Begründung zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Nr. 3

" Wohnhaus und Pension Kölln "

der Gemeinde Hoppenrade

November 2015

15. Januar 2016

Inhaltsverzeichnis

1. Planverfahren

2. Ziele des Bebauungsplans

3. Vorhandene Planungen
3.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern
3.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock
3.3. Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung
3.4. Bodenordnungsverfahren

4. Räumlicher Geltungsbereich

5. Einschätzung des Plangebiets
5.1. Bisherige Nutzungen
5.2. Bodenschutz und Altlasten
5.3. Denkmalschutz
5.4. Immissionsschutz

6. Erläuterungen zu den Planfestlegungen
6.1. Art der baulichen Nutzung
6.2. Maß der baulichen Nutzung
6.3. Überbaubare Grundstücksfläche

7. Erschließung des Plangebiets
7.1. Verkehrsanbindung
7.2. Trinkwasser
7.3. Löschwasser
7.4. Schmutzwasser
7.5. Niederschlagswasser
7.6. Elektroenergie
7.7. Gasversorgung
7.8. Telekommunikationsanlagen
7.9. Abfallentsorgung

8. Umweltbericht

9. Literatur und Quellen

1. Planverfahren

Der B-Plan dient dem Neubau eines Wohnhauses auf dem Gehöft Kölln Nr. 2 und der Wiederinbetriebnahme der Pension mit Landkaffee im alten Bauernhaus.

Die Gemeinde Hoppenrade besitzt keinen Flächennutzungsplan. Im Bereich des Ortsteiles Kölln bestehen keinerlei Satzungen nach dem BauGB. Das Grundstück des Vorhabens ist somit dem Außenbereich zuzuordnen.

Zur konkreten Ausgestaltung und Festsetzung der Nutzung des Plangebiets wird der B-Plan als vorhabenbezogener B-Plan nach § 12 BauGB aufgestellt. Herr Hilmer Sueldt ist Grundstückseigentümer und möchte das Bauvorhaben realisieren. Somit ist Herr Sueldt auch Vorhabenträger.

In einem Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde werden Fristen zur Durchführung des Vorhabens und die Tragung der Planungs- und eventueller Erschließungskosten geregelt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Realisierung des Vorhabens innerhalb einer festgesetzten Frist sowie zur Finanzierung der Planung und der eventuell noch erforderlichen Erschließung des Plangebiets.

Die Gemeinde Hoppenrade hat am 07.10.2015 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Beschluss wurde im Krakower Seen-Kurier veröffentlicht, damit ist eine frühzeitige Information der Öffentlichkeit erfolgt. Auf eine weitere frühzeitige Bürgerbeteiligung wird verzichtet, da das Plangebiet bereits bebaut ist und die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung keine gravierenden Änderungen auf die Entwicklung der Gemeinde haben.

Nach § 30 (2) BauGB ist ein Vorhaben im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen B-Plans zulässig, wenn es dem Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Vorhabenbezogene und qualifizierte Bebauungspläne nach § 30 (1) werden somit in den Rechtsfolgen gleichgestellt.

2. Ziele des Bebauungsplans

Die Familie Sueldt ist seit 1880 im Ortsteil Kölln ansässig. Im Familieneigentum befinden sich auf angrenzenden Flächen 17,5 ha Ackerland und 3,2 ha Grünland. Zum Landwirtschaftsbetrieb gehörte eine Gaststätte mit Pensionszimmern.

Die Familie möchte die Landwirtschaft wieder selbst bewirtschaften und dazu auch den Betrieb der Gaststätte und der Pension wieder aufnehmen. Neben der Bewirtschaftung der eigenen Flächen soll eine Mutterkuhherde mit 10 bis 12 Tieren gehalten werden sowie Gänse, Enten und Bienen gezüchtet werden.

Die Familie Sueldt ist gegenwärtig in 38 550 Isenbüttel ansässig, zur Aufnahme des Landwirtschaftsbetriebs ist ein Wohnungswechsel unerlässlich. Dazu soll das eigene Gehöft genutzt werden. Da die vorhandenen Gebäude der Landwirtschaft (Scheune und Maschinenabstellhalle) und der Pension mit Gaststätte dienen sollen, ist der Neubau eines Wohnhauses vorgesehen. Es ist vorgesehen, dass auch die Eltern von Herrn

Sueldt mit in das Wohngebäude einziehen. Aufgrund des Alters der Eltern ist eine Betreung durch die Familie sinnvoll. Daraus ergibt sich die Planung eines zweigeschossigen Wohnhauses auf einer Grundfläche von ca. 10 x 12 m. Das Wohnhaus soll zwischen Scheune und Gaststätte angeordnet werden, ein auf dieser Fläche befindlicher Schuppen wird dafür abgebrochen.

Da für Pension und Gaststätte der Bestandsschutz erloschen ist, soll mit dieser Planung auch die planungsrechtliche Grundlage für den Pensionsbetrieb geschaffen werden.

Das Vorhaben ist auf Dauer angelegt. Die Kinder der Familie werden im Landwirtschaftsbetrieb mitarbeiten und verfügen teilweise auch über entsprechende Ausbildung und Berufserfahrung.

3. Vorhandene Planungen

3.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern

Das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) kennzeichnet Teile der Gemeinde Hoppenrade und auch angrenzender Gemeinden als „Vorbehaltsgebiet Tourismus". Im Gemeindegebiet gibt es weiterhin Ausweisungen als „Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege" sowie auch als „Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege". Für das Plangebiet sind keine Ausweisungen erkennbar.

3.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP) definiert Bereiche der Gemeinde Hoppenrade als „Tourismusschwerpunktraum" und „Tourismusentwicklungsraum", der Bereich Kölln gehört zum „Tourismusentwicklungsraum". Die Flußlandschaft der Nebel einschließlich der Uferzonen ist als „Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege" ausgewiesen. Ein „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft" ist im Bereich Kölln nicht zu erkennen.

Für das Vorhaben gilt folgender Grundsatz der Regionalplanung:

G (8) Die Vernetzung touristischer Angebote untereinander und mit anderen Wirtschaftsbereichen wie Handwerk, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Industrie, Handel und Dienstleistungen soll stärker als bisher zur Entwicklung des Tourismus beitragen.

Das Vorhaben entspricht diesem Grundsatz der Regionalplanung.

3.3. Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung

Das Amt hat einen Vorentwurf der Satzung im Rahmen der Planungsanzeige geprüft und mit Schreiben vom 16.10.2015 folgende Stellungnahme übermittelt:

Ergebnis der Prüfung
Als geltende Ziele der Raumordnung sind bei der angezeigten Planung vor allem der LEP-Programmsatz 4.1 (7), Anbindung an bebaute Ortslagen, und der RREP-Programmsatz Z 4.1 (3), Innen- vor Außenentwicklung, zu beachten.

Nach Abwägung aller raumordnerischen Belange ist festzustellen, dass für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Gemeinde Hoppenrade zur Errichtung eines Wohnhauses und die Wiederaufnahme eines Pensionsbetriebs mit Gaststätte im Bereich Kölln die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung in Aussicht gestellt werden kann.

Die Neuausweisung von Wohnbauflächen hat entsprechend LEP M-V, Programmsatz Z 4.1 (7), an bebauten Ortslagen zu erfolgen. Als Grundsatz der Raumordnung wird im selben Programmsatz weiterhin festgelegt, dass der Entstehung von Splittersiedlungen sowie der Erweiterung von bereits bestehenden entgegengewirkt werden soll.

Meine hinsichtlich der Verfestigung von Wohnnutzungen in einem Siedlungssplitter bestehenden raumordnerischen Bedenken stelle ich im konkreten Fall mit Blick auf

- die raumordnerische Geringfügigkeit der Bauflächenentwicklung,

- die relative Vereinbarkeit des Vorhabens mit der primären Zweckbestimmung des Außenbereichs, als Erholungslandschaft zu dienen bzw. als land- oder forstwirtschaftliche Fläche genutzt zu werden (hier: außenbereichsnahe Nutzungsart Landwirtschaft),

- die damit im Zusammenhang stehende mögliche Privilegierung des Neubauvorhabens gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 (sogen. "Betriebsleiterhaus") und

- die Verbesserung der touristischen Angebotsvielfalt bei gleichzeitiger Vernetzung mit anderen Wirtschaftszweigen (hier: Landwirtschaft in Kombination mit Gastronomie und Beherbergung) im Sinne des RREP-Programmsatzes G 3.1.3 (8), Zusammenwirken mit anderen Wirtschaftsbereichen,

zurück.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung mit Schreiben vom 14.12.2015 die Vereinbarkeit des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 3 „Wohnhaus und Pension Kölln" mit den Erfordernissen der Raumordnung bestätigt.

Die Planung ist im Amt unter der Reg.-Nr. 2_047/15 erfasst.

3.4. Bodenordnungsverfahren

Der Planungsbereich unterliegt dem Bodenordnungsverfahren „Hoppenrade". Die eigentumsrechtlichen Ergebnisse wurden in der Planzeichnung berücksichtigt.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 55 der Flur 4 der Gemarkung Hoppenrade mit einer Größe von ca. 5.000 qm und befindet sich an der B 103 (L 37) am Abzweig der Kreisstraße K 25 nach Kopplow. Die Postanschrift lautet Kölln Nr. 2.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Nordwesten durch Gartenflächen und die dahinter befindliche B 103,
- im Nordosten und Südosten durch Ackerflächen
- im Süden durch die Kreisstraße K 25
- im Westen durch die Bundesstraße B 103.

Das Plangebiet wurde zur Festsetzung eventueller Ausgleichsmaßnahmen und zur eindeutigen Festsetzung der Plangebietsgrenze mit Bezug auf katasteramtliche Grenzpunkte im Vergleich zum ersten Entwurf vergrößert. Die Festsetzung der Plangebietsgrenzen erfolgte teilweise an den vorhandenen Flurstücksgrenzen. Die weitere Festlegung der Plangebietsgrenze erfolgt in der Planzeichnung durch Festsetzung von zwei Winkeln und einem Längenmaßen in Bezug zu den Flurstücksgrenzen.

5. Einschätzung des Plangebiets

5.1. Bisherige Nutzungen

Das Plangebiet wurde seit Jahrzehnten als Bauerngehöft mit Wohnhaus einschließlich Fremdenzimmern und Gaststätte genutzt. Scheune, Stall, Hof und Garten gehörten dazu.

5.2. Bodenschutz und Altlasten

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.
Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

5.3. Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Denkmale oder Bodendenkmale bekannt.

5.4. Immissionsschutz

Das geplante Wohnhaus befindet sich dicht an der B 103. Der Verkehrslärm ist bei der Planung des Gebäudes und der Freianlagen zu beachten. Am Gebäude sind passive Schallschutzmaßnahmen umzusetzen.

Im Umkreis des Plangebietes befinden sich verschiedene nach dem BImSchG genehmigte Anlagen. Die nächstgelegenen Anlagen befinden sich in einer Entfernung von ca. 800 bis 1000 m in südöstlicher Richtung. Dabei handelt es sich um zwei Legehennenanlagen der Heide-Legehennen GmbH. Emissionen, die aus dem Betrieb dieser Anlagen resultieren, können Geruchs-, Staub-, Ammoniak- und Keimemissionen sein.
Die Legehennenanlage Striggow, die sich in ca. 800 m Entfernung befindet, wurde mit einer Kapazität von 39.990 Tierplätzen mit Datum vom 05.12.2012 vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg genehmigt. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurde eine Prognose zu den Geruchs-, Ammoniak-, Staub- und Keimimmissionen vorgelegt. Dabei wurde festgestellt, dass sämtliche Immissionsgrenzwerte an den betrachteten Immissionsorten in der Ortschaft Striggow eingehalten werden, so dass dort keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Anlage verursacht werden. Da der Ortsteil Striggow deutlich näher an der Legehennenanlage liegt als der Ortsteil Kölln, sind auch im Plangebiet keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Anlage zu erwarten. Im Genehmigungsbescheid wurden die folgenden Auflagen zur Begrenzung der Immissionen aus dem Betrieb der Anlage festgeschrieben:

2.2.1 Die Legehennenanlage einschließlich aller Nebeneinrichtungen ist so zu betreiben, dass durch den Anlagenbetrieb folgende Geruchsstundenhäufigkeiten/Jahr an den nachfolgend aufgeführten Immissionsorten (IO nach der Geruchsprognose 11.303 M, Büro Prof. Oldenburg vom 03.11.2011) nicht überschritten werden.

IO 1 bis IO 5	15 % der Jahresstunden
IO 6 bis IO 10	10 % der Jahresstunden

2.2.6 Der Emissionsmassenstrom Ammoniak aus dem Betrieb der Legehennenanlagen wird auf einen mittleren Wert von 0,210 kg/h begrenzt.

Die zweite Legehennenanlage am Standort Striggow ist eine Altanlage, die dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg gemäß § 67 BImSchG angezeigt wurde. Sie hat eine Kapazität von 19.800 Plätzen für Legehennen. Da diese Anlage in o.g. Prognose als Vorbelastung berücksichtigt wurde, ist davon auszugehen, dass auch von dieser Anlage keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf das Plangebiet einwirken.

Der Vollständigkeit halber werden hier weitere Anlagen, die den Vorschriften des BImSchG unterliegen, genannt werden, die sich im Umkreis von etwa 2.000 m um das B-Plangebiet befinden:

- Legehennenanlage der Heide-Legehennen GmbH (22.950 Legehennenplätze) in einer Entfernung von ca. 2.000 m in nördlicher Richtung
- Flüssiggasanlage der Propan Rheingas GmbH & Co. KG (Fassungsvermögen von 28,6 t) in ca. 1.700 m in nördlicher Richtung.

Aufgrund der Art der Anlagen und der Entfernung zum Plangebiet ist nicht davon auszugehen, dass Emissionen dieser Anlagen auf das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einwirken.

6. Erläuterungen zu den Planfestlegungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Nach Textlicher Festsetzung TF 1 ist auch eine Gaststätte im Plangebiet zulässig

Eine Gaststätte, ist ein Betrieb im Gastgewerbe, in dem Getränke oder Speisen zum sofortigen Verzehr verkauft werden und der dafür eine Aufenthaltsmöglichkeit in einer oder mehreren Gaststuben bietet. Dies entspricht auch der Definition im Gaststättengesetz vom 20. November 1998. Danach wird ein Gaststättengewerbe betrieben, wenn Getränke zum Verzehr an Ort und Stelle verabreicht (Schankwirtschaft) oder zubereitete Speisen zum Verzehr an Ort und Stelle verabreicht (Speisewirtschaft) werden.
Zum Begriff Gaststätte zählt selbstverständlich auch das vorgesehene Land Café. Im planungsrechtlichen Sinn wurde aber trotzdem der übergeordnete Begriff Gaststätte gewählt. Damit ist keinerlei Verpflichtung zur Einhaltung bestimmter Öffnungszeiten verbunden.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen geregelt. Die maximal zulässige Grundfläche wird auf 1.200 qm begrenzt. Diese Größe wurde aus der vorhandenen und geplanten Bebauung mit Reserveflächen wie folgt ermittelt:

	bebaute Fläche Länge m	Breite m	Fläche qm		zulässige **GR** qm
Bestand					
Wohnhaus = künftige Pension	24,0	10,0	240		
Anbauten am Wohnhaus			86		
Scheune	38,9	11,1	432		
Stallung	13,7	8,5	116		
			874		
Schuppen = Abbruch	15,0	9,0	140		
			1.014		
Neubau + Bestand					
Neubau Wohnhaus	12,0	10,0	120		
Anbau Scheune	11,1	6,0	67		
Bestand			874		
			1.061		
Reserve	14%		139		
			1.200	=	**1.200**

X:\BP 3 Pension Kölln\GR.xls

Die mögliche Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse geregelt.

Im Plangebiet sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Dabei wird auf die folgende Regelung des § 2 der gegenwärtig geltenden LBauO vom 15.10.2015 Bezug genommen: „(6) Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind

Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben."

6.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

7. Erschließung des Plangebiets

7.1. Verkehrsanbindung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Kreisstraße K 25. Das Grundstück ist somit an das öffentliche Straßennetz in ausreichender Breite angeschlossen.

7.2. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung ist durch Anschluss an das zentrale Trinkwassernetz des WAZ Güstrow, Bützow, Sternberg gesichert.
Südöstlich der Scheune und der Stallung liegt eine Trinkwasserleitung DN 50 PE-HD. Die Leitung ist einschließlich eines Schutzstreifens von 2 m Breite beidseitig der Leitung in der Planzeichnung gekennzeichnet. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen während des Bestehens der Leitung weder Gebäude errichtet noch sonstige Maßnahmen, die den Bestand und Betrieb der Leitung gefährden, vorgenommen werden. Die Bedienbarkeit und bei Notwendigkeit die Anfahrbarkeit der vorhandenen Armaturen muß zu jeder Zeit gewährleistet sein. Baum- und Gehölzpflanzungen sind innerhalb des Schutzstreifens unzulässig.
Bei Errichtung eines geschlossenen Bauwerks über der Trinkwasserleitung bzw. über dem Schutzstreifen ist die Leitung auf Kosten des Bauherrn umzuverlegen. Bei geplanter Errichtung eines offenen oder teiloffenen Unterstellplatzes (Carport, Schleppdach, Holzlagerung o.ä.) entscheidet der WAZ nach Einzelfallprüfung.

7.3. Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird durch die Nebel gewährleistet. An der Brücke der Bundesstraße (Landesstraße) über die Nebel besteht in ca. 280 m Entfernung die Möglichkeit der Löschwasserentnahme.

7.4. Schmutzwasser

Die ordnungsgemäße Schmutzwasserentsorgung ist durch Anschluss an die zentrale Kanalisation gewährleistet. Schmutzwasserleitungen wurden in die Planzeichnung übernommen.

7.5. Niederschlagswasser

Auf Grundlage des Landeswassergesetzes § 32 (4) wird durch diese B-Plan-Satzung in TF 3.4. geregelt, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, erlaubnisfrei versickert werden darf. Eine Verunreinigung des Grundwassers ist nicht zu befürchten, sonstige Belange stehen dem nicht entgegen.

7.6. Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch die WEMAG Netz GmbH über das vorhandene Netz gewährleistet. Südwestlich des Pensionsgebäudes befindet sich eine 0,4 kV Freileitung der WEMAG Netz GmbH. Die Freileitung wurde nicht in die Planzeichnung übernommen. Die Darstellung im Lageplan der WEMAG vom 08.12.2015 ist offensichtlich falsch.

7.7. Gasversorgung

Eine leitungsgebundene Gasversorgung ist nicht möglich. Flüssiggas kann über Tankanlagen bezogen werden.

7.8. Telekommunikationsanlagen

Südwestlich vor dem Pensionsgebäude befinden sich unterirdische Telekommunikationsanlagen der Telekom. Diese Leitungen wurden aus dem von Telekom übergebenen Lageplan mit Datum 15.12.2015 in die Planzeichnung übernommen.

7.9. Abfallentsorgung

Für alle Abfälle, die nicht verwertet werden, besteht nach Abfallsatzung des Landkreises Rostock grundsätzlich Anschlußpflicht.

8. Umweltbericht

8.1. Einleitung

Der Umweltbericht ist gemäß § 2 a Satz 3 BauGB ein eigenständiger Teil der Begründung und stellt die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Naturschutzes und der Landschaftspflege, dar.

8.1.a) Ziele der Planung

Die Ziele des B-Plans sind unter 2. beschrieben. Zur Erreichung der Planziele werden Angaben zum Maß der baulichen Nutzung ausgewiesen.

8.1.b) Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den B-Plan von Bedeutung sind und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung des B-Plans

Verträglichkeit mit Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten

FFH-Gebiet „Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern"
DE 2239-301

Das FFH-Gebiet wird im Managmentplan folgendermaßen beschrieben:
„Die Nebel mit ihren Zuflüssen und verbundenen Seen stellt eine Besonderheit unter den nordostdeutschen Tieflandflüssen dar. Die vielfältigen geologischer Strukturen sowie eine noch gut erhaltene naturnahe Fließgewässermorphologie ermöglichten das Fortbestehen standorttypischer Lebensgemeinschaften mit zahlreichen natürlichen Lebensraumtypen des Anhangs I (LRT) und der vorkommenden Arten des Anhangs II der FFH-RL.
Aufgrund der besonderen Schutzwürdigkeit des Nebelgebietes wurde es im Jahre 2004 durch das Land Mecklenburg-Vorpommern an die Europäische Kommission gemeldet. Mit der Entscheidung der Europäischen Kommission vom Juni 2007 wurde es in die Liste der Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) aufgenommen und durch das Land Mecklenburg-Vorpommern als FFH-Gebiet ausgewiesen."

I.1.1.1 Lage, Abgrenzung und naturräumliche Einordnung des FFH-Gebietes

...

Bei Serrahn tritt die Nebel aus dem Krakower Obersee aus und schlängelt sich nordwärts bis Kuchelmiß, wo sie nahezu rechtwinklig abknickt und weiter in westlicher Richtung fließt. Nach Durchbruch durch die pommerschen Endmoränenzüge passiert sie die Ortschaft Ahrenshagen und das Hoppenrader Becken.

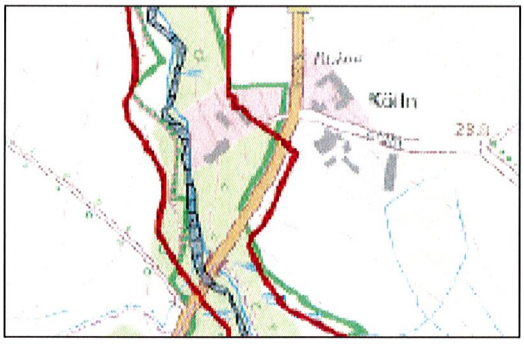
...

I.4.1 Schutzzweck

Der Schutzzweck des FFH-Gebietes „Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden

Wäldern“ ist die Erhaltung und Entwicklung eines Fließgewässersystems mit einem guten ökologischen Zustand nach FFH-RL und WRRL. Im Wesentlichen werden somit die Erhaltung und Entwicklung einer naturnahen Gewässerdynamik, gewässertypischer Uferstrukturen, hoher Sauerstoffkonzentrationen und geringer organischer Belastungen der Fließgewässer angestrebt.
Neben den Fließgewässern selbst sind die angeschlossenen Komplexe bestehend aus natürlichen Seen unterschiedlicher Trophiestufen, Kleingewässern, Sümpfen und Mooren sowie talbegleitenden Feuchtwiesen zu erhalten bzw. ein naturnaher Landschaftswasserhaushalt zu entwickeln.
Zudem sind für die managementrelevanten Arten nach Anhang II und IV der FFH-RL entsprechende Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen anzustreben. So ist für Tierarten wie den Fischotter, die Gemeine Flussmuschel und diverse Fischarten neben der Störungsarmut des FFH-Gebietes „Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern“ vor allem die ökologische Durchgängigkeit des Fließgewässersystems von entscheidender Bedeutung.
Die prioritären LRT 7210* (Kalkreiche Sümpfe), 9180 (Schlucht-und Hangmischwälder [*Tilio-Acerion*]), 91D0 (Moorwälder) und 91E0 (Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und Fraxinus excelsior) haben Vorrang gegenüber konkurrierenden Erhaltungszielen nicht-prioritärer LRT und Arten der Anhänge I, II und IV der FFH-RL.“

Die Nebel ist mit Uferzonen unterschiedlicher Breite Bestandteil des FFH-Gebiets. Damit befindet sich das FFH-Gebiet westlich des Plangebiets, an der dichtesten Stelle beträgt der Abstand ca. 35 m.



Planauszug aus dem Managmentplan, Endbericht Oktober 2013
Karte 3 - Teil 4 Maßnahmen (Erhalt, Wiederherstellung oder Entwicklung von Lebensraumtypen, Habitaten von Arten und relevanten Vogelarten)
Die rote Linie kennzeichnet die Grenze des FFH-Gebiets

Zur Feststellung einer eventuellen Betroffenheit des FFH-Gebiets durch die vorgesehene Aufstellung eines B-Plans werden vom Projekt ausgehende Wirkungen geprüft. Die vorhabenbezogene Betrachtung der Wirkfaktoren bezieht sich auf die bau-, objekt- und nutzungsbedingten Wirkungen:

- baubedingte Wirkungen – sind bei der Errichtung des Bauobjektes auf die Dauer der Bauphase beschränkt,
- objektbedingte Wirkungen – aufgrund der gesamten Existenz der Objekte / Erschließungswege verursachte, permanente Wirkungen,
- nutzungsbedingte Wirkungen – bei der Nutzung der Gebäude entstehende Wirkungen, die während der Nutzung andauern.

Im vorliegenden Projekt sind folgende Wirkungen zu betrachten:

- Baubedingte Wirkungen:
  - Beseitigen von Vegetation,
  - Flächenüberprägung in der Bauzeit (Lagern von Baumaterialien),
  - Veränderungen der Oberflächengestalt und Bodenstruktur,
  - akustische Reize,
  - optische Reize (Anwesenheit von Menschen und Einsatz von Baufahrzeugen und -maschinen, Licht).
- Objektbedingte Wirkungen:
  - Flächennutzungsänderungen,
  - Einschränkung der Lebensraumeignung und Zerstörung von Lebensraumstrukturen, auf anthropogen vorbelasteten Flächen im bebauten Bereich.
- Nutzungsbedingte Wirkungen:
  - optische Reize (menschliche Anwesenheit, Licht),
  - akustische Reize.

Da die Bebauung zu wesentlichen Teilen schon jahrzehntelang vorhanden ist, gehen sehr wenig neue Wirkungen vom Projekt aus. Zu nennen wären
- Fernwirkungen während der Bauzeit aufgrund von optischen und akustischen Reizen
- Fernwirkungen während der Nutzungszeit aufgrund von optischen Reizen (Licht)
Ein Verlust von Vegetation und/oder unversiegeltem Oberboden findet beim Bau des Einfamilienhauses nicht statt, da dafür ein Schuppen abgerissen wird.

Die optischen und akustischen Reize während der Bauzeit werden nicht wesentlich höher sein als die sowieso am Standort vorhandenen Reize. Bei der relativ geringen Größe der Baustelle kann davon ausgegangen werden, dass die wesentlichen Bauarbeiten nur bei Tageslicht durchgeführt werden. Zudem wird die Baustelle durch die B 103 vom Schutzgebiet getrennt. Die Einflüsse des Straßenverkehrs auf der B 103 dürften deutlich größer sein.
Die baubedingten und damit nur zeitweise wirkenden optischen und akustischen Reize sind als gering anzusehen.

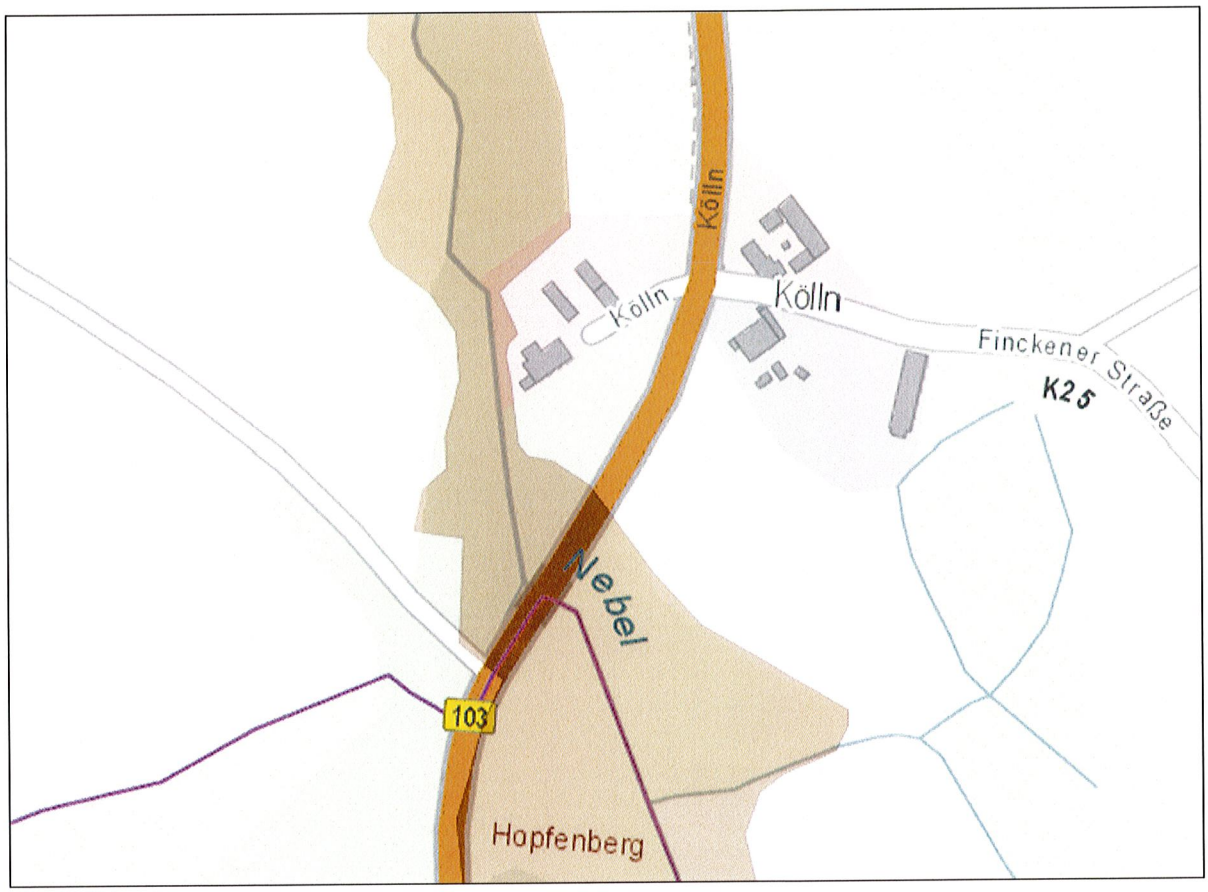
Die optischen Reize während der Nutzungszeit können wegen der veränderten Nutzung des Gebäudes (Schuppen wird Wohnhaus) größer werden. Insbesondere durch Licht entstehen bei Dunkelheit zusätzliche Reize. Der Standort ist jedoch schon lange in Nutzung und durch den Straßenverkehr auf der B 103 und auch auf der Kreisstraße K 25 sind sowieso Lichtreize vorhanden.
Die nutzungsbedingten optischen Reize sind als gering anzusehen.

Die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung des FFH-Gebietes „Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern" in seinen für den Schutzzweck oder den Erhaltungszielen maßgeblichen Bestandteilen, durch die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Hoppenrade „Wohnhaus und Pension Kölln " vorbereiteten Baumaßnahmen ist ausgeschlossen.

Das Projekt ist mit den Schutz- und Erhaltungszielen des FFH-Gebietes DE 2239-301 „Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern" verträglich und damit zulässig.

Europäisches Vogelschutzgebiet DE 2239-401 „Nebel und Warinsee“

In der Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Vogelschutzgebietslandesverordnung - VSGLVO M-V) vom 12. Juli 2011 werden die in der zugehörigen Anlage 1 aufgeführten Gebiete als Teile des zusammenhängenden europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ zu Europäischen Vogelschutzgebieten nach Artikel 4 Absatz 1 und 2 der Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. L 20 vom 26.1.2010, S. 7) erklärt. Schutzzweck der Europäischen Vogelschutzgebiete ist der Schutz der wildlebenden Vogelarten sowie ihrer Lebensräume.
Diese Gebiete werden auch als "Special Protection Areas“ (SPA) bezeichnet.



Planauszug aus Kartenportal Mecklenburg-Vorpommern, 06.10.2015
Die braune Fläche kennzeichnet das Europäische Vogelschutzgebiet

Vom Plangebiet aus gesehen befindet sich das Schutzgebiet hinter der B 103 bzw. in südlicher Richtung hinter der Kreisstraße K 25. Die bebauten Flächen der Siedlung Kölln wurden einschließlich der ehem. Wassermühle aus dem Schutzgebiet herausgelassen. Die neue Bebauung durch ein Wohnhaus erfolgt an der Stelle des in obiger Karte dargestellten Nebengebäudes, welches für den Neubau abgetragen wird.

Abstand Vogelschutzgebiet zum Plangebiet	ca. 90 m
Abstand Vogelschutzgebiet zur ausgewiesenen Baufläche	ca. 110 m

Zur Feststellung einer eventuellen Betroffenheit des Europäischen Vogelschutzgebiets DE 2239-401 „Nebel und Warinsee" durch die vorgesehene Aufstellung eines B-Plans werden vom Projekt ausgehende Wirkungen geprüft. Die vorhabenbezogene Betrachtung der Wirkfaktoren bezieht sich auf die bau-, objekt- und nutzungsbedingten Wirkungen:

- baubedingte Wirkungen – sind bei der Errichtung des Bauobjektes auf die Dauer der Bauphase beschränkt,
- objektbedingte Wirkungen – aufgrund der gesamten Existenz der Objekte / Erschließungswege verursachte, permanente Wirkungen,
- nutzungsbedingte Wirkungen – bei der Nutzung der Gebäude entstehende Wirkungen, die während der Nutzung andauern.

Im vorliegenden Projekt sind folgende Wirkungen zu betrachten:

- Baubedingte Wirkungen:
  - Beseitigen von Vegetation,
  - Flächenüberprägung in der Bauzeit (Lagern von Baumaterialien),
  - Veränderungen der Oberflächengestalt und Bodenstruktur,
  - akustische Reize,
  - optische Reize (Anwesenheit von Menschen und Einsatz von Baufahrzeugen und -maschinen, Licht).
- Objektbedingte Wirkungen:
  - Flächennutzungsänderungen,
  - Einschränkung der Lebensraumeignung und Zerstörung von Lebensraumstrukturen, auf anthropogen vorbelasteten Flächen im bebauten Bereich.
- Nutzungsbedingte Wirkungen:
  - optische Reize (menschliche Anwesenheit, Licht),
  - akustische Reize.

Da die Bebauung zu wesentlichen Teilen schon jahrzehntelang vorhanden ist, gehen sehr wenig neue Wirkungen vom Projekt aus. Zu nennen wären
- Fernwirkungen während der Bauzeit aufgrund von optischen und akustischen Reizen
- Fernwirkungen während der Nutzungszeit aufgrund von optischen Reizen (Licht)
Ein Verlust von Vegetation und/oder unversiegeltem Oberboden findet beim Bau des Einfamilienhauses nicht statt, da dafür ein Schuppen abgerissen wird.

Die optischen und akustischen Reize während der Bauzeit werden nicht wesentlich höher sein als die sowieso am Standort vorhandenen Reize. Bei der relativ geringen Größe der Baustelle kann davon ausgegangen werden, dass die wesentlichen Bauarbeiten nur bei Tageslicht durchgeführt werden. Zudem wird die Baustelle durch die B 103 vom Schutzgebiet getrennt. Die Einflüsse des Straßenverkehrs auf der B 103 dürften deutlich größer sein.
Die baubedingten und damit nur zeitweise wirkenden optischen und akustischen Reize sind als gering anzusehen.

Die optischen Reize während der Nutzungszeit können wegen der veränderten Nutzung des Gebäudes (Schuppen wird Wohnhaus) größer werden. Insbesondere durch Licht entstehen bei Dunkelheit zusätzliche Reize. Der Standort ist jedoch schon lange in Nutzung und durch den Straßenverkehr auf der B 103 und auch auf der Kreisstraße K 25 sind sowieso Lichtreize vorhanden.

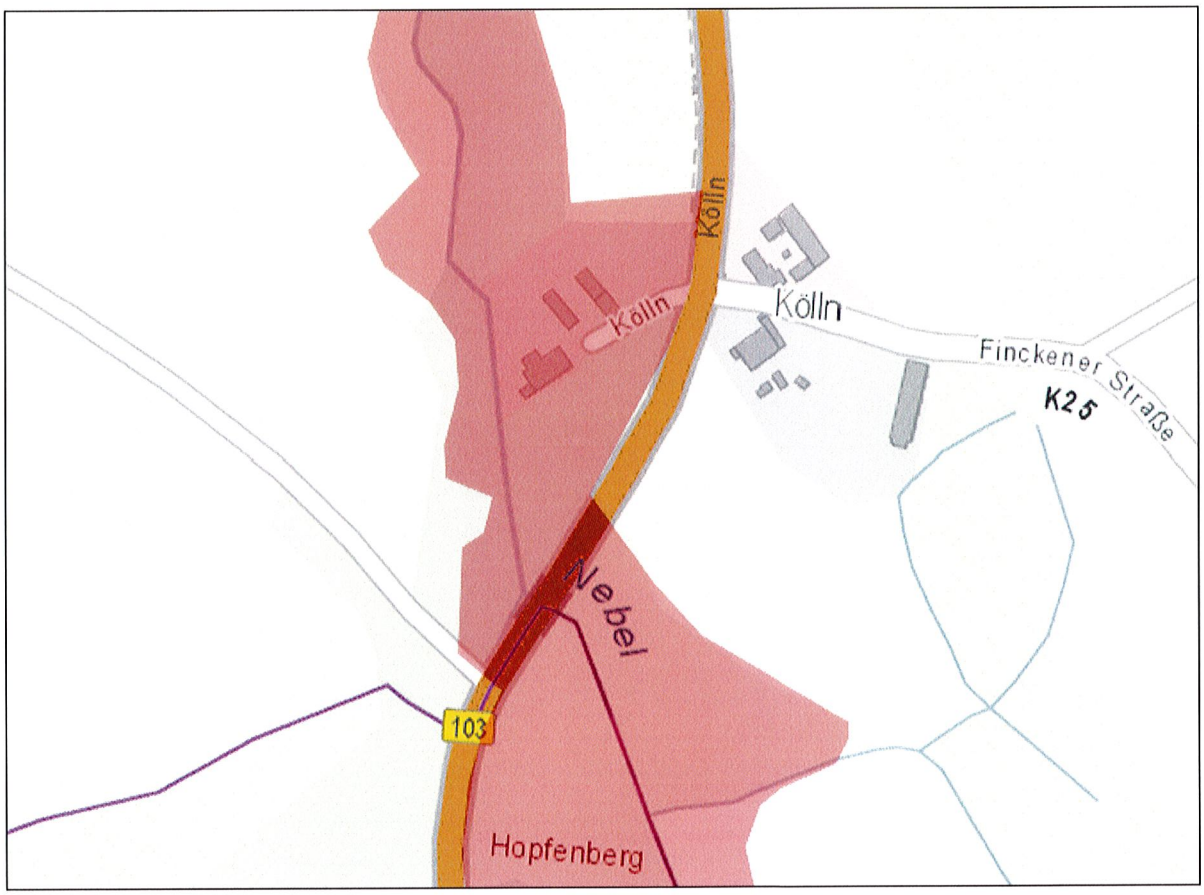
Die nutzungsbedingten optischen Reize sind als gering anzusehen.

Die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung des Europäischen Vogelschutzgebiets DE 2239-401 „Nebel und Warinsee“ in seinen für den Schutzzweck oder den Erhaltungszielen maßgeblichen Bestandteilen, durch die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Hoppenrade „Wohnhaus und Pension Kölln “ vorbereiteten Baumaßnahmen ist ausgeschlossen.

Das Projekt ist mit den Schutz- und Erhaltungszielen des Europäischen Vogelschutzgebiets DE 2239-401 „Nebel und Warinsee“ verträglich und damit zulässig.

Geschützte Teile von Natur und Landschaft nach Landesnaturschutzgesetz

In der Nähe des Plangebiets befindet sich das Naturschutzgebiet Nebel. Dieses NSG ist zwischen Güstrow und Kuchelmiß auf einer Gesamtfläche von 843 ha ausgewiesen.



Planauszug aus Kartenportal Mecklenburg-Vorpommern, 06.10.2015
Die rote Fläche kennzeichnet das Naturschutzgebiet Nebel

Im Bereich der Nebel ist zusätzlich das gesetzlich geschützte Biotop GUE14907 ausgewiesen.
Biotopname: Fluß; Erle
Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder

Gesetzlich geschützte Bäume

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume. Die am Westrand des Plangebiets dargestellte Birke befindet sich im Hausgarten.
Am südlichen Rand des Plangebiets an der Straße nach Koppelow befinden sich 3 Bäume. Diese Bäume bilden eine einseitige Baumreihe an einer öffentlichen Verkehrsfläche und sind nach § 19 NatSchAG M-V geschützt.

Artenschutzrechtliche Auswirkungen

Nach Bundesnaturschutzgesetz ist die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange in der Bauleitplanung vorgesehen. Durch den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 3 „Wohnhaus und Pension Kölln" werden Baumaßnahmen als Ersatz für bestehende Gebäude oder als Erweiterung vorhandener Gebäude vorbereitet. Es erfolgt kein Eingriff in in bisher ungenutzte Bereiche der Natur und es erfolgt keine Versiegelung ökologisch hochwertiger Flächen.

Die überwiegende Mehrheit der in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Plangebiet nicht zu erwarten. In den vorhandenen Gebäuden, insbesondere in den landwirtschaftlich genutzten Bereichen, können Quartiere von Fledermäusen sowie Brut- und Wohnplätze von Vögeln vorhanden sein.

Zur Vermeidung von bau-, anlagen- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen bei Fledermäusen sind vor Durchführung der Abbrucharbeiten die abzubrechenden Gebäudeteile einer gutachtlichen Kontrolle auf Besiedlung von Fledermäusen zu unterziehen. Mit der Durchführung der Besiedlungskontrolle ist eine fachlich kompetente Person oder Einrichtung (z. B. Gutachter-,Ingenieurbüro) zu beauftragen. Der Auftrag zu gutachtlicher Kontrolle ist so zu vergeben, dass sie rechtzeitig vor Ausführung der geplanten Abbruch- und Bauarbeiten durchgeführt wird und für die eventuell erforderlichen Maßnahmen ein ausreichender Zeitrahmen zu Verfügung steht.

Zur Vermeidung von bau-, anlagen- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen bei Brutvögeln sind sämtliche Vorbereitungs- und Durchführungsarbeiten zu den geplanten Abbruch- und Bauarbeiten auf den Zeitraum vom 30. September bis 01. März zu beschränken. Die Bauarbeiten, die vor der Brutzeit begonnen wurden, können, sofern sie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit beendet werden. Längere Unterbrechungen als eine Woche (7 Tage) sind auszuschließen. Ansonsten ist ein Vorkommen von Brutstätten der oben aufgeführten Arten vor dem wieder aufgenommenen Baubetrieb gutachterlich zu prüfen. Die Ergebnisse der gutachterlichen Prüfungen sind der

zuständigen Behörde zu übermitteln. Erst nach ihrer Zustimmung können die Baumaßnahmen fortgeführt werden.

Entsprechende Regelungen sind in den Bauverträgen zu fixieren.

8.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.2.a) Bestandsaufnahme der Gebiete, die voraussichtlich beeinflusst werden

Schutzgut Mensch

Von den Auswirkungen dieses Bebauungsplans werden Menschen innerhalb und außerhalb des Plangebiets nicht negativ betroffen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Plangebiet werden Tiere und Pflanzen von den geplanten Maßnahmen nur gering beeinflusst. Die Auswirkungen sind nicht erheblich.

Schutzgut Boden

Durch die Aufstellung des B-Plans wird die Versiegelungsmöglichkeit des Bodens in geringem Umfang erweitert. Es handelt sich aber um bereits bebaute Flächen und im Bereich der Erweiterungen der landwirtschaftlichen Gebäude um Flächen, die auch bisher durch die Bewirtschaftung des Hofes beansprucht wurden Die zusätzliche Versiegelung wird als verträglich eingeschätzt.

Schutzgut Wasser

Niederschlagswasser soll vor Ort versickern.

Das Schutzgut Wasser wird durch den B-Plan bzw. die daraus folgenden Bauvorhaben nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Luft

Durch die geringfügige Vergrößerung der Baumöglichkeiten wird die Qualität der Luft nicht verändert.

Schutzgut Klima

Der Raum um Krakow am See gehört großklimatisch betrachtet zum Mecklenburgisch-Brandenburgischen Übergangsklima.
Der Norden Deutschlands gehört zum Übergangsgebiet vom maritimen Klima Westeuropas zum kontinentalen Klima Osteuropas. Er unterliegt dem häufigen Wechsel zwischen maritimen und kontinentalen Einflüssen. Daraus ergibt sich ein wechselhaftes Witterungsgepräge, bei dem die maritimen Komponenten gegenüber den kontinentalen überwiegen.
Aufgrund seiner Lage im Binnentiefland weist der Raum Krakow am See im Vergleich zum Küstengebiet einen etwas stärker ausgeprägten Gang der Lufttemperatur, etwas geringere Bewölkung (besonders in den Wintermonaten) und im Mittel eine etwas niedrigere Luftfeuchte auf.
Für das Lokalklima können zusätzlich die Höhenlage über dem Meeresspiegel und die Geländeform eine Rolle spielen.
Eine nachteilige Beeinflussung des Klimas erfolgt durch den B-Plan bzw. die daraus folgenden Bauvorhaben nicht.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Plangebiets wird durch die bereits vorhandene Bebauung geprägt. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht erheblich.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter werden durch die geplante Bebauung nicht berührt. Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

Wald

Im Plangebiet oder in dessen Nähe ist kein Wald vorhanden. Aus forstrechtlicher Sicht wurde dem Vorhaben mit Schreiben des Forstamtes Güstrow vom 22.09.2015 zugestimmt.

8.2.b) Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die durch den B-Plan definierten Baumöglichkeiten stellen nur einen sehr geringeren Eingriff in den Naturhaushalt dar. Die Umwelt kann sich in diesem Bereich wie bisher entwickeln.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die vorhandenen Gebäude vorerst bestehen. Wenn der Hof künftig nicht bewirtschaftet wird, stellt sich ein Erhalt des Gebäudekomplexes schwieriger dar.
Der Umweltzustand wird bei Nichtdurchführung der Planung nicht verbessert.

8.2.c) Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Beachtung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans

Für diesen Standort werden keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten gesehen.

8.2.d) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die folgenden Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind bereits beim Erarbeiten des Bebauungsplans im Sinne der Vorsorge vor erheblichen Umwelteinwirkungen berücksichtigt worden:

- Standortwahl auf anthropogen vorbelasteten Flächen,
- Reduzierung der Flächenversiegelung durch die Wahl kleinstmöglicher Baumaße,
- kurzer Anbindungsweg an bestehende Verkehrseinrichtungen,
- Schutz und Erhalt bestehender Gehölzstrukturen, insbesondere der nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume im Plangeltungsbereich

Gesetzlich vorgeschriebene Schutzmaßnahmen dienen z.B. der Bewahrung von Vegetationsbeständen, Biotopflächen und der Oberbodensicherung etc.. Um die Eingriffsfolgen zu minimieren, sind folgende Vorgaben einzuhalten:
- Vermeidung von gewässerschädigenden Einleitungen, sachgerechter Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.
- Einhaltung der DIN 18300 bei der Durchführung von Erdarbeiten. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit Oberboden (auch DIN 18915).
- Unnötige Beschädigungen der Vegetation werden bei Anwendung der Vorschriften über den Schutz von Vegetation (DIN 18920; RAS-LP4) verhindert.
- Die Wurzelbereiche vorhandener Gehölzstrukturen werden nicht mit schweren Maschinen befahren oder als Lagerflächen etc. genutzt werden, um Bodenverdichtungen zu vermeiden.
- Einhaltung der Richtlinien für Lärmschutz während der Bautätigkeiten
- Ordnungsgemäße Abfallverwertung und -entsorgung.

Maßnahmen des Artenschutzes

Vermeidungsmaßnahmen
Zur Vermeidung einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der **Fledermäuse** in Folge der Bauarbeiten, wird nach einer Antragstellung auf Abbruch / Neubau / Umbau / Erweiterung eine gutachtliche Kontrolle der betroffenen Gebäude auf Besiedlung von Fledermäusen durchgeführt.

Zur Vermeidung vorhabenbedingter erheblicher Störungen bei **Brutvögel**n sowie Tötungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungsstätten bei Brutvögeln erfolgt eine jahreszeitliche Steuerung der Bauarbeiten.

Unvermeidbare erheblich nachteilige Auswirkungen

Auch bei Realisierung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bleiben unvermeidbare nachteilige Beeinträchtigungen der Umwelt bestehen. Dazu zählt die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Flora/Fauna durch Neuversiegelung.

Eingriffstatbestände

Trotz der aufgeführten Minimierungsmaßnahmen lassen sich nicht alle Eingriffsfolgen vermeiden. Diese unvermeidbaren Beeinträchtigungen im Sinne eines Eingriffs müssen durch naturschutz- und landschaftspflegebezogene Maßnahmen ausgeglichen oder ersetzt werden.
Ausgeglichen sind nach § 15 BNatSchG Eingriffe, deren beeinträchtigte Funktion(en) in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind. Wird die Kompensation in dem betroffenen Naturraum in Art und Umfang gleichwertig vorgenommen, gilt der Eingriff als ersetzt.
Das veränderte Landschaftsbild gilt als ausgeglichen, wenn ein Zustand erreicht wird, der es in gleichartiger Weise ohne Preisgabe wesentlicher Faktoren des optischen Beziehungsgefüges landschaftsgerecht wiederherstellt bzw. neu gestaltet. Ersetzt werden können die Beeinträchtigungen im Zuge einer gleichwertigen Neugestaltung des betroffenen Landschaftsraumes.
Dies betrifft in erster Linie die Wiederherstellbarkeit bzw. die Wiederherstelldauer von betroffenen Biotoptypen. So ist die Zerstörung eines Biotoptyps mit einer kurzen Entwicklungsdauer ein ausgleich- bzw. ersetzbarer Eingriff. Vor diesem Hintergrund werden die oben beschriebenen Eingriffe aufgrund der Überprägung von Flächen (in der Regel Biotope der Wertstufe I) mit einer geringen Entwicklungsdauer als kompensierbar eingestuft.
Die Kompensationsmaßnahmen sind im jeweilig erforderlichen Zeitraum zu unterhalten und rechtlich zu sichern, um ökologisch und ästhetisch voll funktionsfähige Flächennutzungen hervorzubringen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die hier vorgesehenen Eingriffe erfolgen alle auf bereits anthropogen überprägten Flächen innerhalb des bestehenden Bauernhofes. Da für den Neubau des Einfamilienhauses ein Nebengebäude abgetragen wird, ist hierfür keine Ausgleichsmaßnahme erforderlich.

Die weitere Eingriffsregelung im Sinne der §§ 14/15 BNatschG bzw. 12 NatschAG M-V mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgt in Anlehnung an die Bilanzierung zu den B-Plänen Nr. 28 „Auf dem Neuen Lande“ und Nr. 39 „Rückwärtige Erschließung Plauer Straße, Markt und Lange Straße“ der Stadt Krakow am See. Auch mit diesen B-Plänen wurden Voraussetzungen geschaffen, um bislang unbebaute Flächen durch bauliche Anlagen zu versiegeln. Für diese Versiegelungen durch Bauwerke oder Flächenversiegelungen für Stellplätze oder ähnliches wird das Berechnungsmodell der o.g. B-Pläne herangezogen.

Die Kompensation des Eingriffs im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, welche im Folgenden aufgeführt werden:

- Anpflanzung von Einzelgehölzen als Kompensation für die Flächeninanspruchnahme durch Neubau oder Anbau von Gebäuden, insbesondere von Gebäuden für die Landwirtschaft, durch Herstellung von Stellflächen, überdachten Stellflächen (Carports) und Nebenanlagen. Für eine Neuversiegelung ist je angefangene 50 qm zusätzlich bebauter Grundfläche ein Laubbaum entsprechend der Textlichen

Festsetzungen des B-Plans zu pflanzen und in der Anwuchszeit zu pflegen. Alternativ können für je einen Laubbaum zwei Obstgehölze gepflanzt werden.

8.3. Technische Verfahren der Umweltprüfung

keine besonderen Verfahren

8.4. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des B-Plans auf die Umwelt

Da bei der Realisierung der Änderung des B-Plans keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen, sind keine besonderen Maßnahmen der Überwachung vorgesehen.

8.5 Zusammenfassung

Das Vorhaben dient der Sicherung und Entwicklung eines Bauernhofes in Kölln. Es trägt zur Verbesserung der touristischen Angebotsvielfalt bei gleichzeitiger Vernetzung mit der Landwirtschaft bei.

9. Literatur und Quellen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Änderung vom 21.12.2006
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Landesverordnung vom 30.05.2005
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock in der Fassung der Landesverordnung vom 22.08.2011
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25.03.2002, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010
- Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der 1. Änderung vom 18.01.2005
- Gaststättengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. November 1998 (BGBl. I S. 3418), das zuletzt durch Artikel 286 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist
- Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Juli 1978
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg/Rostock; Managementplan für das FFH-Gebiet DE 2239-301Nebeltal mit Zuflüssen, verbundenen Seen und angrenzenden Wäldern, Endbericht Oktober 2013
- Schwier, Volker; Handbuch der Bebauungsplan-Festsetzungen, Verlag C. H. Beck München, 2002

Hoppenrade, 10.11. 2017

Kaspar
Bürgermeisterin