbH
GF Horant Eigelt
Bäderstraße 9-11
D - 17406 Usedom
FON 039-484 900 6123
email higelgetbrothers.com

Planart Genehmigungsplanung **Projektnummer** 22/03

Planinhalt **Grundriss EG**

Datum 25.05.2022 **Berechnung** HKK/DAS **Maßstab** 1:100





LEGENDE zum Bauantrag

- Mauerwerk Bestand Rinderhalle
- Mauerwerk z.Zt. gebaut
- Mauerwerk neu
- Trockenbau neu
- F90 Außenwände
- F30 erforderliche Trennwände, Schallschutz R' = 54 dB
- T1 T30 Tür, rauchdicht, selbstschließend
- T2 RD-Tür, rauchdicht
- T3 T90 Tür, rauchdicht, selbstschließend
- Bauteile



a	30.11.2022	AS	Ergänzungen	HKKD
b	25.05.2022	AS	Planerstellung	HKKD
c		gez.	Anforderung	supr

Baumantrag

Zuständige Behörde: Landkreis Neckenburgerische-Seenplatte

Baustell: Zum Amstank 2
17152 Wern (Mürit)

Planverfasser

Architektengemeinschaft
Dipl.-Ing. Hans Kraft, Architekt
Dipl.-Ing. (FH) Klaus Day, Architekt
Herbert-Weichmann Straße 61
22085 Hamburg
Fon: 040 36090097
mobil: 01604460600 (H. Kraft)
email: Plan@hokeling.de

Bauvorhaben

Neubau
Erweiterung der Wein Produktion
um ein Brauhaus
18442 Schönbeck
Gemarkung Rattey
Flur 1, Flurstücke 165/2
Rattey 21

Bauherr

Insel Mühle Usedom GmbH
GF Horant Elget
Bäderstraße 9-11
D - 17406 Usedom
FON 030-484 900 9123
email h@elgetbrothers.com

Planart

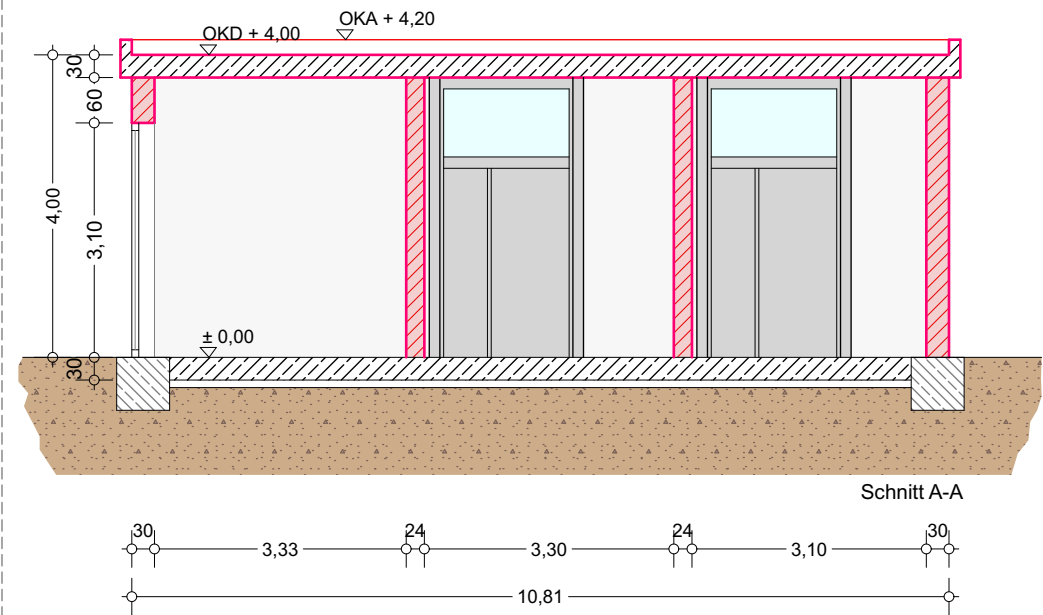
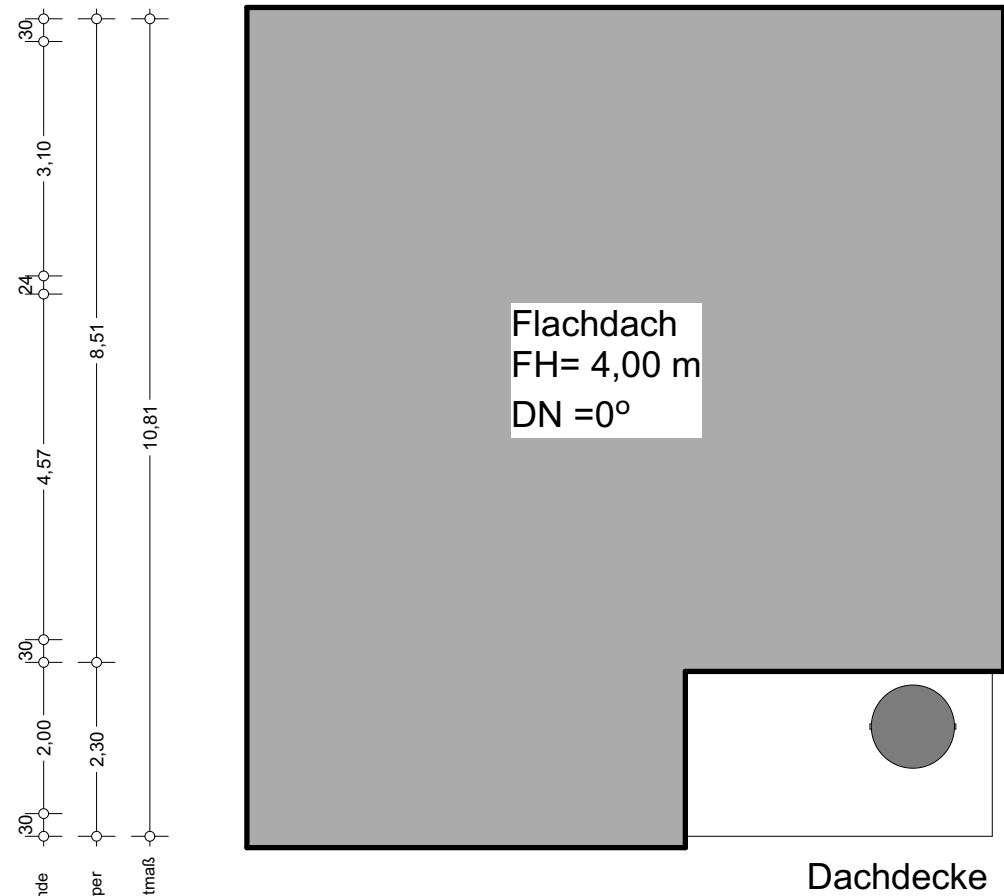
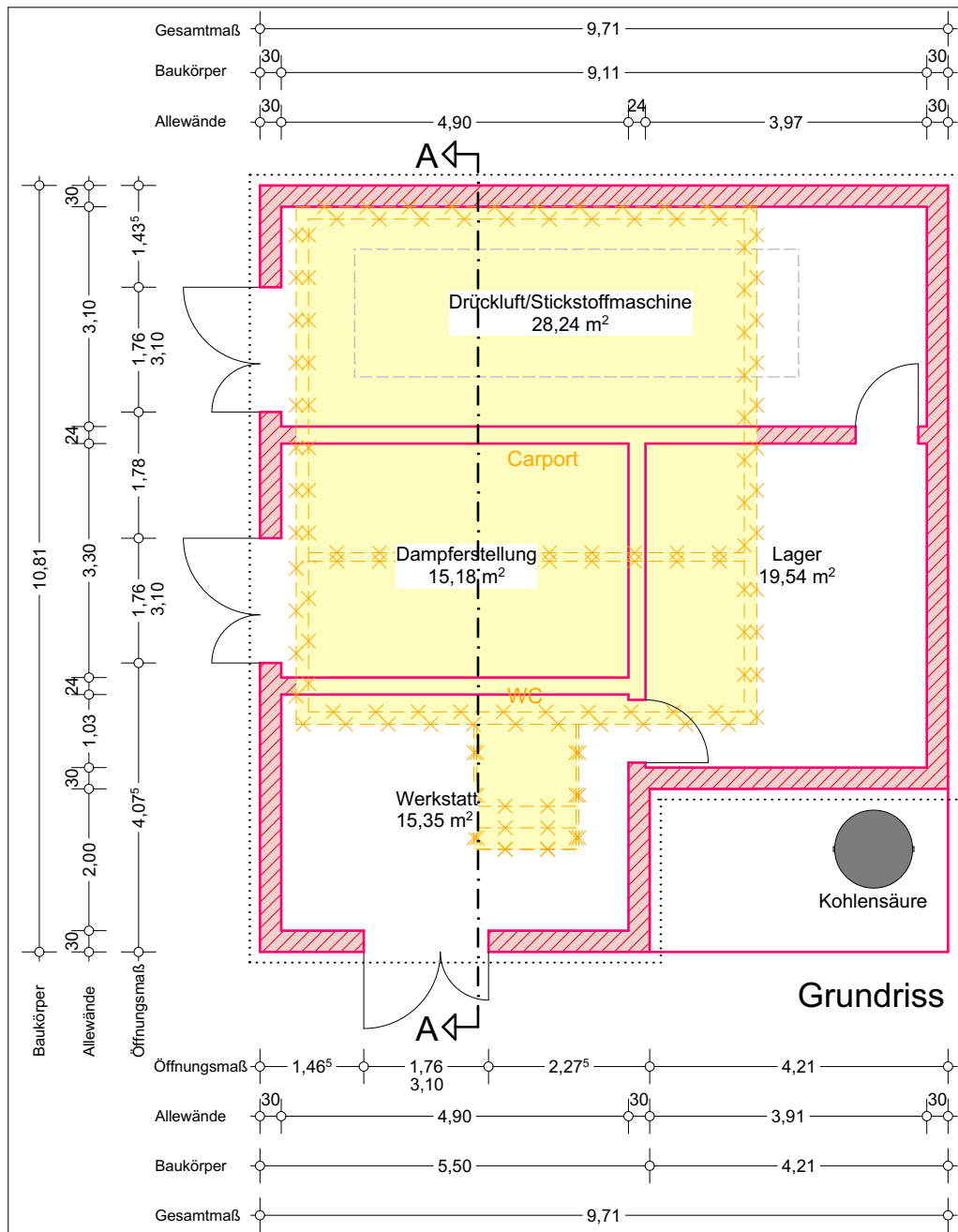
Genehmigungsplanung Projektnummer 22/03

Planinhalt

Grundriss OG

Datum

25.05.2022 Bearbeiter: HKKD/AS Maßstab: 1:100



LEGENDE:

- Mauerwerk Bestand
- Mauerwerk Neubau
- Bauteile Abruch

Index	Datum	gez.	Änderung	HK	gepr.
-	13.12.2022	AS	Planerstellung		

Bauantrag

Zuständige Behörde

Landkreis Necklenburgische- Seenplatte
Bauamt
Zum Amtsbrink 2
17192 Waren (M ü r i t z)

Planverfasser



Architektengemeinschaft
Dipl.Ing.Hans Krafft, Architekt
Dipl.Ing.(FH) Klaus Day, Architekt
Herbert-Weichmann .Str,61
22085 Hamburg
Fon: 040 36090097
mobil: 0160 4460600(HrKrafft)
email: Plan @ hoteling.de

Bauvorhaben

**Neubau
Generatorenhaus**

18442 Schönbeck
Gemarkung Rattey
Flur 1, Flurstücke 165/2 , 165/5
Rattey 21

Bauherr

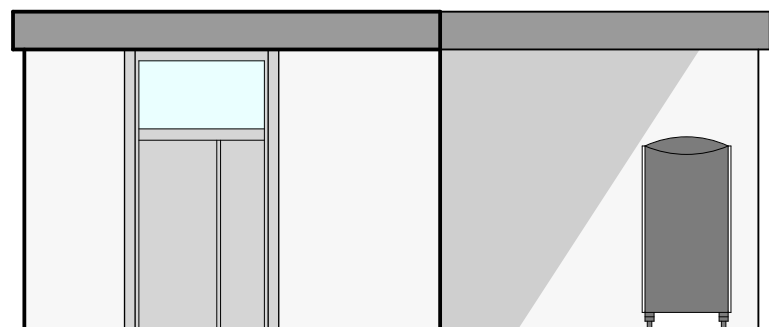
Insel Mühle usedom GmbH
GF Horant Elgeti
Bäderstraße 9-11
D-17406 Usedom
Fon: 030-484 900 9123
Email: h@elgetibrothers.com

Planart

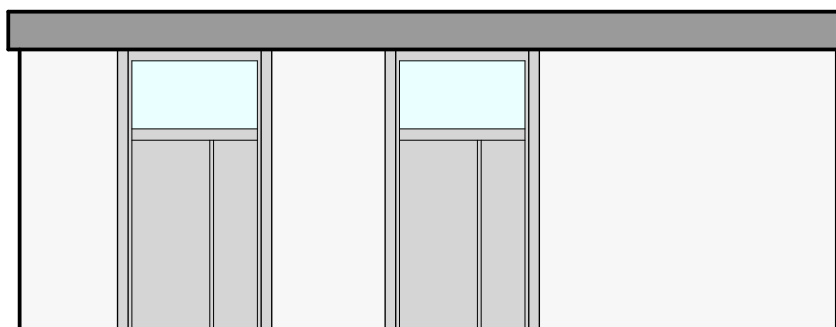
Genehmigungsplanung

Planinhalt
Grundriss M:1:100
Ansichten M:1:100
Schnitt A-A M:1:100

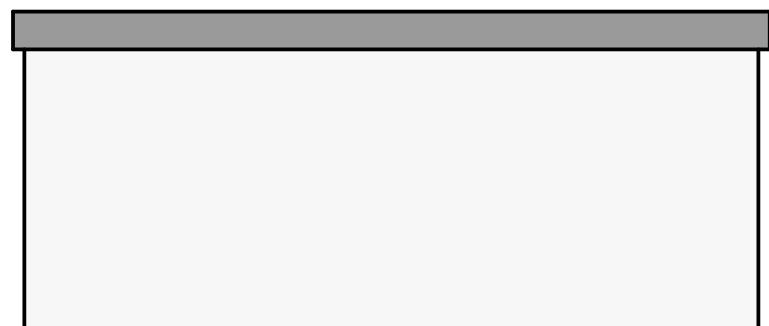
Datum 13.12.2022
Bearbeitet HK/AS
Maßstab 1:100



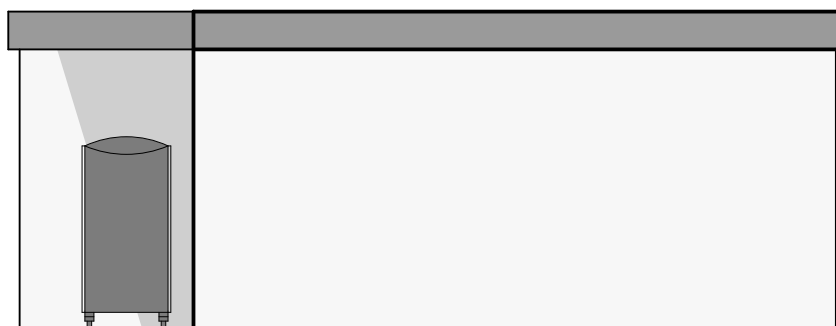
Ansicht-Süd



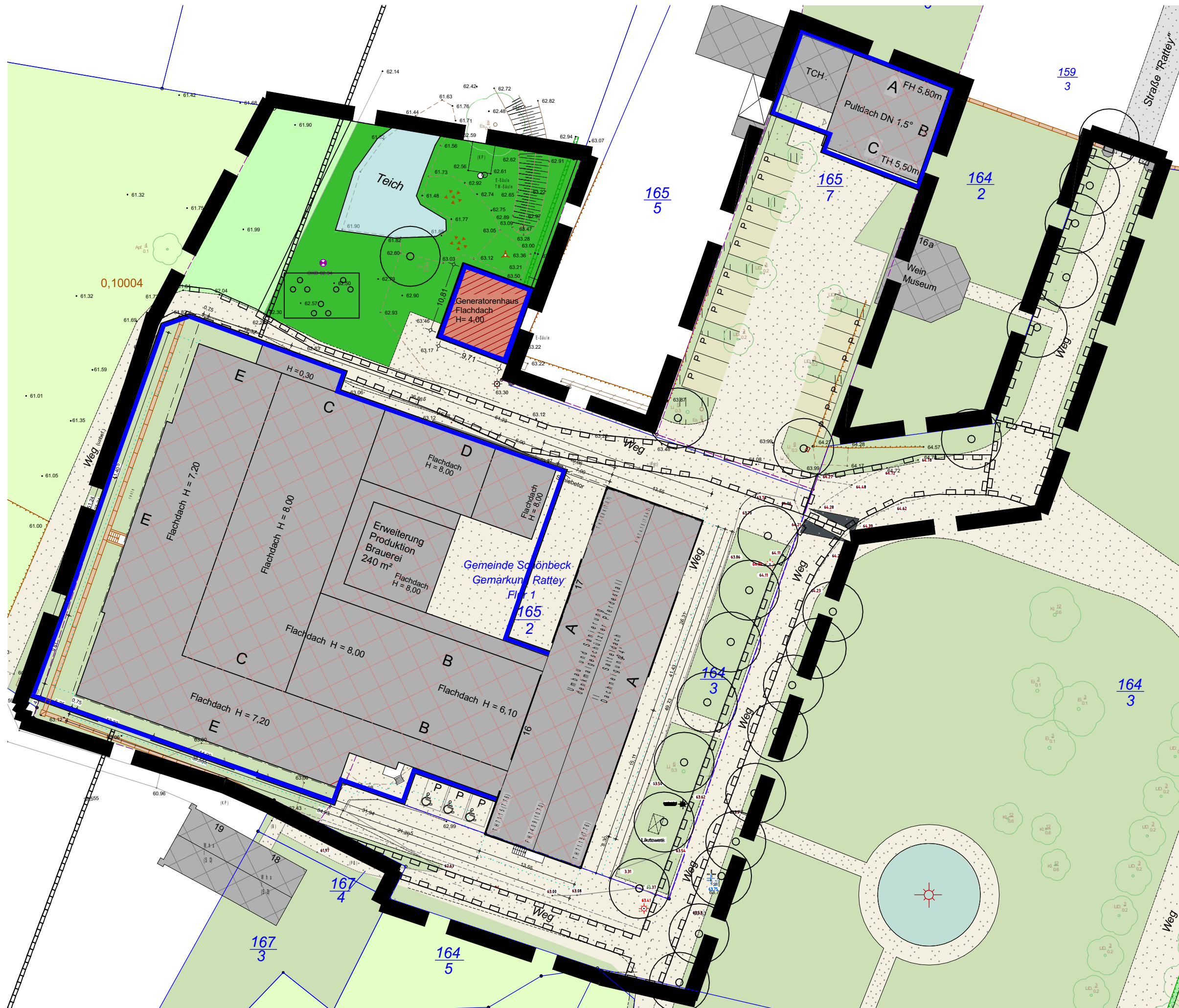
Ansicht-West



Ansicht-Nord



Ansicht-Ost



LEGENDE:

- Mauerwerk Bestand
- Mauerwerk Neubau
- Bauteile Abruch

Index	Datum	gez.	Änderung	HK	gepr.
-	13.12.2022	AS	Planerstellung		HK

Bauantrag

Zuständige Behörde

Landkreis Necklenburgische- Seenplatte
Bauamt
Zum Amtsbrink 2
17192 Waren (Mürztz)

Planverfasser

Architektengemeinschaft
Dipl.Ing.Hans Krafft, Architekt
Dipl.Ing.(FH) Klaus Day,Architekt
Herbert-Weichmann .Str.61
22085 Hamburg
Fon: 040 36090097
mobil: 0160 4460600(HrKrafft)
email: Plan@hoteling.de

Bauvorhaben

**Neubau
Generatorenhaus**

18442 Schönbeck
Gemarkung Rattey
Flur 1, Flurstücke 165/2 , 165/5
Rattey 21

Bauherr

Insel Mühle usedom GmbH
GF Horant Elgeti
Bäderstraße 9-11
D-17406 Usedom
Fon: 030-484 900 9123
Email: h@elgetibrothers.com

Planart

Genehmigungsplanung

Planinhalt

Lageplan

Datum	Bearbeitet	Maßstab
13.12.2022	HK/AS	1:500

II. UMWELTBERICHT

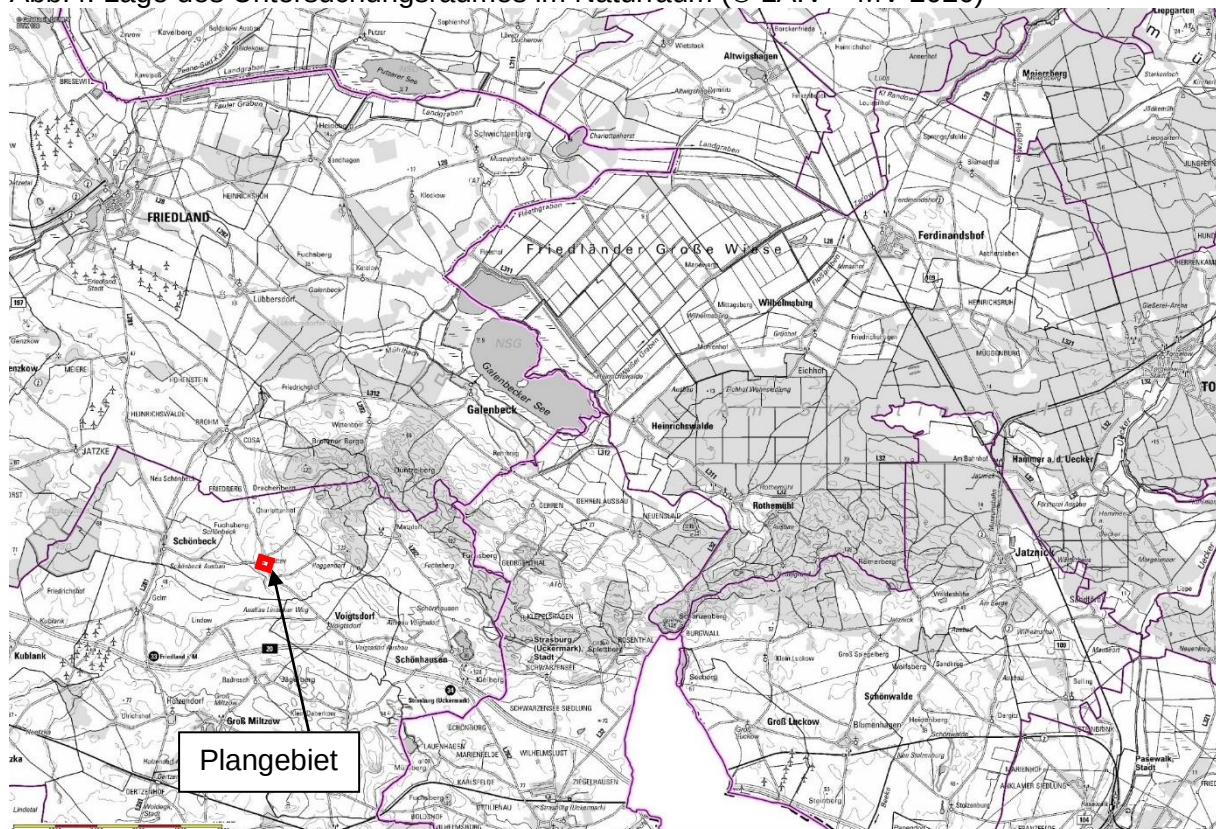
1. EINLEITUNG

Basierend auf der Projekt - UVP-Richtlinie der Europäischen Union des Jahres 1985, ist am 20. Juli 2004 das EAG Bau in Kraft getreten. Demnach ist für alle Bauleitpläne, also den Flächennutzungsplan, den Bebauungsplan sowie für planfeststellungsersetzende Bebauungspläne, eine Umweltprüfung durchzuführen. Dies ergibt sich aus § 2 Abs. 4 des BauGB.

Im Rahmen des Umweltberichtes sind die vom Vorhaben voraussichtlich verursachten Wirkungen daraufhin zu überprüfen, ob diese auf folgende Umweltbelange erhebliche Auswirkungen haben werden:

1. Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, biologische Vielfalt
2. Europäische Schutzgebiete
3. Mensch, Bevölkerung
4. Kulturgüter
5. Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
6. Erneuerbare Energien, sparsamer Umgang mit Energie
7. Darstellungen in Landschafts- und vergleichbaren Plänen
8. Luftqualität
9. Umgang mit Störfallbetrieben
10. Eingriffsregelung.

Abb.4: Lage des Untersuchungsraumes im Naturraum (© LAIV – MV 2020)



1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des B- Planes

1.1.1 Beschreibung der Festsetzungen, Angaben über Standorte, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden

Der B-Plan umfasst ca. 0,96 ha und soll die Zulässigkeit eines Hotels und eines Weingutes mit folgenden Funktionen ermöglichen:

- Weinherstellung,
- Likör- und Sektherstellung
- Brau-, Gär- und Mälzereianlagen
- Destillen und Brennereianlagen
- Entalkoholisierungsanlagen
- Jegliche Form der Herstellung von Getränken und Frucht-/ Gemüseprodukten, sowie deren Nebenprodukte (beispielsweise Kosmetika, Aromen, Tierfutter, Energieträger)
- Lagerräume und -formen aller Art
- Flaschen- und Anlagenreinigungsanlagen
- Weinkeller, Abfüll- und Verpackungsanlagen
- Personalräume, Labors und Büros,
- Hotel,
- Verkaufs- und Gastronomieeinrichtungen,
- Event und Tagungsräume
- Wärme- und Stromproduktion, Ladeeinrichtungen.

Der größte Teil der Fläche wird dem sonstigen Sondergebiet „Weingut“ mit einer GRZ von 0,6 und zweigeschossiger Bebauung gewidmet. Die Zufahrt wird als Verkehrsfläche festgesetzt. Der aufwändig gestaltete Nordteil erhält überwiegend die Zweckbestimmung Grünfläche. Weiterhin werden die vorhandenen Weinanbauflächen als Landwirtschaftsfläche und der Teich als Wasserfläche festgesetzt. Derzeit sind ca. 1.600 m² versiegelt. Die Planung lässt eine Versiegelung von bis zu ca. 6.526 m² zu. Im Norden des Plangebietes wurden 4 Birken, 1 Kiefer und eine Esche bereits gefällt. Im Westen können 9 dünnstämmige Ölweiden und eine Pappel beseitigt werden. Im Bereich der Grünfläche wurden 3 dünnstämmige Ölweiden, 1 Weide und ein Amberbaum mit je 15 cm Stammdurchmesser nicht zur Erhaltung festgesetzt. Gebäude werden nicht beseitigt. Von den Bäumen, die gefällt werden dürfen, sind 3 geschützt. Am Wirtschaftsgebäude wird die Dachhaut erneuert. Das vorhandene Asbestdach wird beseitigt.

The aerial photograph shows a residential development with several buildings and surrounding greenery. The map is overlaid with various colored and patterned areas representing different land uses. A red dashed line outlines the 'Geltungsbereich = Untersuchungsraum'. Various symbols like yellow circles with dots, black crosses, and pink dots are placed along roads and around buildings. Text labels such as 'Pa100', 'Ea15', 'Ma', 'Li', 'Sy', 'Ta', 'Ju', 'Pi30', 'T125', 'T130', 'Pav', 'Beck', 'ST125', 'ES40', 'Sa16', 'Lo10', 'Ph', 'Be25', 'Pi50', 'Fe25', 'Be25', 'Fe25', 'Fe25', 'T135', 'T130', 'Pav', 'Beck', 'ST125', 'ES40', 'Sa16', 'Lo10', 'Ph', 'Be25', 'Pi50', 'Fe25', 'Be25', 'Fe25', 'Fe25', 'T135', 'T130', 'Pav', 'Beck', 'ST125' are scattered across the map.

Grundlage: © GeoBasis-DE/M-V 2020

Zeichenerklärung

- Geltungsbereich = Untersuchungsraum
- Bauflächen SO/GRZ 0,6//I
- Verkehrsflächen
- Grünflächen
- Landwirtschaftsflächen
- Wasserflächen
- Geh.-Fahr- und Leitungsrechte
- Baugrenze/ Baulinie
- Nebenanlagen
- Erhaltungsfestsetzung
- × Baumfällungen
- Ersatz für Verluste geschützter Bäume

Geplante Nutzung	Flächen m²	Flächen m²	Anteil an der Gesamtfläche in %
Sonstiges Sondergebiet Wein- gut GRZ 0,6 davon	8.157,00		84,59
Bauflächen verbaut 80%		6.525,60	0,00
Bauflächen unverbaut 20%		1.631,40	0,00
Verkehrsflächen	341,00		3,54
Grünflächen	682,00		7,07
Landwirtschaftsfläche	321,00		3,33
Wasserfläche	142,00		1,47
Summe	9.643,00		100,00

1 Flächenbeanspruchung durch Baustellenbetrieb,
2 Bodenverdichtung, Lagerung von Baumaterialien,
3 Emissionen und Erschütterungen durch Baumaschinen.

Mögliche anlagebedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich. Diese beschränken sich auf das Baufeld.

- 1 zusätzliche Flächenversiegelungen,
- 2 Beeinträchtigung des Landschaftsbildes,
- 3 Beseitigung potenzieller Nahrungshabitate.

Mögliche betriebsbedingte Wirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Funktion/ Nutzung der Baulichkeiten. Nennenswerte Wirkfaktoren sind in diesem Fall:

- 1 durch Gewerbe und Tourismus verursachte zusätzliche Immissionen.

1.1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Im Vorentwurf wurden die in Tabelle 3 aufgeführten Untersuchungsräume und Detaillierungsgrade der Untersuchungen vorgeschlagen.

Im Rahmen eines Telefonates am 06.10.20 zwischen uNB MSE und Kunhart Freiraumplanung wurde festgelegt, dass bei Umbauarbeiten von Gebäuden eine ökologische Baubegleitung bezüglich gebäudebewohnender Arten einzubinden ist. Potenzialanalysen bezüglich relevanter Arten (Fledermäuse und Avifauna sowie ggf. Zauneidechsen, Amphibien) wurden Grundlage des AFB.

Tabelle 3: Detaillierungsgrade und Untersuchungsräume

Mensch	Land- schaftsbild	Wasser	Boden	Klima/ Luft	Fauna	Flora	Kultur- und Sach- güter
UG = GB + nächstgele- gene Bebau- ung und Nut- zungen	UG= GB und Radius von 500 m	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB	UG = GB
Nutzung vorh. Unterlagen,	Nutzung vorh. Unterlagen	Nutzung vorh. Unter- lagen	Nutzung vorh. Unter- lagen	Nutzung vorh. Unter- lagen	Artenschutzfachbei- trag auf Grundlage ei- ner Relevanzprüfung streng geschützter Ar- ten sowie Potenzial- analyse der Arten- gruppen Avifauna und Fledermäuse ggf. Am- phibien und Zau- neidechsen. Nutzung vorh. Unterlagen	Biotop- typen-er- fassung	Nutzung vorh. Unter- lagen

UG – Untersuchungsgebiet, GB – Geltungsbereich

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Folgende Gesetzgebungen sind anzuwenden:

Im § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes MV (NatSchAG MV) werden Eingriffe definiert.

Im § 15 des BNatSchG ist die Eingriffsregelung verankert.

Es ist zu prüfen, ob durch das im Rahmen der B-Plan-Aufstellung ausgewiesene Vorhaben Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, Art. 12, 13 FFH-RL und/oder Art. 5 VSchRL, bezüglich besonders und streng geschützte Arten ausgelöst werden. Im weiteren Verfahren wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Eine Ausgliederung der Planfläche aus dem LSG 30a „Brohmer Berge“ ist erforderlich. Eine Unterlage für die Strategische Umweltprüfung und ein Ausgliederungsantrag wurden den Beteiligungsunterlagen beigelegt.

Laut Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan (GLRP) liegt das Vorhaben in einem Bereich:

- mit deutlichen Defiziten an vernetzenden Landschaftselementen
- mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen

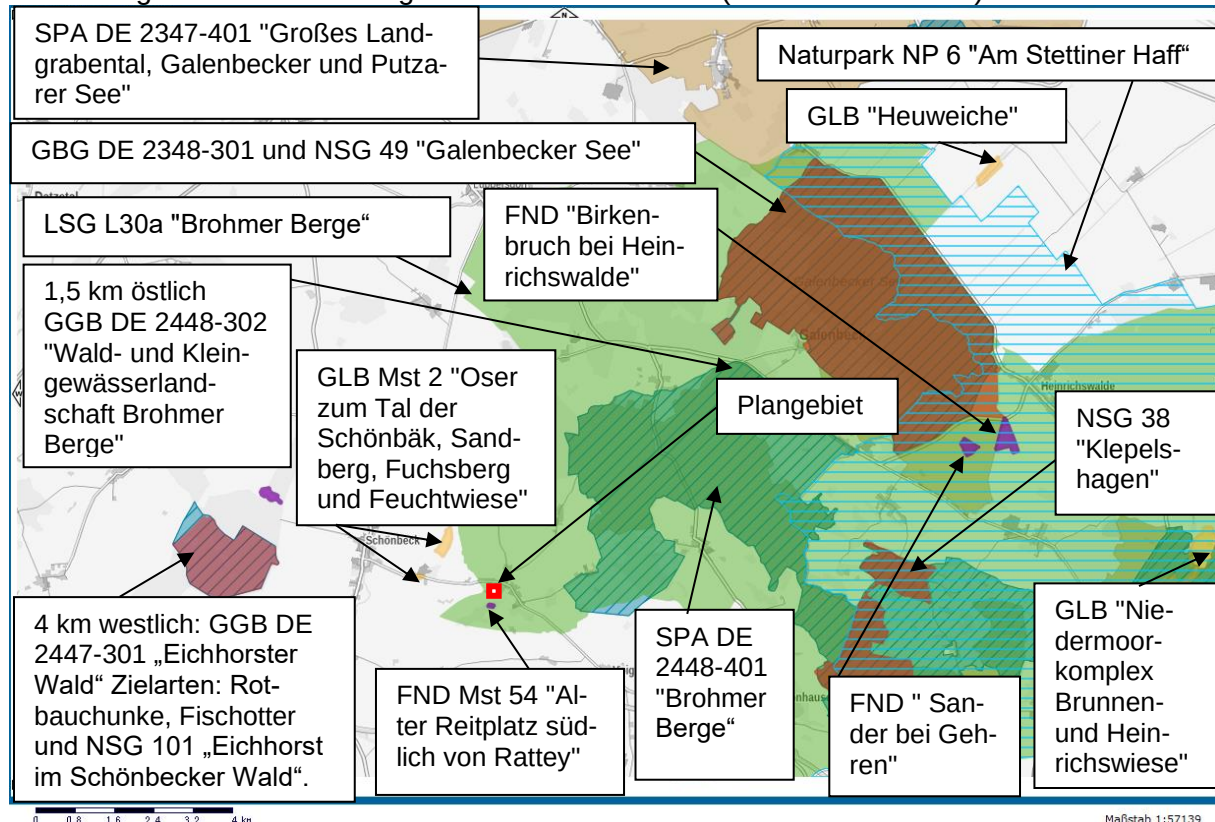
Planungsgrundlagen für den Umweltbericht sind:

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist,
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221),
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95),
- EU-Vogelschutzrichtlinie: Richtlinie 209/147/EG des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Amtsblatt L 20, S. 7, 26.01.2010, kodifizierte Fassung),
- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien (ABl. L 158 vom 10. Juni 2013, S. 193–229),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist,
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2018 (GVOBl. M-V S. 362),
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist,
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist,
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist,
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.

3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPIG, 5. Mai 1998 GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166),
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 20 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist.

Abb.6: Lage des Untersuchungsraumes im Naturraum (© LAIV – MV 2020)



- ➔ Das Plangebiet liegt im LSG 30a „Brohmer Berge“ (Abb.6).
- ➔ Das Plangebiet beinhaltet nach §§18/19 NatSchAG geschützte Bäume (Bestandskarte).
- ➔ Das Plangebiet beinhaltet keine geschützten Biotope (Abb.13).

2. BESCHREIBUNG/ BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

2.1.1 Erfassung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Mensch

Das ca. 0,96 ha große Plangebiet liegt südlich von Rattey und etwa 50 m südlich des Ratteyer Dammes, welcher als Kreisstraße 55 Schönbeck und Schönhausen miteinander verbindet. Es umfasst den Westteil eines historisch gewachsenen Guthausensembles

einschließlich zugehöriger Freiflächen. Das Plangebiet unterliegt den Immissionen der touristisch genutzten Gutsanlage, der umgebenden Wohnnutzung und der Dorfstraße. Das Plangebiet hat entsprechend seiner derzeitigen Funktion als Nebenanlage eines Schlosshotels mit hochwertig gestalteten öffentlich zugänglichen Freiflächen eine hohe Bedeutung für die Erholung.

Flora

Unmittelbar westlich der alleegesäumten mit Schotter befestigten Zufahrt steht ein Wirtschaftsgebäude, an welches sich eine ausgedehnte Zierrasenfläche anschließt, die durch eine mit Weinranken bestückte Feldsteinmauer im Westen begrenzt wird. Am Rand der Zierrasenfläche wachsen verschiedene junge Gehölze, die überwiegend nichtheimischen Ursprungs sind. Ganz im Osten steht eine ca. 100 cm starke vitale Esche. Im Norden befindet sich eine aufwändig hergerichtete Freifläche mit verschiedenen Gestaltungselementen, wie einem Zierteich, einer Trockenmauer, einer Laube, mehreren Ziergehölzen sowie einer älteren vitalen Esche und einem Weingarten. In Verlängerung des Wirtschaftsgebäudes befindet sich ein Grundstück mit einem Nebengebäude, einer Zufahrt, 3 Birken, 1 Kiefer, 1 Esche, die alle in gutem Zustand sind. Entlang der Zufahrt stehen vitale 20 cm bis 30 cm starke Linden, welche als Allee nach §19 NatSchAG gesetzlich geschützt sind.

Die Biotopzusammensetzung im Plangebiet stellte sich am 15.04.20 folgendermaßen dar:

Tabelle 4: Biotoptypen im Plangebiet

Code	Bezeichnung	Fläche in m ²	Anteil an der Gesamtfläche in %
SYZ	Zierteich	142,00	1,47
AGR	Rebkultur	321,00	3,33
PHY	Siedlungsgebüsch nhA	388,00	4,02
PHZ	Siedlungshecke hA	54,00	0,56
PHW	Siedlungshecke nhA	490,00	5,08
PGZ	Ziergarten	301,00	3,12
PER	Artenarmer Zierrasen	4.231,00	43,88
ODV	Verstädtertes Dorfgebiet	863,00	8,95
XGT	Trockenmauer	78,00	0,81
OVU	Wirtschaftsweg	1.962,00	20,35
OVP	Versiegelte Freifläche	813,00	8,43
	Gesamtfläche	9.643,00	100,00

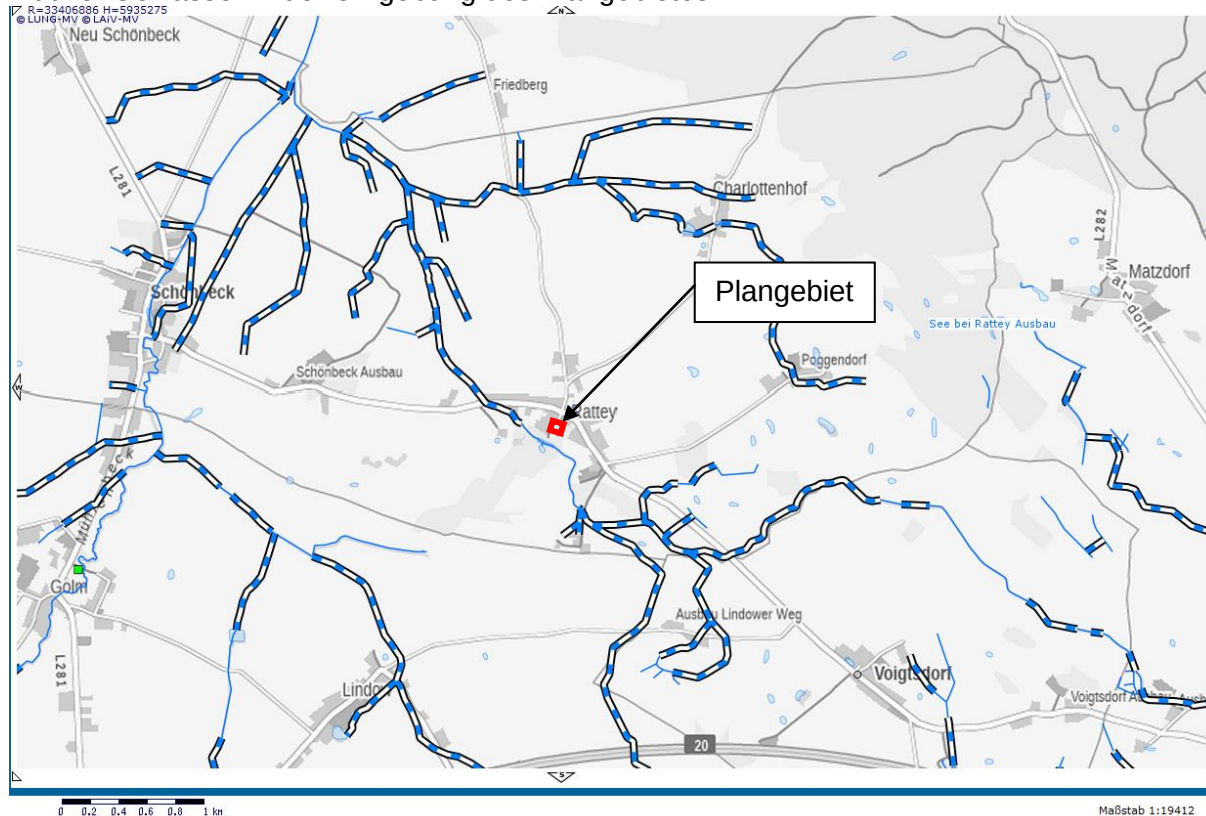
Abb.7: Biotope



Fauna

Die Lebensraumfunktion des Plangebietes wurde auf Grundlage der Biotoptypenkartierung vom 15.04.20, der Angaben zu Boden-, Wasser- und Grundwasserverhältnissen und auf Grundlage vorhandener Verbreitungskarten abgeschätzt. Es erfolgten keine Artenaufnahmen.

Abb. 8: Gewässer in der Umgebung des Plangebietes

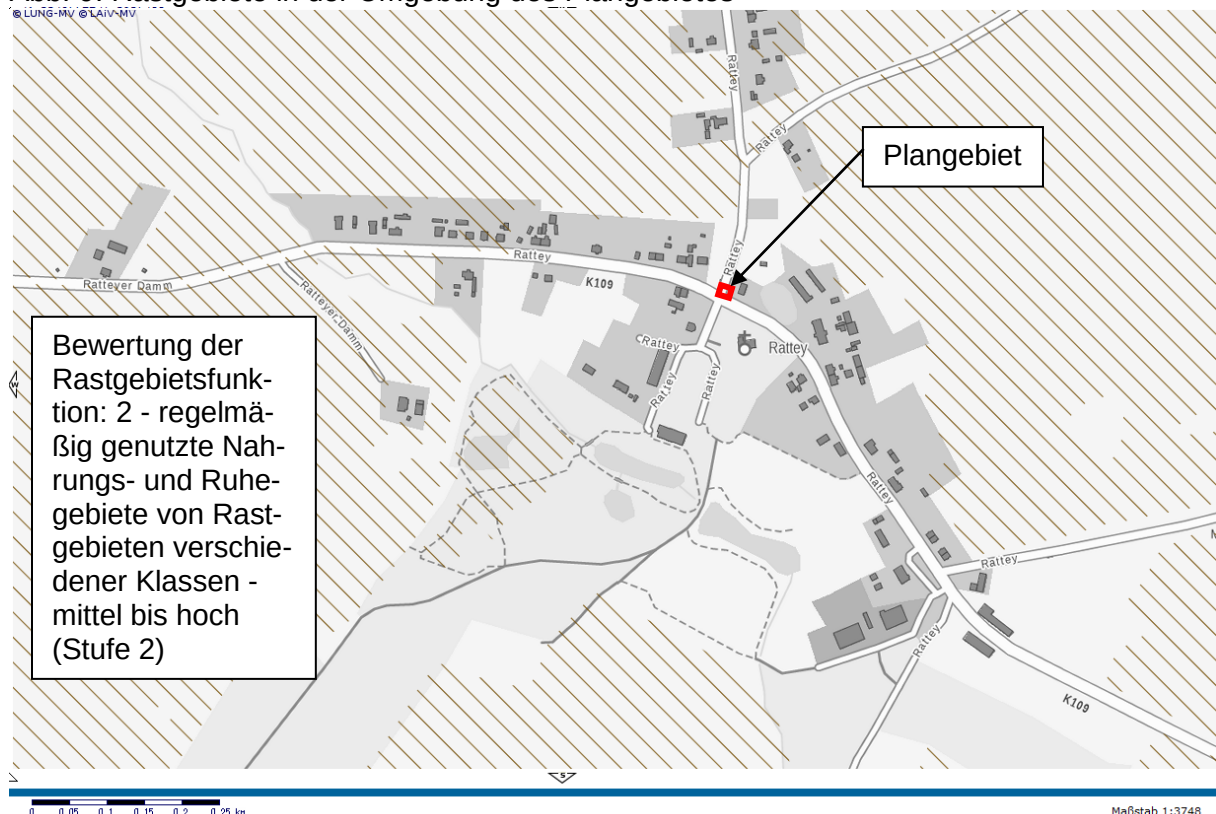


Das Plangebiet ist zu etwa 20% versiegelt und zu etwa 20 % teilversiegelt. Alle unversiegelten Flächen (ca. 60%) des Plangebietes werden intensiv gärtnerisch genutzt. Daher ist das

Plangebiet trotz des anstehenden grabbaren Substrates als Lebensraum für Reptilien ungeeignet. Auch fehlen entsprechende Strukturen und Offenstellen. Aus dem Zierteich und dem Kleingewässer südlich des Plangebietes könnten dort ggf. laichende Amphibien in und über die Freiflächen wandern und diese als Überwinterungs- oder Transferraum nutzen. Aus oben genannten Gründen sind auch für diese Artengruppe keine guten Bedingungen vorhanden. Die Eschen, Birken und die Linden sowie die Strauchstrukturen bieten gehölzbewohnenden Vogelarten Bruthabitate. Höhlen wurden nicht festgestellt. Für Bodenbrüter ist das Plangebiet nicht geeignet. Die Gebäude bieten Sommerquartiersmöglichkeiten für Fledermäuse und Habitate für Gebäudebrüter. Als Lebensraum für die Arten der Gruppen Weichtiere, Fische, Libellen, Falter, Käfer, Fischotter, Biber ist das Plangebiet aufgrund fehlender Strukturen ungeeignet.

Im entsprechenden Messtischblattquadranten 2447-2 wurden 2014 ein Weißstorchhorst, zwischen 2007 bis 2015 ein Seeadlerhorst, zwischen 2007 bis 2015 ein Schreiadlerhorst sowie zwischen 2008 und 2016 vier besetzte Brutplätze vom Kranich registriert. Fischotter-, Biber- und Eremitenvorkommen sind nicht verzeichnet. Alle o.g. vorkommenden Arten halten gegenüber dem Menschen gewisse Fluchtdistanzen ein. Die vorhandene Bebauung führt zum ständigen Aufenthalt von Menschen und Haustieren auf der gesamten Fläche, auch während der Brutsaison. Eine Funktion der Fläche als Brut- bzw. Nahrungshabitat ist auszuschließen. Der Untersuchungsraum liegt in keinem Rastgebiet und in keinem Bereich hoher bis sehr hoher relativer Dichte, des Vogelzuges über dem Land M-V.

Abb. 9: Rastgebiete in der Umgebung des Plangebietes



Boden

Der natürliche Baugrund des Untersuchungsgebietes besteht aus sickerwasserbestimmten Sanden. Das Plangebiet ist aufgrund menschlicher Nutzung durch Fremdstoffeinträge, Versiegelungen und Geländemodellierungen vorbelastet.

Kernbereich landschaftlicher Freiräume. Zum Vorkommen von Kulturgütern liegen bisher keine Informationen vor. Das Gutshausensemble ist historisch wertvoll.

Natura-Gebiete

Das nächstgelegene Natura-Gebiet befinden sich mit dem GGB DE 2448-302 "Wald- und Kleingewässerlandschaft Brohmer Berge" ca. 1,5 km vom Plangebiet entfernt (Abb.6). Die geringen Auswirkungen der Planung können die Natura – Gebiete nicht erreichen. FFH-Prüfungen werden nicht durchgeführt.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die unversiegelten Flächen schützen die Bodenoberfläche vor Erosion und binden das Oberflächenwasser, fördern also die Grundwasserneubildung sowie die Bodenfunktion und profitieren gleichzeitig davon. Weiterhin wirken die „grünen Elemente“ durch Sauerstoff- und Staubbindungsfunktion klimaverbessernd und bieten Tierarten einen potenziellen Lebensraum. Die vorhandenen und geplanten Bebauungen prägen das Landschaftsbild, die Erholungsfunktion, die Habitatfunktion und die Bodenfunktion.

2.1.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gelände als Bebauung mit Freiflächen bestehen bleiben. Das Gelände würde weiterhin intensiv bewirtschaftet. Zusätzliche Versiegelungen würden nicht erfolgen.

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, die mögliche bau-, anlage-, betriebs- und abrißbedingte erheblichen Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen

2.2.1 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrißbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange unter Berücksichtigung der nachhaltigen Verfügbarkeit von Ressourcen

Fläche

In einem bewohnten und touristisch genutzten Außenbereichsstandort werden bestehende Nutzungen geordnet und zukünftig zulässige Funktionen geplant, um weitere Bebauungen zu regeln.

Flora

Es werden umfängliche zusätzliche Versiegelungen von Zierrasen zugelassen. Achtzehn Linden entlang der Zufahrt wurden zur Erhaltung festgesetzt sowie eine Esche im Bereich der Grünflächen. Die übrigen überwiegend dünnstämmigen Bäume können beseitigt werden. Ebenso Sträucher im Plangebiet außer im Bereich der Grünfläche. Drei nach §18 NatSchAG M-V geschützte Bäume wurden im Winter 2020/21 gefällt. Diese Eingriffe sind zu kompensieren. 6 Linden werden als Ersatz für die Fällung geschützter Bäume innerhalb der Allee, entlang der Zufahrt gepflanzt. Die Freifläche im Norden wird als Grünfläche gewidmet und nicht beeinträchtigt.

Fauna

Durch die Überbauung von Zierrasen und überwiegend nichtheimischen Sträuchern sowie die Beseitigung von überwiegend dünnstämmigen vitalen Bäumen ohne Höhlen entstehen keine artenschutzrechtlichen Konflikte, wenn alle Vermeidungs- und Kompensations-

maßnahmen umgesetzt werden. Geplante Umbauten an den Gebäuden können zum Verlust von Fortpflanzungsstätten von gebäudebewohnenden Arten (Vögel, Fledermäuse) führen. Durch Bauzeitenregelungen und Untersuchungen dieser Gebäude vor Umbau werden artenschutz-rechtliche Verbotstatbestände vermieden.

Boden/Wasser

Im Plangebiet werden zusätzliche Versiegelungen zugelassen. Dieser Eingriff muss kompensiert werden.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt bleibt unverändert, da die zulässige zusätzliche Bebauung intensiv bewirtschaftete Freiflächen betrifft.

2.2.2 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Nach gegenwärtigem Wissensstand sind keine erheblichen zusätzlichen bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingten Auswirkungen auf die Umweltbelange infolge Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie infolge der Verursachung von Belästigungen durch die Planung zu erwarten, da die geringe zusätzliche Bebauung nur geringe Immissionen erzeugt.

2.2.3 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die Müllentsorgung erfolgt gemäß der örtlichen Satzung. Die bei Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind entsprechend Kreislaufwirtschaftsgesetz zu behandeln.

Nach gegenwärtigem Wissensstand sind keine erheblichen zusätzlichen bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingten Auswirkungen auf die Umweltbelange infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung durch die Planung von Bebauung zu erwarten.

2.2.4 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das kulturelle Erbe

Nach gegenwärtigem Wissensstand können durch zusätzliche Kubaturen anlagebedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild entstehen, die durch eine sensible Gebäudeplanung minimiert werden kann. Die hochwertige Erholungsfunktion bleibt erhalten. Risiken für die menschliche Gesundheit und die Umwelt werden nicht erzeugt. Das kulturelle Erbe wird gewahrt, indem in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde denkmalconform gebaut und gepflanzt wird. Die Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde zu den Kompensationsmaßnahmen liegt mit Schreiben vom 24.09.21 (AZ4414/2021-118) vor.

2.2.5 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge der Kumulierung mit benachbarten Vorhaben

Die geplante Bebauung steht im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung von Rattey. Die zu erwartenden zusätzlichen Wirkungen sind gering und entsprechen denen der Umgebung. Es kommt daher nicht zu unverträglichen Aufsummierungen von bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingten Auswirkungen auf weiter entfernt liegende Schutzgebiete und auf natürliche Ressourcen.

2.2.6 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge Klimabeeinträchtigung und Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel

Umfängliche Beseitigungen von Gehölzen sind nicht zulässig. Klimafunktionen werden nicht gestört. Auch wenn alle Flächen im Rahmen des Möglichen versiegelt werden, führt die damit verbundene kleinflächige Aufwärmung nicht zur Beeinträchtigung der großräumigen Klimafunktion. Die zur Umsetzung der Planung verwendeten Materialien werden unter Einsatz von Energie gefertigt. Werden fossile Energieträger verwendet, führt dies zur Freisetzung des Treibhausgases CO₂ und damit zur Beeinträchtigung des globalen Klimas.

2.2.7 Mögliche bau-, anlage-, betriebs-, nutzungs- und abrissbedingte erhebliche Auswirkungen geplanter Vorhaben auf die Umweltbelange infolge eingesetzter Techniken und Stoffe

Derzeit liegen keine Informationen zu Materialien oder Technologien vor, die bei der Umsetzung der Bauvorhaben zum Einsatz kommen werden. Unter Zugrundelegung derzeit im Baugewerbe üblicher Methoden, ist das geplante Bauvorhaben vermutlich nicht störfallanfällig und steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen. Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es im Umfeld des Bauvorhabens keine Anlagen, die umweltgefährdende Stoffe verwenden oder produzieren und somit keine diesbezüglichen Konflikte mit den geplanten Funktionen.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Sind Abrisse oder Fällungen vorgesehen, sind diese vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
- V2 Vor Beginn von Umbauten im Dach und Dachbodenbereich des Wirtschaftsgebäudes und der Scheune sowie bei Fällung von Bäumen sind diese Bereiche zuvor auf Vorkommen von Lebensstätten gesetzlich geschützter Tiere untersuchen zu lassen. Sollte bei diesen Untersuchungen derartige Lebensstätten gefunden werden, ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren. Die Untersuchung und die Umsetzung ggf. notwendiger Maßnahme zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten ist durch eine fachkundige Person durchzuführen bzw. zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Untersuchungen bzw. der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie ggf. eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person

- übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.“
- V3 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sowie Gehölze im Bereich der Grünfläche sind zu erhalten und zu sichern. Eine Rodung kann als Ausnahme z.B. aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zugelassen werden. Abgängige oder gerodete Bäume sind durch heimische standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.

Bei Umsetzung der Planung kommt es zur Überbauung von Zierrasen, Ziergehölzen und Boden. Diese Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen außerhalb des Plangebietes zu kompensieren:

Kompensationsmaßnahmen

- M1 Zur Deckung des Kompensationsdefizites von 6.153 Punkten, wurden auf zwei Flächen eine große Streuobstwiese mit ca. 0,53 ha westlich und eine kleine Streuobstwiese mit ca. 0,2 ha südwestlich des Schlosses Rattey zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft angelegt (siehe Abb. 11 des Umweltberichtes). Die Flächen sind dinglich zu sichern. Die Einrichtung der Streuobstwiesen erfolgte im Herbst/Winter 2020/21.

Abb. 11: Lage große und kleine Streuobstwiese ((© LAIV – MV 2021)



Artenliste große Streuobstwiese:

- Apfelbäume: Altländer Pfannkuchen, Edelborsdorfer, Champagner Renette, Weißer Winterglocken, Doberaner Renette, Pommerscher Krummstiel, Baumanns Renette, Kanada Renette, Küsten Boskoop, Roter Holst. Cox, Kaiser Wilhelm, Finkenwerder Prinzenapfel, Pommerscher Schneeapfel, Fürst Blücher, Roter Boskoop, Coulons Renette, Roter Jungfernapfel, Adams Parmäne, Grahams Jubiläums, Signe Tillisch, Blendheims Goldrenette, Gelber Richard
- Birnenbäume: Gute Graue, Pastorenbirne, Madame Favre, Köstliche von Charneux, Bergamotte, Moonglow, Gräfin von Paris, Clapps Liebling, Hochfeine Butterbirne, Williams Christ
- Pflaumenbäume: Hauszwetsche

[illegible]

An aerial photograph of a landscape featuring a stream flowing through a grassy area. The stream is bordered by trees, some of which are bare, suggesting a cooler season. A blue triangle marker is placed on the grassy area above the stream. In the background, there are buildings and a road. The stream flows from the upper right towards the lower left, where it meets a larger body of water. The surrounding area is a mix of green grass and bare earth, with several trees scattered throughout. A small bridge or structure is visible near the confluence of the stream and the larger body of water. The overall scene depicts a natural, possibly managed, waterway in a rural or park-like setting.

- Apfelbäume: Jakob Fischer, Wildapfel Stubbendorf, Hochseloher Sommerprinz, Roter Jungfernapfel, Judiths Schneeapfel, Pommerscher Langsüßer, Danziger Kantapfel, Doppelmelone, Nathusius Taubenapfel, Antonowka, Martens Sämling, Prinzenapfel, Mecklenburger Kantapfel, Gravensteiner, Dülmener Herbstrosenapfel

Abb. 14 kleine Streuobstwiese ((© LAIV – MV 2021)



Abb. 15 kleine Streuobstwiese (Foto: B. Siebeck)



Aus der Verschneidung üblicher Pflegeverfahren mit den Vorgaben der HzE resultiert folgender Pflegeplan:

Allgemeine Vorgaben

- nach Ersteinrichtung Verzicht auf Umbruch und Nachsaat
- kein Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln
- Mahd mit Messerbalken
- Mahd mit Abfuhr des Mähgutes
- Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante

Ersteinrichtung:

- Pflanzung von 93 hochstämmigen Obstbäumen heimischer Herkunft

- Verankerung
- Raster max. 10 m x 10 m.
- Wildschutz
- Entwicklung und Erhaltung von Extensivgrünland

Pflegeplan

vom 1. bis 4. Jahr:

- 1x Verankerungen richten (optional)
- 1x Wildschutz erneuern (optional)
- 1x Schädlingsbekämpfung an Bäumen (optional)
- 8 x wässern
- 1 x Baumscheibe von unerwünschtem Aufwuchs säubern
- 2x jährliche Staffelmahd
- 1. Mahd von Ende 05 - Mitte 06,
- 2. Mahd ca. 20 cm Ende 09 - Mitte 10
- Entfernung Gehölzaufwuchs

ab 5. Jahr

- 1 x jährliche Staffelmahd vom Ende 06 – Ende 08
- Entfernung Gehölzaufwuchs
- Entfernung Verankerung ab 6. Jahr
- Entfernung Wildschutz ab 6. Jahr

Tabelle 5: Kapitalstock

HzE Pkt. 2.51 „Anlage von Streuobstwiesen auf Intensivgrünland“						
Größe: 7.300 m²						
Kosten der Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen			Anzahl	E.P.	G.P.	
1.	Pflege	7.300	m²			25 Jahre
1.1	In den ersten 4 Jahren: zweischürige Mahd ; 1. Schnitt von Ende Mai bis Mitte Juni jeden Jahres; 2. Schnitt von Ende September bis Mitte Oktober jeden Jahres; Mahd mit Messerbalken, Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante,	7.300	m²	0,06 €	438,00 €	1.752,00 €
	1x Verankerungen richten (optional); 1x Wildschutz erneuern (optional); 1x Schädlingsbekämpfung an Bäumen (optional); 1 x Baumscheibe von unerwünschtem Aufwuchs säubern; 8x Wässern	93	Stk.	2,00 €	186,00 €	744,00 €
1.2	Ab dem 5. Jahr: einschürige Mahd mit Abfuhr des Mähgutes von Ende Juni bis Ende August jeden Jahres und Gehölzentfernung; Mahd mit Messerbalken, Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante; Entfernung Gehölzaufwuchs; Entfernung Verankerung ab 6. Jahr; Entfernung Wildschutz ab 6. Jahr	7.300	m²	0,04 €	292,00 €	6.132,00 €
3.	Monitoring (Flora)					
3.1	Monitoring 1. bis 5. Jahr; jährlich	5	mal	1.000,00 €	5.000,00 €	5.000,00 €
3.2	Monitoring 6. bis 13. Jahr; alle 4 Jahre	2	Stk.	1.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €
3.3.	Monitoring 13. bis 25. Jahr; 1 Abschlussbeurteilung im 25. Jahr	1	Stk.	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €
4.	Kosten Flächenbetreuung und -kontrolle					
	2 Termine p.a.; Dauer 3 h, Vor- und Nachbereitung 2 h, Fahrtzeit 2 h; [kalkuliert mit 55,- €/h und Fahrtkosten 60 € (60 km x 2 x 0,50 €)]	1	p.a.	830,00 €	830,00 €	20.750,00 €
5.	Maßnahmen zur Verkehrssicherung oder für Unvorhersehbares					
	kalkuliert mit 400,- € p.a.	1	p.a.	400,00 €	400,00 €	10.000,00 €
	Kosten Pflege					47.378,00 €

- M2 Der Ersatz für Fällungen von nach Baumschutzkompensationserlass zu ersetzenden Einzelbäumen hat innerhalb des Plangebietes durch Pflanzung und dauerhafte Erhaltung von 6 Linden (siehe Abb. 14 des Umweltberichtes) in der Qualität Hochstamm; 3 x verpflanzt; Stammumfang 16 bis 18 cm zu erfolgen. Die Bäume erhalten eine Pflanzgrube von 0,8 x 0,8 x 0,8 m, einen Dreibock. Die Anpflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 4 Jahren zu Beginn der Vegetationsperiode angewachsen sind. Bei Verlust der Gehölze sind diese in Anzahl und Qualität

gleichwertig zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind spätestens im Herbst des Jahres der Baufertigstellung und Inbetriebnahme durchzuführen. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

CEF – Maßnahmen

- CEF 1 Der mögliche Verlust von Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter ist vor Baubeginn zu ersetzen. Die sechs Ersatzquartiere sind an den verbliebenen Bäumen des Plangebietes zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten. Lieferung und Anbringung an zur Erhaltung festgesetzten Bäumen von:
- 1 Nistkästen Blaumeise ø 26 mm-28 mm
 - 1 Nistkästen Feldsperling ø 32 mm
 - 1 Nistkästen Gartenrotschwanz oval 48 mm hoch, 32 mm breit
 - 1 Nistkästen Haussperling ø 32 mm-34 mm
 - 1 Nistkästen Kohlmeise ø 32
 - 1 Nistkästen Star ø 45 mm
- mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung Abbildung 6 des AFB Erzeugnis z.B.: Hersteller Jens Krüger/Papendorf. Gemeinnützige Werk- und Wohnstätten GmbH (www.gww-pase-walk.de) alternativ Fa. Schwegler
- CEF 2 Der mögliche Verlust von Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter ist vor Baubeginn zu ersetzen. Vier Ersatzquartiere sind an den verbliebenen Bäumen des Plangebietes zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten. Lieferung und Anbringung an zur Erhaltung festgesetzten Bäumen von:
- 4 Nistkästen für Bachstelze, Grauschnäpper, Hausrotschwanz, Zaunkönig mit ungehobelten Brettern und leicht beweglicher Reinigungs- und Kontrollklappe entsprechend Montageanleitung AFB Abbildung 7. Erzeugnis z.B.: Hersteller Jens Krüger/Papendorf.
- CEF 3 Der mögliche Verlust von Fledermausquartieren ist vorsorglich zu ersetzen. Vor Baubeginn sind 2 Fledermaus-Ersatzquartiere Erzeugnis: Fledermausflachkasten z.B. Typ 1FF der Firma Schwegler oder Jens Krüger/Papendorf an zur Erhaltung festgesetzten Bäumen oder an Gebäuden im Plangebiet zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

A Ausgangsdaten

A 1 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile

Das Plangebiet ist etwa 0,96 ha groß und unter Punkt 1 des Umweltberichtes beschrieben.

A 2 Abgrenzung von Wirkzonen

Vorhabenfläche	beeinträchtigte Biotope
Wirkzone I	50 m
Wirkzone II	200 m

Die Planung von zusätzlicher Versiegelung auf bereits bebauten Grundstücken erzeugt keine die vorhandenen Immissionen überschreitende Wirkungen. Geschützte Biotope oder Biotope der Wertstufe 3 sind in oben genannten Wirkzonen vorhanden, werden von den Wirkungen des Vorhabens jedoch nicht erreicht. Vom Vorhaben gehen keine Wirkungen aus, welche zur Störung spezieller störungsempfindlicher Arten führen können.

A 3 Lagefaktor

Das Vorhaben umfasst vorhandene Bebauung und liegt im LSG. Daraus ergibt sich ein Lagefaktor von 1.

B Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Die zur Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfes erforderlichen Faktoren sind den Hinweisen zur Eingriffsregelung entnommen:

Wertstufe:	laut Anlage 3 HzE
Biotopwert des betroffenen Biotoptyps:	laut Pkt. 2.1 HzE

B 1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

B 1.1. Flächen ohne Beeinträchtigungen

Hierbei handelt es sich um Planungsflächen, die keine Verringerung des ökologischen Wertes der Bestandsflächen verursachen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die zukünftigen unversiegelten Bauflächen auf Zierrasen und unversiegeltem Weg, die derzeit versiegelten Flächen sowie die Grün- und Landwirtschaftsflächen, die keiner Beeinträchtigung unterliegen.

Tabelle 5: Flächen ohne Eingriff

Biotoptyp	Planung	Fläche (m²)
SYZ	Wasserfläche	142,00
AGR	Landwirtschaftsfläche	321,00
PHY	Grünflächen	38,00
PGZ	Grünflächen	301,00
PER	Grünflächen und unverbaute BF	981,60
ODV	Geringer ökologischer Wert	863,00
XGT	Grünflächen	78,00
OVU	Geringer ökologischer Wert	1.962,00
OVP	Geringer ökologischer Wert	813,00
	Summe	5.499,60

B 1.2. Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen /Beeinträchtigungen)

Die nachfolgende Tabelle zeigt die unmittelbaren Wirkungen des Vorhabens auf. Es kommen der gesamte Geltungsbereich abzüglich der Flächen aus Tabelle 5 zum Ansatz. Der Biotopwert aus Wertstufe und durchschnittlichem Biotopwert wird mit dem Lagefaktor von 1 multipliziert.

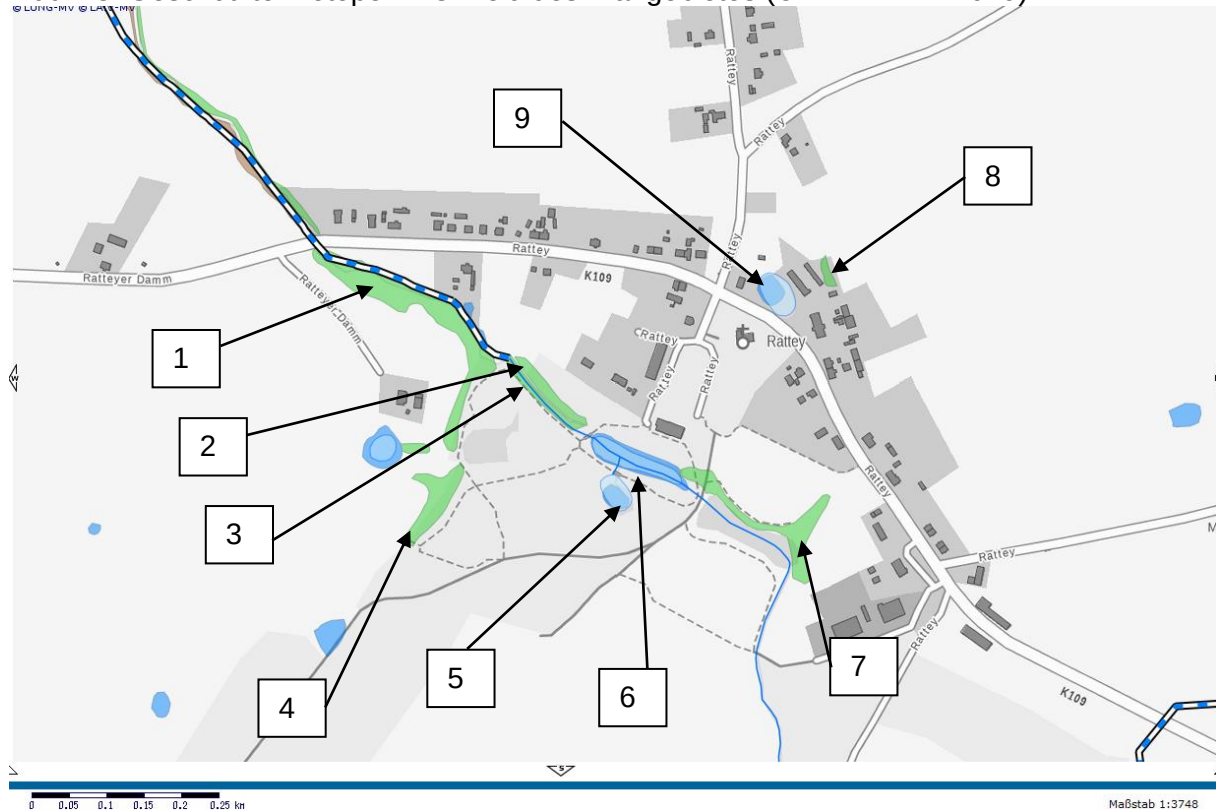
Tabelle 6: Unmittelbare Beeinträchtigungen

Bestand	Umwandlung zu	Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	Wertstufe lt. Anlage 3 HzE	Biotoptypwert des betroffenen Biotoptyps (Pkt. 2.1 HzE)	Lagefaktor (Pkt. 2.2 lt. HzE)	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
PHY	Bauflächen	350,00	0,00	1,00	1,00	350,00
PHZ	Bauflächen	54,00	1,00	1,50	1,00	81,00
PHW	Bauflächen	490,00	0,00	1,00	1,00	490,00
PER	verbaute Bau- und Verkehrsfläche	3.249,40	0,00	1,00	1,00	3.249,40
		4.143,40				4.170,40

B 1.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen /Beeinträchtigungen)

In der HzE Punkt 2.4 Seite 7 steht: „Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Im 200 Umkreis des Vorhabens befinden sich mehrere geschützte Biotope, die im Auftrag des LUNG M-V im Jahr 2005 kartiert wurden.“

Abb. 13: Geschützte Biotope im Umfeld des Plangebietes (© LAIV – MV 2019)



- 1 Laufende Nummer im Landkreis: MST13505
Biotopname: Bach; Erle; Esche; Weide; Ahorn
Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder

- Biotopbogen (bitte anklicken): ohne Bogen
Fläche in Hektar: 1.0004
- 2 Laufende Nummer im Landkreis: MST13512
Biotopname: Bach; Weide; Erle; sonstiger Laubbaum
Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder
Biotopbogen (bitte anklicken): ohne Bogen
Fläche in Hektar: 0.1511
- 3 Laufende Nummer im Landkreis: MST13511
Biotopname: Bach; Weide; Erle; sonstiger Laubbaum
Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder
Biotopbogen (bitte anklicken): ohne Bogen
Fläche in Hektar: 0.1341
- 4 Laufende Nummer im Landkreis: MST13501
Biotopname: Baumgruppe; Weide; sonstiger Laubbaum
Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze
Biotopbogen (bitte anklicken): ohne Bogen
Fläche in Hektar: 0.3209
- 5 Laufende Nummer im Landkreis: MST13514
Biotopname: permanentes Kleingewässer
Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
Biotopbogen (bitte anklicken): ohne Bogen
Fläche in Hektar: 0.0755
- 6 Laufende Nummer im Landkreis: MST13515
Biotopname: permanentes Kleingewässer
Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
Biotopbogen (bitte anklicken): ohne Bogen
Fläche in Hektar: 0.3660
- 7 Laufende Nummer im Landkreis: MST13518
Biotopname: Feldgehölz; Weide; Ahorn; Borstgrasrasen; Esche
Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze
Biotopbogen (bitte anklicken): ohne Bogen
Fläche in Hektar: 0.4634
- 8 Laufende Nummer im Landkreis: MST13520
Biotopname: Gebüsch/ Strauchgruppe
Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze
Biotopbogen (bitte anklicken): ohne Bogen
Fläche in Hektar: 0.0410
- 9 Laufende Nummer im Landkreis: MST13519
Biotopname: permanentes Kleingewässer; undiff. Röhricht; Hochstaudenflur
Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
Biotopbogen (bitte anklicken): ohne Bogen
Fläche in Hektar: 0.1016

Die Wirkungen des Vorhabens sind so gering, dass die umliegenden Biotope nicht erreicht werden. Ein Kompensationserfordernis für mittelbare Eingriffswirkungen besteht nicht.

B 1.4 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Es kommen die Versiegelungen auf den überbaubaren Grundstücksflächen und den Verkehrsflächen zum Ansatz. Die Flächen werden mit einem Versiegelungsfaktor von 0,5 multipliziert.

Tabelle 7: Versiegelung und Überbauung

Bestand	Umwandlung zu	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m²	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ]
PHY	verbaute Baufläche	280,00	0,50	140,00
PHZ	verbaute Baufläche	43,20	0,50	21,60
PHW	verbaute Baufläche	392,00	0,50	196,00
PER	verbaute Bau- und Verkehrsflächen	3.249,40	0,50	1.624,70
		3.964,60		1.982,30

B 2 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

B 2.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen bzw. störungsempfindliche Arten
Aufgrund der vorhandenen Störungen auf der Vorhabenfläche sind keine Tierarten mit großen Raumansprüchen zu erwarten. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 2.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

Durch das Vorhaben werden keine Populationen der in Roter Liste M- V und Deutschlands aufgeführten Arten beeinträchtigt. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 3 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

B 3.1 Boden

Der Boden im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 3.2 Wasser

Das Wasser im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 3.3 Klima

Das Klima im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 4 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Das Landschaftsbild im Plangebiet selbst ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 5 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Tabelle 8: Zusammenstellung der Punkte B 1.2 bis B 4

Eingriffsflächen- äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ] (Pkt. 2.3 lt. HzE)	+	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m² EFÄ] (Pkt. 2.4 lt. HzE)	+	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ] (Pkt. 2.5 lt. HzE)	+	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ]
4.170,40		0,00		1.982,30		6.152,70

C Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Die Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren festgelegt.

C 1 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen

keine

C 2 Kompensationsmaßnahme

Tabelle 9: Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsmaßnahmen

Planung	Fläche der Kompensationsmaßnahme [m²]	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung)	Zusatzbewertung	Entsiegelungszuschlag	Lagezuschlag	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung+ Zusatzbewertung+ Entsiegelungszuschlag+ Lagezuschlag)	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent für (beeinträchtigte) Kompensationsmaßnahme [m² KFÄ]
Streuobstwiese	7.300,00	3,00	0,00	0,00	0,00	3,00	0,80	17.520,00

C 2 Bilanzierung

Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ)	6.153 m²
Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ)	17.520 m²

Ausgleich für Baumfällungen

Für die Fällung von 3 Bäumen über 100 cm Stammumfang entsprechend Abbildung 14 ist Ausgleich nach Baumschutzkompensationserlass, der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt- und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 zu leisten. Hiernach sind Fällungen von Bäumen von 50 cm - 150 cm Stammumfang (Std = 16 - 47,7 cm) mit 1:1, von 150 cm – 250 cm Stammumfang (Std= 47,7- 79,59 cm) mit 1:2 und ab 250 cm Stammumfang (Std= 79,59 cm) mit 1:3 auszugleichen.

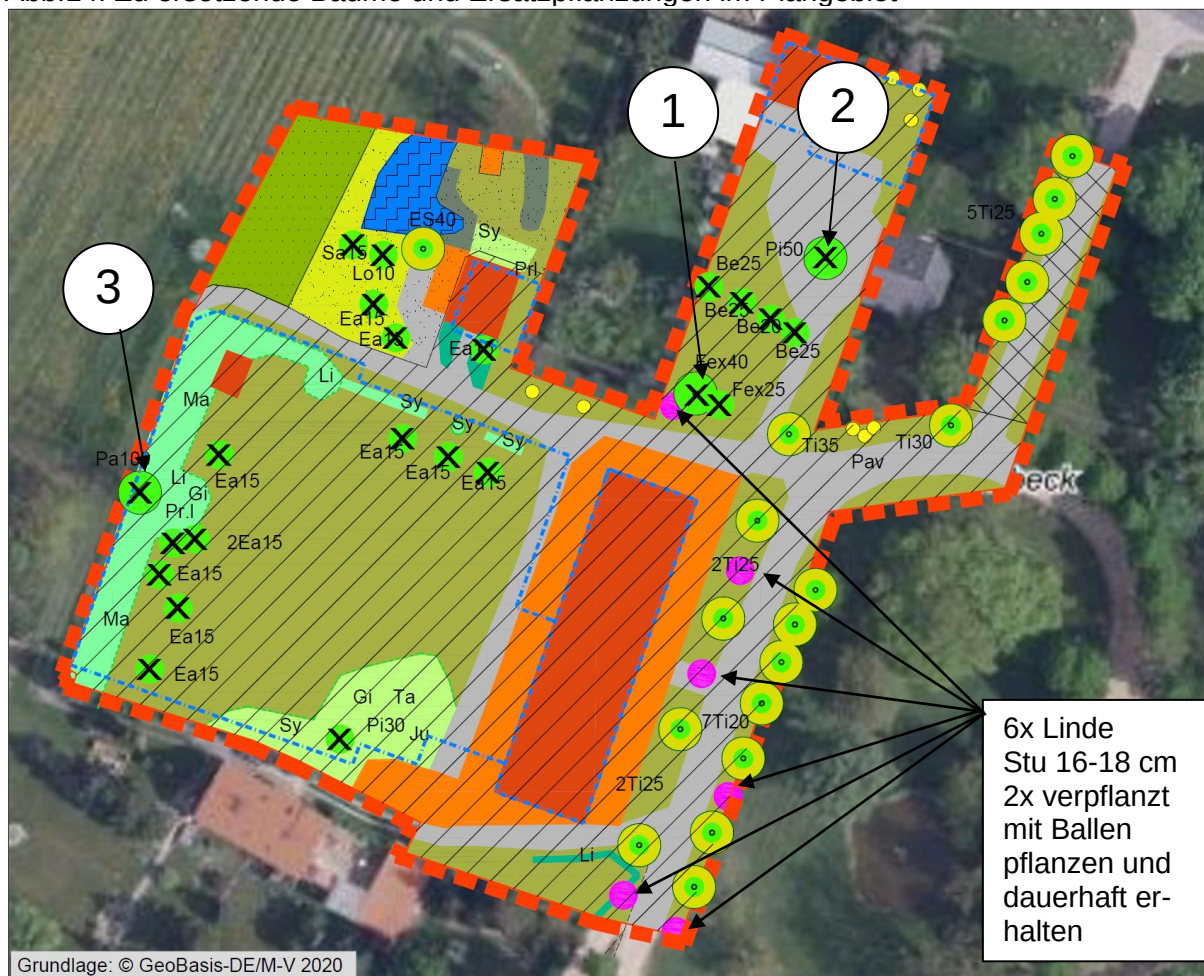
Tabelle 10: Fällungen und Anzahl Ersatz

Nr.	Stammumfang	Art	Anzahl	Kompensati- onserlass	Kompensationsbe- darf
1	126 cm	Esche §18	1	1:1	1
2	160 cm	Kiefer §18	1	1:2	2
3	315 cm	Pappel §18	1	1:3	3
	Anzahl Ersatz- bäume		3		6

D Bemerkungen/Erläuterungen

Der Eingriff ist ausgeglichen.

Abb.14: Zu ersetzende Bäume und Ersatzpflanzungen im Plangebiet



2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen auf Grund der Verfügbarkeit der Grundstücke, der Vorbelastung und der günstigen Erschließungssituation nicht.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Zur Beurteilung der Wertigkeit der Biotope des Plangebietes wurden folgende Unterlagen hinzugezogen.

- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE) Neufassung 2018,
- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2013).

Schwierigkeiten ergeben sich aus unzureichenden Informationen zu zukünftig zum Einsatz kommenden Materialien. Alle übrigen notwendigen Angaben konnten den Örtlichkeiten entnommen werden.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauvorhabens entstehen, um frühzeitig insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu schaffen.

Die Gemeinde nutzt die Informationen der Behörden über eventuell auftretende unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt.

Die Konfliktanalyse ergab, dass derzeit keine unvorhergesehenen betriebsbedingten nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Umsetzung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen. Hierfür sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Die Gemeinde prüft die Durchführung, den Abschluss und den Erfolg der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen. Sie lässt sich hierzu vom Bauherrn eine Dokumentation über die Fertigstellung und Entwicklung des Zustandes der Maßnahmen auf verbaler und fotodokumentarischer Ebene vorlegen. Die Fertigstellung der Maßnahmen ist durch eine geeignete Fachkraft im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen und zu dokumentieren. Die Maßnahmen sind im 1. Jahr und im 3. Jahr nach Fertigstellung durch geeignete Fachgutachter auf Funktionsfähigkeit zu kontrollieren. Die Ergebnisse sind in Text und Bild dokumentieren und der zuständigen Behörde bis zum 01.10. des jeweiligen Jahres vorzulegen.

3.3 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j

Es ist nicht zu erwarten, dass das Vorhaben aufgrund der verwendeten Stoffe (Seveso III) störfallanfällig ist. Es steht nicht im Verdacht Katastrophen oder schwere Unfälle auszulösen.

3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Vorhaben ist auf einem Gelände mit geringer naturräumlicher Ausstattung geplant. Das Plangebiet ist anthropogen vorbelastet. Der Eingriff wird als ausgleichbar beurteilt. Die Wirkungen des Vorhabens beschränken sich auf das Plangebiet, sind nicht grenzüberschreitend und kumulieren nicht mit Wirkungen anderer Vorhaben. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden nicht vom Vorhaben ausgehen. Es sind Maßnahmen vorgesehen, durch welche die Eingriffe des Vorhabens in den Naturhaushalt vollständig kompensiert werden können.

3.5 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

- LINFOS light, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt M-V,
- Begehungen durch Fachgutachter

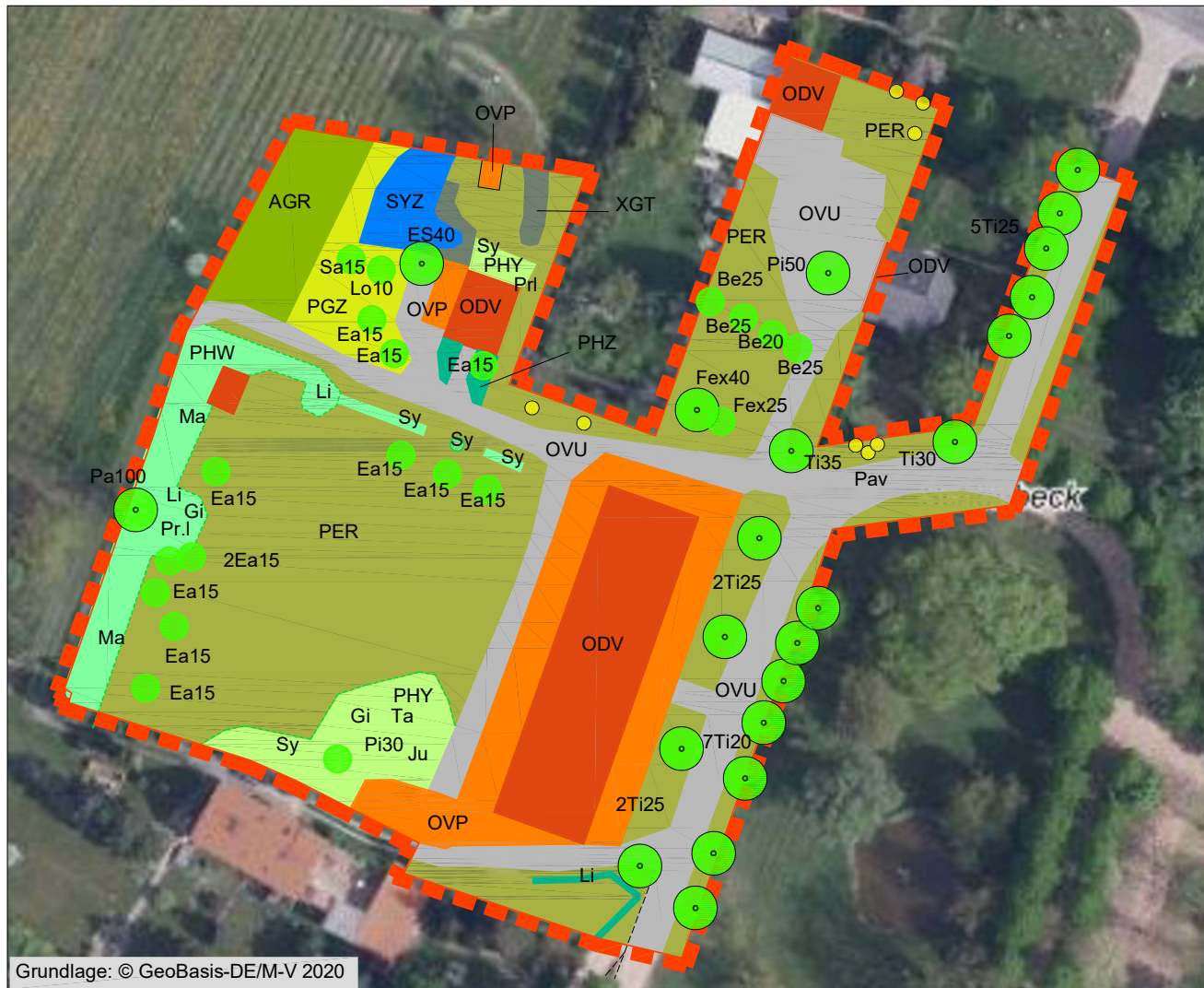
Schönbeck, ...

Der Bürgermeister

Siegel

Satzung der Gemeinde Schönbeck über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 1 "Schloss Weingut Rattey"

Bestandsplan Biotoptypen



Zeichenerklärung

Bestand

- Geltungsbereich = Untersuchungsraum
- SYZ Zierteich
- AGR Rebkultur
- PHY Siedlungsgebüsch nicht heimischer Arten
- PHZ Siedlungshecke heimischer Arten
- PHW Siedlungshecke nicht heimischer Arten
- PGZ Ziergarten
- PER Artenarmer Zierrasen
- ODV Verstädtertes Dorfgebiet
- XGT Trockenmauer
- OVU Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt
- OVP Versiegelte Freifläche
- Einzelstrauch
- Baum ohne Schutzstatus < 30 cm Std
- Baum nach § 18/19 NatSchAG geschützt

Gehölzkürzel: z.B.2 - 2 Stück, z.B.5 - 20 cm Stammdurchmesser,
 Be- Betula pendula, Ea- Elaeagnus angustifolia, Fex- Fraxinus exelsior,
 Gi - Ginster spec., Hi- Hippophae rhamnoides, Ju- Juniperus spec.,
 Li- Ligustrum vulgare, Lo- Liquidambar orientalis, Ma- Mahonia aq.,
 Pi- Pinus spec., Pra- Prunus avium, Prl- Prunus laurocerasus,
 Prp- Prunus padus, Sa- Salix spec., Sy- Syringa vulgaris,
 Ta- Tamarix parviflora, Ti- Tilia spec., Pa- Populus ssp.

Satzung der Gemeinde Schönbeck über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 1 "Schloss Weingut Rattey" Konfliktplan Biotoptypen

