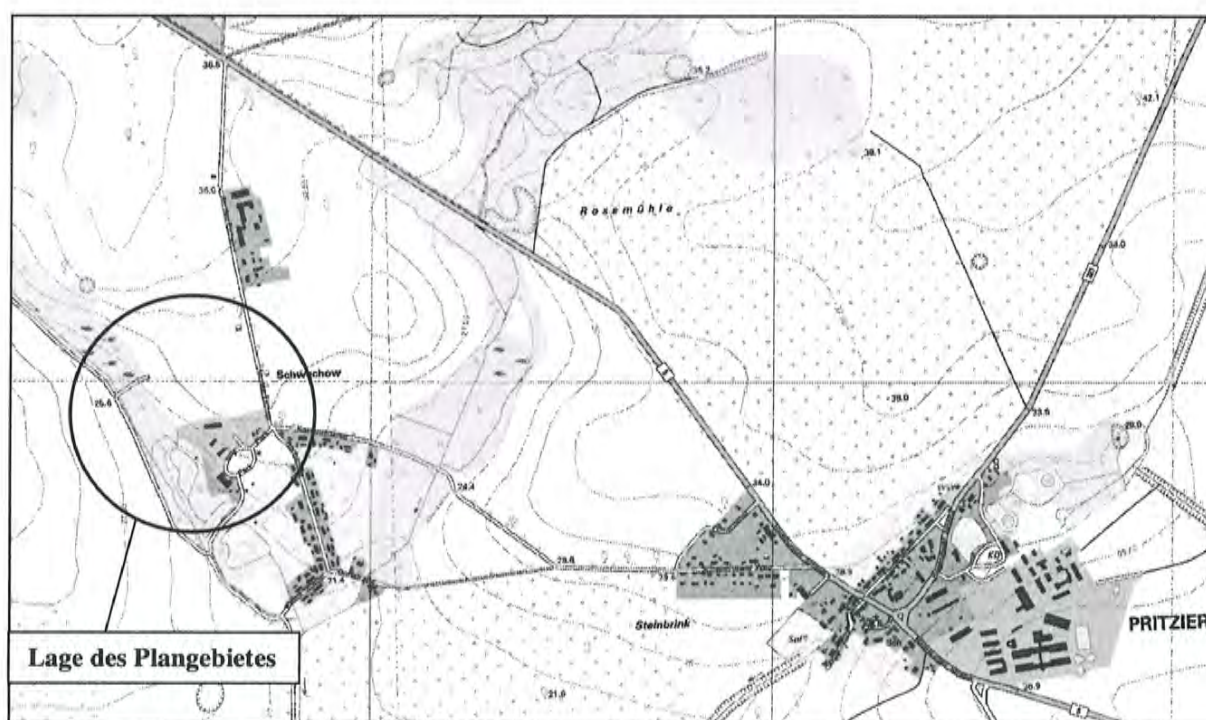


Gemeinde Pritzier, Amt Hagenow-Land

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 "Gutsanlage Schwechow" im Ortsteil Schwechow mit Umweltbericht

Fassung gemäß Satzungsbeschluss
Stand Juni 2008, ergänzt Mai 2009



Erarbeitet im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Pritzier und dem Amt Hagenow-Land durch:

Plankontor Gesellschaft für Planung in Stadt und Land mbH
Am Born 6 b • 22765 Hamburg • Tel.: 040/39 17 69 • Fax: 040/39 17 70
Präsidentenstraße 21 • 16816 Neuruppin • Tel.: 03391 - 45 81 80 • Fax: 45 81 88
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin

Projekt S 432 18062009

Inhaltsverzeichnis

1.0	Rechtsgrundlage des Bebauungsplanverfahrens	1
2.0	Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes.	1
3.0	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes.....	4
4.0	Ziele der Raumordnung, Regional- und Landesplanung	4
5.0	Inhalt des Flächennutzungsplanes	6
6.0	Planinhalt	6
6.1	Planerisches Grundprinzip	6
6.2	Art der baulichen Nutzung	8
6.2.1	<i>Baugebiete</i>	<i>8</i>
6.2.2	<i>Sonstige Flächenfestsetzungen</i>	<i>13</i>
6.3	Maß der baulichen Nutzung	14
6.4	Bauweisen, überbaubare Grundstücksfläche.....	15
6.5	Erschließung	15
6.6	Technische Infrastruktur	16
6.7	Schmutzwasserentsorgung	17
6.8	Niederschlagswasser	17
6.9	Trinkwasserversorgung/Löschwasserversorgung.....	18
6.10	Belange des Denkmalschutzes	19
6.11	Munitionsbelastung.....	19
6.12	Altlasten	20
7.0	Immissionsschutzbelange.....	20
7.1	Lärmimmissionsuntersuchungen	20
7.2	Geruchsimmissionsprognose	28
8.0	Umweltbericht.....	41
8.1	Einleitung	41
8.1.1	<i>Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes</i>	<i>41</i>
8.1.2	<i>Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen</i>	<i>43</i>
8.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	43
8.2.1	<i>Bestand</i>	<i>43</i>
8.2.2	<i>Prognose der Umweltauswirkungen</i>	<i>50</i>
8.2.3	<i>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</i>	<i>63</i>
8.2.4	<i>Anderweitige Planungsmöglichkeiten</i>	<i>69</i>
8.3	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	69
8.4	Überwachung der Umweltauswirkungen.....	69

8.5	Zusammenfassung des Umweltberichtes	70
9.0	Flächen- und Kostenangaben	73
9.1	Flächenbilanz.....	73
9.2	Kosten	74
10.0	Planverfahren.....	74

1.0 Rechtsgrundlage des Bebauungsplanverfahrens

Die Rechtsgrundlage des Verfahrens des Bebauungsplanes Nr. 3 ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Der Bebauungsplan Pritzier Nr. 3 „Gutsanlage Schwechow“ wird dabei gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wird für diesen Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt. Des Weiteren werden gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) naturschutzrechtliche Belange, die aus der Verträglichkeitsuntersuchung für das EU-Vogelschutzgebiet „Mecklenburgisches Elbetal“ und der Verträglichkeitsuntersuchung für das nahe gelegene FFH-Gebiet „Feldgehölze und Wälder im Raum Pritzier“ hervorgehen, berücksichtigt.

Die Landesbauordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 18. April 2006 stellt eine weitere Rechtsgrundlage für Festsetzungen des Bebauungsplanes dar. Dieses gilt insbesondere bei der Festsetzung der zulässigen Geschossigkeit in den Baugebieten. Es wird die in § 87 der LBauO MV (2006) angewendete Definition für Vollgeschosse für die Festsetzung der maximalen Geschossigkeiten in diesem Bebauungsplan verwendet.

2.0 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Pritzier Nr. 3 „Gutsanlage Schwechow“ hat eine Flächengröße von 11,28 ha und befindet sich im Ortsteil Schwechow in der Gemeinde Pritzier im Amtsgebiet Hagenow-Land des Landkreises Ludwigslust.

Die Gemeinde Pritzier umfasst drei Ortsteile, die Ortslage Pritzier, den Bahnhof Pritzier und den Ortsteil Schwechow, an den sich im Nordwesten das Bebauungsplangebiet Pritzier Nr. 3 „Gutsanlage Schwechow“ anschließt. Etwa 700 m nördlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße 5, die Hamburg und Berlin verbindet, bzw. liegen die nächstgelegenen Städte Boizenburg/Elbe in Richtung Westen und die Kreisstadt Ludwigslust in Richtung Osten. Die Ortslage Pritzier befindet sich etwa 2 km östlich des Plangebietes und die Stadt Hagenow ca. 14 km nordöstlich des Plangebietes. Die A 24 ist in Richtung Norden über die Abfahrt Wittenburg nach einer Strecke von etwa 20 km zu erreichen.

Das Plangebiet wird im Westen begrenzt durch den Gutspark im Niederungsbereich der in Richtung Süden fließenden Schwechower Becke mit Teich- und Grünanlagen, im Nordwesten von einem Erlenbruchwald, im Norden von einer für diese Region typischen Obstplantage und einem Ackerschlag. Die Gemeindestraße "An den Eichen" begrenzt das Plangebiet im Osten etwa bis zu dem Knotenpunkt mit dem Kastanienweg und der Schwechower Dorfstraße. Südlich des Plangebietes schließen sich weitere zur Gutsanlage gehörende Grünflächen an.

Das gesamte Plangebiet ist Teil der Gesamtanlage des Gutes Schwechow mit den Firmen 1. Mecklenburger Obstbrand Gut Schwechow GmbH und der Firma Fruchtquell Getränkeindustrie GmbH. Das Zentrum der Anlage ist die seit dem 15. Jahrhundert nachgewiesene historische Gutsanlage mit dem aktuell aus dem 19. Jahrhundert stammenden historischen und unter Denkmalschutz stehenden Gutshaus direkt an der kleinen Hangkante zum Niederungsbereich der Schwechower Becke und der Gutsparkanlage.

Das Gut Schwechow existiert seit 1429 als landwirtschaftlicher Betrieb. Das Gutshaus dient sowohl als Wohnhaus, wie auch im Erdgeschoss als Büro für die Gesamtverwaltung. Zwischen Gutshaus und dem Gutshof am Straßenknoten Dorfstraße/Kastanienweg/An den Eichen befindet sich, ebenfalls durch eine Parkanlage führend, die private Zuwegung „Am Park“ mit historischem Kopfsteinpflaster. Die weiteren Gutsgebäude aus dem 19. und Anfang des 20. Jh. befanden sich nördlich des Gutshauses und der Hofzufahrt. Diese historische Gutsanlage mit der landwirtschaftlichen Nutzgebäuden wurde ab 1945 gemeinsam mit dem ehemaligen Gut Pritzier als „Volkseigenes Gut“ weiterbetrieben. Es

diente in der Zeit der DDR der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft LPG „Apfelblüte“ mit Hauptsitz in Dodow bei Wittenburg und ohne Rücksicht auf die historische Gutsanlage und auf die historischen Gebäude erfolgte in den späteren Jahren eine intensive zusätzliche Bebauung mit landwirtschaftlichen Betriebs- und Produktionsgebäuden. Diese Gebäude reichten bis in die nördlichste Ausbuchtung des Bebauungsplangebietes, dort wo jetzt die SPE-Fläche Nr. 2 festgesetzt wird. Nach dem Beitritt der Deutschen Demokratischen Republik zur Bundesrepublik Deutschland im Oktober 1990 erfolgte die Auflösung des bisher auf dieser Fläche tätigen volkseigenen Gutes und die gesamte Gutsanlage wurde privatisiert und 1991 an den heutigen Eigentümer verkauft.

Im Anschluss daran begann eine konsequente Umstrukturierung der Gesamtfläche, die sowohl die Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung, hier vor allem bei dem vorhandenen traditionellen Obstanbau mit dem Schwerpunkt im Apfelanbau beinhaltete, wie auch die Intensivierung der Weiterverarbeitung der landwirtschaftlichen Produkte, zum einen in der Verarbeitung zu Säften in der in Dodow bei Wittenburg gelegenen Produktionsstätte der Firma Fruchtquell Getränkeindustrie GmbH und zum anderen in dem Neuaufbau einer Obstbrennerei, der 1. Mecklenburger Obstbrand Gut Schwechow GmbH.

Mit dieser Umstrukturierung war auch der fast vollständige Abbruch aller alter Stallanlagen und landwirtschaftlicher Gebäude nördlich des Gutshauses verbunden. Nur das Gebäude mit dem sog. normannischen Turm (bzw. ehm. „Taubenhaus mit Taubenturm“), welches unter Denkmalschutz steht, wurde nicht abgerissen, sondern saniert und es dient nun als Obstbrennerei.

Neben den Bauwerken war auch das Freigelände um die Gebäude im hohen Maße versiegelt. Auch diese versiegelten Flächen wurden entfernt, so dass nördlich der Gutshofzufahrt „Am Park“ eine vollständige Gebäude- und Nutzungsneustrukturierung erfolgen konnte. Es erfolgte des Weiteren eine Restaurierung der historischen Gutsanlage und nach dem Abbruch vieler alter Gebäude die Neuerrichtung von Gebäuden, die im historischen Kern der Gutsanlage gelegen, in einer an der historischen Ziegelarchitektur orientieren Bauweise, errichtet wurden.

Nördlich der Straße „Am Park“ befindet sich eine Gruppe von drei Ziegelgebäuden bzw. Gebäuden mit Fachwerk und Ziegelausfachung, deren mittleres Gebäude mit dem so genannten Taubenturm (der „Normannturm“) ein um 1870 errichtetes Gebäude zur Taubenzucht für den damaligen Gutsbetrieb darstellt. Das Gebäude wurde umfangreich restauriert und enthält nun die neu errichtete Obstbrennerei und im Dachgeschoss einen Verkostungsraum.

Zwischen der Brennerei und der Gutshofzufahrt wurde im Jahre 2007 eine Lehrwerkstatt mit integriertem Brennereimuseum errichtet. In diesem wurde eine historische Obstbrennerei erbaut, die nicht nur als Brennereimuseum fungiert, sondern in der auch die Auszubildenden der auf diesem Gelände ansässigen Firmen die ursprünglichen Grundlagen der Obstbrennerei kennen lernen und die somit als Lehrwerkstatt fungiert.

Nördlich der Brennerei befindet sich ein neu errichtetes Gebäude mit einem Verkaufsladen für die Produkte der Betriebe und andere landwirtschaftliche Produkte der Region („Gutsladen“), ein kleines Lager für den Versand und kleinere Büroräume für die Gutsverwaltung. Westlich dieses Gutsladens und der Brennerei befand sich zu Beginn der Planung im Sommer 2007 eine zeitlich befristete provisorische Zeltanlage mit einem Sommercafé.

Die hier nördlich des Gutshauses im Bereich der historischen Gutsanlage gelegenen Gebäude dokumentieren die Entwicklung eines 2. wirtschaftlichen Standbeines der Gutsanlage, der Entwicklung der Direktvermarktung der eigenen Produkte und der Qualifizierung dieser Standorte für Erholung und Tourismus, hier am Nordrand des Naturparks „Mecklenburgisches Elbetal“.

Nördlich dieser auch in der Architektur eher der alten Gutsstruktur zugeordneten Gebäude befinden sich weitere Gebäude und Anlagen für die landwirtschaftliche Tätigkeit, bzw. für Verarbeitung oder Nutzungen landwirtschaftlicher Produkte oder Abfälle, wie die 2007 / 2008 errichtete Rapsölmühle und die seit 2006 in Betrieb befindliche Biogasanlage.

Dieser landwirtschaftliche Betriebsteil der Gesamtanlage hat seine Verkehrsanbindung über die Planstraße A 250 m nördlich der Straße „Am Park“, ebenso direkt an die Gemeindestraße „An den Eichen“. 130 m nördlich dieser Betriebszufahrt befinden sich auf der Ostseite der Straße „An den Eichen“ einige Wohngebäude. Diese Wohngebäude befinden sich planerisch in dem nach § 35 BauGB zu beurteilenden Außenbereich der Gemeinde und die Fläche ist im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche, sondern als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Der Zufahrtsweg (Planstraße A) führt einerseits (als Planstraße B) in die Niederung der Schwechower Becke, wo westlich der Becke große Areale der Apfelplantagen beginnen und andererseits weiter bis zur Brennerei, dem Laden und dem Museum.

Diese mehrgeschossigen dort (außerhalb des B-Plangebietes) befindlichen Wohngebäude sind umgebaute und sanierte Gebäude der an diesem Standort in DDR-Zeiten befindlichen landwirtschaftlichen Betriebsschule des damals Volkseigenes Gutes. Diese Landwirtschaftsschule beinhaltete eine Internatsschule mit Kulturhaus und zwei Wohnhäuser. Die Gesamtanlage steht als Beispiel einer typischen DDR-Gesellschaftsbautenarchitektur in seiner Gesamtheit als „Ensemble“ unter Denkmalschutz.

Planungsrechtlich stellt die dort vorhandene Wohnanlage einen sog. Siedlungssplitter im Außenbereich dar, in welcher die Wohnnutzung Bestand hat, gleichzeitig aber keine weitere Entwicklung im Bereich Wohnen erfolgen kann, da dieses eine Verfertigung dieses Siedlungssplitters im Außenbereich zur Folge hätte. Im Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb auf dem Gut Schwechow und dem Betrieb von Anlagen zur Verwertung landwirtschaftlicher Produkte in den diversen Sondergebieten entstehen landwirtschaftstypische Emissionen. Aufgrund der Lage der oben dargestellten Wohnnutzungen in diesem Außenbereich stellt sich aus Sicht des Immissionsschutzes die Situation für die dort vorhandene Wohnnutzung im Außenbereich so dar, dass dort landwirtschaftstypische Geräusche und Gerüche in einem höheren Ausmaß hingenommen werden müssen als bei einer Wohnnutzung in der geschlossenen Ortslage des Dorfes.

Südlich der Planstraße B und nördlich der historischen Gutsanlage befindet sich auf leicht erhöhter Fläche eine neu errichtete Halle (auf ca. 1.740 qm Grundfläche) zum Abstellen, Lagern und Reparieren von diversen landwirtschaftlichen Produkten, Geräten und Maschinen. An der östlichen Gebäudefront sind Büro- und Sozialräume für die Mitarbeiter vorhanden. Der First dieses landwirtschaftlichen Gebäudes liegt ca. 10,50 m über Erdniveau.

Nordwestlich der Halle, südlich der Planstraße B befinden sich eine im Jahre 2006 in Vollbetrieb genommene Biogasanlage und nordwestlich dieser Biogasanlage eine ca. 3.010 qm große Silagefläche. Diese Silagefläche und der westliche Teil der Biogasanlage befanden sich zu Beginn der Bauleitplanung noch innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Mecklenburgisches Elbetal“. Die Silagefläche befindet sich außerdem im direkten Niederungsbereich der Schwechower Becke mit dem direkt angrenzenden Erlenbruchwald. Für beide ehemals im LSG befindlichen baulichen Anlagen wurden Einzelbefreiungen von dem Bauverbot im LSG gewährt, die verknüpft waren mit grünordnerischen Auflagen zur ökologischen Kompensation. Diese Auflagen fanden in der Grünordnungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 3 Berücksichtigung.

Nordöstlich der Biogasanlage wurde Ende des Jahres 2007 mit dem Bau begonnen für eine Ölmühle für Rapsöl einschließlich einer großen Lagerkapazität für Raps. Im Süden reicht das Plangebiet an die Grenze des Landschaftsschutzgebietes und bis an das erste Wohnhaus der Ortslage von Schwechow, welches sich auf der Westseite der Dorfstraße befindet. Westlich des historischen Gutshauses befindet sich ein kleines Garagengebäude, in dessen Dachgeschoss eine Betriebswohnung eingebaut wurde.

Die gesamte Gutsparkanlage mit den Teichen, der Parkanlage und Wiesen westlich und südlich des Gutshauses befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes und ist nicht Bestandteil dieser Bauleitplanung. Der historische Gutsark und der historische Kern der Gutsanlage stehen in ihrer Gesamtheit als Ensemble unter Denkmalschutz.

Folgende Flurstücke der Flur 1 in der Gemarkung Schwechow umfasst das Plangebiet: Flurstücke

51/1, 49, 48/1, 45/4, 41/1, 43/22 teilweise und Flurstück 45/2 ganz.

3.0 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Der zu Planungsbeginn rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt Teile der Gutsanlage Schwechow mit den dort bis in die 1990er Jahre vorhandenen landwirtschaftlichen Produktionsanlagen als Fläche für Landwirtschaft und somit als Außenbereich dar. Dieses hatte sich bei der Erstaufstellung des FNP damit begründet, dass aufgrund der landwirtschaftlichen Privilegierung ein Landwirtschaftsbetrieb auch im Außenbereich bestehen bleiben kann.

Weiterhin wurde der historische Gutsteil einschließlich des Gebäudes des Gutshauses und des nördlich angrenzenden Gebäudekomplexes als „Parkanlage“ dargestellt, so dass jedes neue Gebäude in diesem Bereich nicht zulässig wäre, weil es gegen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes verstoßen würde. Trotzdem wurden dort im Widerspruch zum Flächennutzungsplan Baugenehmigungen nach § 35 Abs. 2 BauGB erteilt, wie im Jahre 2004 z.B. für den Verkaufsladen mit Lager und ebenfalls im Jahre 2004 für die Lehrwerkstatt mit Brennereimuseum, welche 2007 fertig gestellt wurde. Dieses erfolgte gewissermaßen im Vorgriff auf ein noch durchzuführendes FNP-Änderungsverfahren.

Inzwischen ist der größte Teil der sich zur DDR-Zeit im Plangebiet befindlichen landwirtschaftlichen Betriebsgebäude abgebrochen, im Gutspark wurde das Gutshaus saniert und es sind inzwischen im Außenbereich und in dem im Jahre 2007 noch als Grünfläche (Parkanlage) dargestelltem Areal des FNP mehrere neue Baulichkeiten entstanden. Im Gebiet des Baufeldes 8 waren im April 2003 Baugenehmigungen erteilt worden für den Bau des einen Pferdestalls (für 4 Pferde), eines Außenschwimmbades und des dazugehörigen Technikgebäudes. Da dieses auch Nutzungen sind, die eine kleine Hotelnutzung sinnvoll ergänzen, wurden nach Abschluss der Vorentwurfsphase diese Nutzungsmöglichkeiten ergänzend in Teil B in die städtebauliche Festsetzung Nr. 6 mit aufgenommen.

Die jetzt dort vorhandenen Betriebe des Gutes Schwechow (1. Mecklenburger Obstbrand Gut Schwechow GmbH und die Firma Fruchtquell Getränkeindustrie GmbH) fallen mit ihren Betriebsanlagen nicht mehr unter den landwirtschaftlichen Privilegierungsumstand. Dieses gilt auch im Besonderen für die bereits vorhandenen und noch zu entwickelnden Nutzungen im Bereich Direktvermarktung und Tourismus. Zur Sicherung des Betriebsstandortes und zur Sicherung der zukünftigen Entwicklung dieses für die gesamte Region wichtigen Betriebes zur Veredelung örtlicher landwirtschaftlicher Produkte, bedarf es daher der Schaffung eines entsprechenden Bau- und Planungsrechtes und damit auch der langfristigen Standortsicherung und der Möglichkeit zur Standortentwicklung.

Im Rahmen der geplanten Entwicklung soll das Segment der touristischen Nutzung ausgebaut werden, vom Verkaufsladen über einen Gastronomiebetrieb und ein Museum bis zur Möglichkeit dieses noch zu ergänzen mit einem Hotel bzw. einer Pension. Daneben soll es möglich sein, dem Betrieb oder nachfolgenden Betrieben auf diesen Standorten stets auch die Möglichkeit zu geben, dort eher im „klassischen Sinne“ Landwirtschaft zu betreiben mit Viehwirtschaft und Ackerbau.

Hierzu hat die Gemeindevertretung Pritzier in ihrer Sitzung am 07. August 2007 beschlossen, im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB sowohl den Flächennutzungsplan zu ändern, wie auch den Bebauungsplan Pritzier Nr. 3 "Gutsanlage Schwechow" aufzustellen um für diese auch von der Gemeinde gewünschte Entwicklung das verbindliche Baurecht zu schaffen und darüber hinaus eine zeitlich längerfristige Entwicklung zu bieten, die im Einzelnen heute noch nicht absehbar ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist identisch mit dem Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes.

4.0 Ziele der Raumordnung, Regional- und Landesplanung

Das Plangebiet „Gutsanlage Schwechow“ grenzt nordöstlich an den Ortsteil Schwechow in der Gemeinde Pritzier an und befindet sich in der Planungsregion Westmecklenburg, einer Planungsregion, die sich aufgrund der engen Verknüpfungen zur wirtschaftlich prosperierenden Metropolregion Ham-

burg und dem Raum Lübeck im Vergleich zu anderen Planungsregionen von Mecklenburg-Vorpommern relativ stabil entwickelt. Die Region profitiert zum einen von einer landesinternen Binnenwanderung von den metropolfernen Räumen, z.B. aus Vorpommern, in die Nähe dieser Metropolregion. Zum anderen sind aufgrund guter Verkehrsverbindungen sowohl der Bahn wie über die Autobahn zahlreiche Bewohner nach dem Wegbrechen der örtlichen Arbeitsplätze in den 1990er Jahren aus dieser Region nicht fortgezogen, sondern haben sich für das Pendeln zur Arbeitsstätte z.B. in die Metropolregion Hamburg entschieden.

Das Gut Schwechow liegt ca. 2 km westlich von der Ortslage Pritzier und 11 km südwestlich von der Stadt Hagenow innerhalb der länderübergreifenden großräumigen Entwicklungsachse (Hamburg) – Ludwigslust/Schwerin – (Berlin) mit den Verkehrsachsen der Bahnstrecke Hamburg - Berlin, der Bundesautobahn A 24 und der Bundesstraße 5. Die Bundesstraße 5 verläuft ca. 700 m nördlich des Plangebietes.

Für die Planungsregion Westmecklenburg hatte die Verbandsversammlung am 4. Juli 2007 einen ersten Entwurf des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg (RREP WM) beschlossen. Im Herbst 2007 wurde mit diesem 1. Entwurf ein erstes Beteiligungsverfahren durchgeführt. In der Planungsregion Westmecklenburg ging die Einwohnerzahl in den Jahren 1989 bis 2006, d.h. in den vergangenen 17 Jahren, um 8,4 % zurück. In allen anderen Planungsregionen des Landes Mecklenburg-Vorpommern, wie vor allem im Landesteil Vorpommern, war in demselben Zeitraum ein zum Teil deutlich höherer Einwohnerrückgang zu verzeichnen. So hatte die Planungsregion Vorpommern in nur 14 Jahren bis zum Jahre 2004 bereits einen Einwohnerrückgang von 13,4 % zu verzeichnen, was auf 17 Jahre hochgerechnet einen Einwohnerverlust von ca. 16,3 % entspräche.

Laut Entwurf des RREP WM schwächt sich dieser Trend zum Bevölkerungsrückgang weiter ab. Gegenüber dem Einwohnerstand von 491.816 Einwohnern (30.06.2006) wird für die Zeit bis 2050 (d.h. 44 Jahre Zeithorizont) ein weiterer Rückgang um 40.000 bis 50.000 Einwohner erwartet, d.h. auf einem vergleichbaren Zeitraum von 17 Jahren umgerechnet würde dieses einen weiteren Einwohnerrückgang von "nur noch" ca. 3,5% bedeuten.

Die Gemeinde Pritzier ist Mitgliedsgemeinde im Amt Hagenow-Land. Die Gemeinde hat mit ihren Ortsteilen Pritzier, Pritzier Bahnhof und Schwechow 516 Einwohner (Stand 30.06.2006) und befindet sich in einer relativ dünn besiedelten Region im Mittel- und Nahbereich der Stadt Hagenow. Das B-Plangebiet der Gutsanlage Schwechow als Teil der Gemeinde Pritzier liegt entsprechend im ländlichen Raum der Planungsregion Westmecklenburg, der nach dem Entwurf des RREP WM (2007) als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und Vorbehaltsraum für die Tourismusentwicklung gilt.

Für ländliche Räume ist nach Kapitel 3.1.1 RREP WM (2007) ein wichtiges Ziel eine leistungsfähige Landwirtschaft mit ihren vielfältigen wirtschaftlichen und sozialen Funktionen unter Berücksichtigung ökologischer Belange wettbewerbsfähig zu erhalten und weiterzuentwickeln. Dies wird in Kapitel 3.1.4 für Vorbehaltsgebiete der Landwirtschaft bestärkt, denn gegenüber konkurrierenden Nutzungen ist der Landwirtschaft in solchen Räumen bei der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen. Insbesondere im Landkreis Ludwigslust sind der traditionelle Obst- und Gemüseanbau sowie die regionale und überregionale Vermarktung zu sichern und zu entwickeln (Kapitel 5.4.1 RREP (2007)). Das Gut Schwechow befindet sich im Landkreis Ludwigslust und ist wesentlicher Standort der Verarbeitung der von den Obstplantagen in dieser Region geernteten Obstfrüchte.

Für Vorbehaltsgebiete des Tourismus (Kapitel 3.1.3 RREP (2007)) ist der Tourismus wettbewerbsfähig weiterzuentwickeln - zur langfristigen Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Des Weiteren sind in strukturschwachen Teilen der Tourismusräume Planung und Maßnahmen des Fremdenverkehrs und der Erholung zu unterstützen, wenn eine entsprechende Nachfrage und wirtschaftliche Tragfähigkeit zu erwarten ist. Diesem Ziel wird durch diese Bauleitplanung entsprochen.

Eine Kopplung von Tourismus und Landwirtschaft zählt zu den Leitlinien des RREP WM (2007): „die gemeinsame Vermarktung als Wirtschafts- und Tourismusstandort zur Verbesserung der Wettbe-

werbsfähigkeit ist zu entwickeln [und] [...] die Erzeugung sowie Vermarktung regionaler Produkte ist [im Zuge dessen] besonders zu fördern“ (Kapitel 2). Durch die Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird diese landesplanerische Zielsetzung einer Kopplung und Vernetzung von Landwirtschaft und Tourismus im Bereich der Gutsanlage Schwechow gerade beispielhaft umgesetzt.

Ein weiterer für Westmecklenburg wichtiger Aspekt ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien im Energieversorgungsnetz, insbesondere der Windkraft, Sonnenenergie, Geothermie und Biomasse vor allem aus Gründen des Ressourcen- und Klimaschutzes sowie der Versorgungssicherheit (Kapitel 6.5 RREP WM (2007)). Durch die planungsrechtliche Sicherung des Ausbaus der Biogasanlage wird auch diesem landesplanerischen Ziel in dieser Bauleitplanung entsprochen.

5.0 Inhalt des Flächennutzungsplanes

In dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Pritzier ist die gesamte Fläche des ehemaligen Gutsparks Schwechow als Grünfläche dargestellt mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“. Die Flächen nördlich dieser Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind im FNP als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt, das heißt, dortige Nutzungen unterliegen dem Gebot des § 35 BauGB für zulässige Nutzungen im Außenbereich.

Während ein kleiner Teil eines naturschutzrechtlich geschützten Waldbiotops sich laut FNP im Norden des B-Plan-Geltungsbereiches befindet, sind nördlich, östlich und westlich des B-Plangebietes weitere naturschutzrechtliche geschützte Biotope eingetragen. Des Weiteren sind Verkehrsflächen im Planungsgebiet im FNP dargestellt. Da der neu aufzustellende Bebauungsplan im Widerspruch zu dem noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan steht, hat die Gemeindevertretung am 7. August 2007 ebenfalls beschlossen für diesen mit den B-Plan übereinstimmenden Geltungsbereich die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

6.0 Planinhalt

6.1 Planerisches Grundprinzip

Durch die verbindliche Bauleitplanung soll zum einen die wirtschaftliche Weiterentwicklung der landwirtschaftlich geprägten gewerblichen Entwicklung der an diesem Standort tätigen Betriebe gesichert werden, zum anderen das Wirtschaftssegment der örtlichen und regionalen Vermarktung in Verbindung mit einer Steigerung als touristische Attraktivität ermöglicht werden und auch der Charakter dieser historischen Gutsanlage mit Gebäude- und Parkensemble wieder verdeutlicht werden. Anstelle einer musealen Wiederherstellung der früheren Gutsanlage soll hier von der historischen Gutsanlage ausgehend eine aktuelle und an den heutigen wirtschaftlichen Anforderungen orientierte "neue Gutsanlage" präsentiert werden.

Mit Ausnahme des historischen Gutshauses, welches als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, ergibt sich aus diesen speziellen Nutzungsanforderungen auch die Konsequenz, dass dort ausschließlich auf der Basis des § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sonstige Sondergebiete festgesetzt werden mit klar definierten Nutzungszuordnungen, die auch in späteren Jahren es nicht ermöglichen, dass dort gewissermaßen schleichend ein "gewöhnliches" Gewerbegebiet entstehen könnte.

Für den Fall, dass sich die heute dort ansässigen Firmen aus der Fläche oder aus einem Teil der Fläche zurückziehen könnten, wird allerdings gleichzeitig sichergestellt, dass in diesen dort festgesetzten Sondergebieten auch "ganz gewöhnliche landwirtschaftliche Betriebe" entstehen könnten mit Ackerbau und Viehställen. Unter der Annahme, dass im Gut Schwechow oder direkt angrenzend Gebäude entstehen sollen zum Betrieb einer nach § 35 BauGB privilegierten Nutzung, z.B. zum Bau eines Rinderstalls, wird darauf hingewiesen, dass ein solcher Bau grundsätzlich auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entstehen könnte. Das wären dann allerdings Standorte innerhalb des Landschaftsschutzgebietes, so dass dort neben dem Privilegierungsumstand vor Bauantragstellung

durch die untere Naturschutzbehörde geprüft werden müsste, ob der gewünschte Standort in Übereinstimmung stehen würde mit den Zielen aus der Verordnung zur Festsetzung des LSG. Weiterhin wären andere öffentliche Belange, wie z.B. ein einzuhaltender Waldabstand oder besonderer Biotopschutz, Immissionsschutzfragen in Bezug auf benachbarte Nutzungen, etc. zu beachten.

Die Planung sieht vor, dass in dem nördlichen Plangebiet mit den Baufeldern Nr. 1 bis 5 eine landwirtschaftlich geprägte Betriebstätigkeit stattfindet, die dann auch mit entsprechenden Emissionen verbunden ist. Das Gebiet wird wie bisher durch die private Zufahrt, die Planstraße A erschlossen, so dass über die - gewissermaßen betriebsinterne - Planstraße B zu den Betriebseigenen Obstplantagen, hier westlich der Schwechower Becke, gefahren werden kann. Von der Planstraße A führt östlich der Rapsmühle (Baufeld 3) ebenso ein Wirtschaftsweg in Richtung Norden zu den dort nördlich der "SPE 2-Fläche" beginnenden Obstplantagen. In Richtung Norden und Nordosten werden diese eher gewerblich geprägten landwirtschaftlichen Nutzgebäude so eingegrünt, dass sie für die Bewohner des ehemaligen Berufsschulgeländes und für die von Norden (von der B 5) kommenden Besucher eher zurückhaltend, wie "durch eine grüne Jalousie", zu sehen sein werden.

Das südliche Plangebiet im Bereich der historischen Gutsanlage soll dagegen einen eher repräsentativen Charakter mit großzügiger und großflächiger Durchgrünung erhalten und einer an historische Ziegelarchitektur anknüpfende "mecklenburgischen Gutshausarchitektur". Neben der Wohnnutzung durch den Grundeigentümer sollen hier die touristischen Nutzungen gefördert werden. Außer der Obstbrennerei, dem Brennereimuseum mit Lehrwerkstatt und dem "Gutsladen" ist es daher geplant im Baufeld Nr. 6, direkt gegenüber dem Gutsladen und an der Hangkante zur Schwechower Niederung mit Blick in den Gutspark und die Teichanlagen, ein Café, bzw. eine kleine Gastronomie zu errichten. Nördlich des im Jahre 2007 vorhandenen Zeltprovisoriums eines zeitlich begrenzten Sommercafés soll eine ganzjährig dort vorhandene Gastronomie das Angebot der regionalen Selbstvermarktung und für Touristen oder auch "nur" für Wochenendbesucher abrunden.

Für den Fall einer sehr positiven Entwicklung dieser touristischen Einrichtungen und des Gutsladens oder Mecklenburger Landhandels, kann es sinnvoll werden die Verkehrsanbindung für diesen Nutzungsteil zu trennen von der Verkehrsanbindung des landwirtschaftlichen Betriebsteiles. Daher wird im Bebauungsplan die Planstraße C neu festgesetzt, die 120 m südlich der alten Zufahrt mit der Planstraße A eine zusätzliche, auch als Allee gestaltete Zufahrt bieten kann, die aufgrund der beidseitig festgesetzten Grünflächen auch einen parkartigen Wegecharakter erhält. Die nochmals 120 m südlich gelegene Zufahrt "Am Park" behält dann ihren privaten Charakter, was bereits zu Planungsbeginn deutlich wird durch die dort auch zeitweise geschlossenen Toranlage.

Da der Straßenzug "An den Eichen" geringfügig höher liegt als das Gutsgelände, bietet sich bereits zu Planungsbeginn von dieser Straße über das mit Zierrasen versehene große freie Parkgelände ein sehr landschafts- und ortsbildprägender Blick auf das innere Gutsgelände. Um diesen freien und großzügigen Blick bis zum Gutshaus zu erhalten, wurde im Rahmen der Konzeptentwicklungen für die zukünftige bauliche Entwicklung der Gesamtanlage darauf verzichtet neue Gebäude direkt nördlich der Zufahrt "Am Park" zu errichten, obgleich ursprünglich im 19. Jahrhundert dort die Wirtschaftsgebäude der Gutsanlage gestanden hatten.

Mit dem Baufeld Nr. 8 wird im Süden die Möglichkeit geschaffen das bauliche Ensemble der Gutsanlage an die vorhandenen Wohngebäude der Ortslage von Schwechow heranzuführen. Hier wird durch entsprechende maximale Trauf- und Gebäudehöhen sichergestellt, dass trotz einer dort zukünftig möglichen kleinen Hotelnutzung auch die neuen Gebäude sich den Höhenmaßen der alten Dorfbebauung anpassen.

6.2 Art der baulichen Nutzung

6.2.1 Baugebiete

Die Baufelder Nr. 1 bis 6 sowie das Baufeld Nr. 8, welche zusammen eine Fläche von 5,45 ha umfassen, werden gemäß § 11 BauNVO als **sonstige Sondergebiete** festgesetzt. Das Baufeld Nr. 7, das nur das Gutshaus beinhaltet, welches unter anderem als Wohnsitz des Gutsbesitzers dient und eine kleine Büronutzung im Erdgeschoss einbezieht, hat eine Flächengröße von 0,22 ha und wird gemäß § 4 BauNVO als **allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.

Im Teil B in den städtebaulichen Festsetzungen Nr. 1 bis 5 werden dann genau die in den unterschiedlichen sonstigen Sondergebieten zulässigen Nutzungen bestimmt und festgesetzt.

Für das 0,43 ha große SO-Gebiet im Baufeld 1 wird durch die städtebauliche Festsetzung Nr. 1 bestimmt, dass dort der Bau von insgesamt 3 Fahrsilos zulässig ist in direkter Zuordnung zu der Biogasanlage im Baufeld Nr. 2. Das Sondergebiet reicht an der West-, Nord- und Ostseite der Betonaußenwände der Silos jeweils um 4,00 m weiter, um das Gelände der direkten Siloumfahrung noch mit in das Baugebiet einzubeziehen. Zu Planungsbeginn befand sich das Baufeld Nr. 2 noch im Landschaftsschutzgebiet. Mit Beginn des B-Planaufstellungsverfahrens hat die Gemeinde Pritzier in Übereinstimmung mit dem Grundeigentümer den Antrag gestellt, diese Fläche aus dem LSG herauszulösen. Mit der Bekanntmachung der 8. Änderungsverordnung für das LSG „Mecklenburgisches Elbetal“ im Internetportal des Landkreises Ludwigslust am 05.01.2009 ist die beantragte LSG-Grenzänderung im B-Plangeltungsbereich am 06.01.2009 rechtskräftig geworden. Die LSG-Grenze entspricht seither dem Geltungsbereich des B-Planes.

Für das 0,45 ha große SO-Gebiet im Baufeld Nr. 2 südlich der Planstraße B wird durch die städtebauliche Festsetzung Nr. 2 bestimmt, dass dort der Bau von einer oder mehrerer Biogasanlagen zulässig ist, mit einer zusammengefassten elektrischen Leistung von maximal 1,5 MW. Auf dieser Fläche befindet sich auch das Blockheizkraftwerk mit einer Feuerwärmeleistung von 493 KW_{th} und einer elektrischen Leistung von 191 Kw_{el}. Als Einsatzstoffe werden Mais und auch Apfeltrester eingesetzt. Später soll überwiegend Mais als Einsatzstoff genutzt werden. Wenn es zur Erweiterung der Biogasanlage kommt, wird entweder das heute vorhandene Blockheizkraftwerk ersetzt werden oder ein weiteres Blockheizkraftwerk wird angelagert. Hier ist darauf zu achten, dass bereits im Jahre 2008 die Außengeräusche des vorhandenen Blockheizkraftwerkes doch so laut sind, dass diese bei bestimmten Windverhältnissen in den Wohngebäuden "An den Eichen" zu hören sind. Im Rahmen einer späteren Kapazitätserweiterung werden dann an dem, bzw. an den Blockheizkraftwerken entsprechende Schalldämmmaßnahmen durchzuführen sein.

Der Betreiber der dort vorhandenen Biogasanlage ist die Fruchtquell Getränkeindustrie GmbH. Weiterhin wird festgesetzt, dass es zulässig ist in diesem Baugebiet eine Anlage zu errichten zur Rückhaltung des Niederschlagswassers vor allem von Niederschlägen auf Flächen der Biogasanlage, der Fahr-siloplanlage und des Baufeldes Nr. 3 mit der Ölmühle. Diese Regenrückhalteanlage wird als Hochbehälter (ein Harvestore-Behälter) gebaut mit einem Fassungsvermögen von bis zu 250 cbm, so dass von dort aus im freien Gefälle in einer geschlossenen Rohrleitung das zurückgehaltene Niederschlagswasser kontrolliert und gedrosselt in das Gewässer II. Ordnung, der Schwechower Becke, eingeführt werden kann. Dieser Hochbehälter als Regenrückhalteanlage soll gleichzeitig als Löschwassertank mitgenutzt werden. Daher wird in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr eine Regelung getroffen, die stets eine „Mindestfüllung“ des Hochbehälters als eventuelles Löschwasser zurückhält, so dass selbst bei langen Trockenperioden der Hochbehälter nicht vollständig entleert wird.

Der östliche Teil des Sondergebietes "Biogas" im Baufeld Nr. 2 befand sich zu Planungsbeginn, ebenso wie das Baufeld Nr. 1 noch im Landschaftsschutzgebiet. Für die Biogasanlage wurde eine Befreiung vom Bauverbot im LSG gewährt. Im Rahmen der 8. Änderungsordnung für dieses LSG ist diese Fläche nach Antrag im während dieses Bauleitplanverfahrens aus dem LSG entlassen worden. Durch

die Veränderung der LSG-Grenze und die Hereinnahme des Biogaserweiterungsgeländes in das sonstige Sondergebiet und in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, ist es in Zukunft bei dem Bau des Regenrückhaltehochbehälters oder einer Erweiterung der Biogasanlage nicht mehr erforderlich jeweilige Einzelbefreiungen vom Bauverbot im LSG zu beantragen, wobei es in solchem Einzelbefreiungsantragsverfahren für den Antragsteller und Vorhabenträger im Voraus keine Rechtssicherheit gibt, ob für derartige Bauanträge einer Einzelbefreiung zugestimmt werden würde.

Für das 1,29 ha große sonstige Sondergebiet Nr. 3 nördlich der Planstraße 3 wird in der städtebaulichen Festsetzung Nr. 3 bestimmt, dass dort der Bau von baulichen Anlagen zur Lagerung von Rapsaat zulässig ist, sowie der Bau einer Ölmühlenganlage zur Gewinnung von Rapsöl durch Kaltpressung. Diese Anlage beinhaltet wiederum innerhalb des Gebäudes mehrere miteinander kombinierte Ölmühlen. Die seit Anfang 2008 vorhandene Anlage hat eine Lagerkapazität von 2.000 t Raps und die Pressleistung der Ölmühle liegt bei rund 1 t Saat in der Stunde. Nachdem die Gemeinde den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst hatte und aufgrund einer ersten groben Entwicklungsplanung als Vorentwurf der Bauleitplanung mit einer einvernehmlichen Standortfindung für diese erste Rapsölmühlenganlage, konnte noch im Jahre 2007, auf der Basis des § 35 Abs. 2 BauGB (sonstige Bauvorhaben im Außenbereich) eine Baugenehmigung gegeben und mit dem Bau begonnen werden. In der aktualisierten Vermessunterlage vom Februar 2008 ist das im Februar 2008 bereits als Rohbau fertig gestellte Gebäude eingetragen. Diese Baugenehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB erfolgte im Einvernehmen mit der Gemeinde gewissermaßen im Vorgriff auf den Mitte 2008 zu erwartenden Stand nach § 33 BauGB für das Bebauungsplanverfahren.

Nördlich parallel der privaten Verkehrsfläche der Planstraße B schließt das Sondergebiet des Baufeldes Nr. 3 direkt an das Sondergebiet im Baufeld Nr. 1 mit der Fahrsilofläche an. Dieses begründet sich mit dem Umstand, dass es bei einer zukünftig geplanten Ölmühlenerweiterung möglich sein soll die bereits vorhandene Ölmühle entweder nach Westen, parallel zu der gebietsinternen Straße oder in Richtung Norden zu erweitern.

Zu Planungsbeginn befindet sich in der schmalen Fläche des SO-Gebietes im Baufeld Nr. 3, östlich des Baufeldes Nr. 1, ein landwirtschaftlicher Weg von der Planstraße B in Richtung Norden zu den dort beginnenden großflächigen Obstplantagen. Hier kann der Betreiber des Betriebes unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes entscheiden, ob dieser landwirtschaftliche Weg weiterhin direkt auf die Planstraße B zuläuft oder im Norden etwas verschwenkt wird und dann nördlich und nordöstlich der vorhandenen Rapsölmühle auf die Planstraße A zuläuft.

Nördlich des festgesetzten Sondergebietes im Baufeld Nr. 3 befanden sich zu DDR-Zeit noch weitere Stallanlagen, welche seinerzeit auch die Begründung dafür waren, dass diese Fläche nicht in das Landschaftsschutzgebiet "Mecklenburgisches Elbetal" mit einbezogen wurde. Nach dem Abbruch der Gebäude und der vollständigen Entsiegelung dieses Geländes in den 1990er Jahren ist nicht beabsichtigt diese Fläche in Zukunft wieder vollständig neu zu bebauen.

Die Planung sah zu Planungsbeginn im Baufeld Nr. 3 als zukünftige Option vor, dass dort noch gut 60 m, von der Rapsmühle aus gemessen, in Richtung Norden, Gebäude errichtet werden können (bis zur nördlichen Baugrenze) und nochmals ca. 12,0 m für weitere bauliche Nebenanlagen zur Verfügung stehen. Diese Erweiterungen sollten im Bedarfsfall der Erweiterung der Lagerkapazität dienen.

Die Form des Baufeldes Nr. 3 wurde im Zuge einer Planänderung verändert, ohne dass sich Änderungen in Bezug auf die Flächengröße ergaben, da eine Erweiterungsoption für Lagergebäude aus städtebaulicher Sicht westlich der Rapsölmühle sinnvoller ist. Das Baufeld Nr. 3 wurde im Norden um 17 m verkürzt, um die gleiche Flächengröße wurde das Baufeld dafür im Osten erweitert. Ein mögliches neues Lagergebäude ist nun von der bereits asphaltierten Planstraße B aus zu erreichen, so dass kein neuer befestigter Wegebau in Richtung Norden nötig wird zum Erreichen der zu Planungsbeginn geplanten Lagergebäudeerweiterungsoption nördlich der Rapsölmühle.

Die daran im Norden anschließende ehemals intensiv bebaute Fläche mit einer Nord-Süd-Tiefe von

77 m und einer Gesamtfläche von ca. 8.500 qm soll dagegen dauerhaft unbebaut bleiben. Daher wurde im Zusammenhang mit dem Antrag zur LSG-Entlassung von Flächen in den SO-Gebieten der Baufelder Nr. 1 und 2 gleichzeitig beantragt, diese 8.500 qm große Fläche als Ausgleich in das Landschaftsschutzgebiet neu aufzunehmen. Ein Teil dieser Fläche, als "SPE 2-Fläche" festgesetzt, kann dann intensiv mit höher wachsenden Gehölzen bepflanzt werden und so die Funktion einer intensiven Eingrünung des Geländes übernehmen.

Am südlichen Rand des Baufeldes 3 ist die dort vorhandene Trinkwasserleitung des örtlichen Trinkwasserversorgers, dem Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale, Wittenburg, eingetragen. Dort ist zwischen der Gemeindestraße „An den Eichen“ und dem Niederungsgebiet der Schwechower Becke, nördlich der Planstraßen A und B ein entsprechendes Leitungsrecht in die Grünfläche und die Baugebiete eingetragen, welches nicht überbaut werden darf (Ausnahmen sind gepflasterte Wege oder Freiflächen) und für den Verband zugänglich bleiben muss.

Zur Sicherung der vor der Neuüberplanung auf dieser bisher nach § 35 BauGB zu beurteilenden Fläche vorhandener Baurechte, z.B. zum Bau eines landwirtschaftlichen Betriebes, wird für das Baufeld Nr. 3, ebenso wie für die Baufelder 4 und 5 in den textlichen Festsetzungen ergänzend festgesetzt, dass dort auch Vorhaben zulässig sind, wenn diese einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen oder einem Gartenbaubetrieb. Für den Fall, dass sich aus heute noch nicht erkennbaren Gründen die derzeitigen Nutzungsabsichten nicht realisieren lassen oder sogar aus Teilen der Fläche zurückziehen, sollte es möglich sein auf diesen Flächen u.a. auch eine neue Stallanlage oder alternativ auch einen Gartenbaubetrieb errichten zu können. Und aufgrund einer grundsätzlichen Zulässigkeit eines landwirtschaftlichen Betriebes wäre es auch zulässig, die unbebauten Flächen sowohl in den Sondergebieten wie in den Grünflächen als Nutzfläche für den landwirtschaftlichen Betrieb zu nutzen, sei es als Weidefläche, Wiese oder Ackerland.

Aufgrund anderer bereits vorhandener Emissionen, u.a. aus der Biogasanlage mit dem Blockheizkraftwerk, wird für den Fall des Baus solcher Betriebe allerdings ausgeschlossen, dass dort Betriebswohnungen entstehen dürfen.

Bei dem Neubau solcher Betriebe oder Anlagen, wie z.B. Tierställe, sind die Emissions- und Immissionschutzbelange zu beachten, hier insbesondere in Bezug auf die etwas entfernt liegende vorhandene Wohnnutzung (im Außenbereich) im Nordosten des Plangebietes und der Wohnnutzung in der Ortsmitte des Ortsteils Schwechow.

Für das 1,06 ha große sonstige Sondergebiet im Baufeld Nr. 4 westlich der Planstraße A und das 1,04 ha große sonstige Sondergebiet im Baufeld Nr. 5 südlich und östlich der Planstraße A wird in der städtebaulichen Festsetzung Nr. 4 im Teil B die dort zulässige Nutzung bestimmt. Während das Baufeld Nr. 4 mit der ca. 1740 qm großen Halle, den südlich davor gepflasterten Flächen und auch den Abstellflächen nördlich der Halle im überwiegendem Maße bereits genutzt wird, stellt das Baufeld Nr. 5 eine spätere Erweiterungsfläche dar, deren detaillierte Nutzung im Jahre 2008 noch nicht bestimmt werden kann.

In beiden Sondergebieten sind zukünftig folgende Nutzungen in Gebäuden oder auf Freiflächen zulässig:

- Lagerung und Verarbeitung landwirtschaftlicher Nutzungen einschließlich erforderlicher Nebenanlagen (z.B. zur Kühlung).
- Lagerung von Materialien, die zum Betreiben des landwirtschaftlichen Betriebes erforderlich sind.
- Abstellen und Durchführen von Reparaturen und Wartung (Werkstattarbeiten) für landwirtschaftliche Maschinen und Werkzeuge.
- Personal- und Aufenthaltsräume.
- Lagerung und Verpackung mit Versand von fertig gestellten Waren aus landwirtschaftlicher

Produktion oder Verarbeitung.

Weiterhin ist es zulässig neben den erforderlichen Stellplätzen für Mitarbeiter ebenfalls Stellplatzanlagen für die Gesamtanlage "Gut Schwechow" anzulegen.

Der Bau von Betrieben der Land- und Forstwirtschaft und von Gartenbaubetrieben.

Die große und etwas erhöht liegende gepflasterte Freifläche südlich der vorhandenen Halle im Baufeld Nr. 4 stellt den funktionalen und gestalterischen Übergang zum Baufeld Nr. 6 dar mit den dort eher touristischen Nutzungen und den Anlagen für eine Direktvermarktung.

Nach Fertigstellung der im Baufeld Nr. 6 geplanten Gastronomie wird die geringe Anzahl von Stellplätzen um den Verkaufsladen und die Brennerei den zukünftigen Stellplatzbedarf für Besucher nicht mehr ausreichend gerecht, so dass weitere Besucherstellplätze auf dieser Freifläche im Baufeld Nr. 4 südlich der Halle angeboten werden. Dort ist auch Platz für einen Reisebus, mit dem zum Brennerei- und Museumsbesuch und zur eventuell anschließenden Verkostung, Reisegruppen kommen werden.

Sollten sich die Besucherzahlen in Zukunft so erhöhen, dass die jetzt angebotenen Stellplätze nicht mehr ausreichen und sollte es zur verkehrlichen Unverträglichkeiten zwischen dem betriebsinternen Verkehr und einem touristischen Besucherverkehr kommen, so ist es möglich im südlichen Teil des Baufeldes Nr. 5, ebenfalls in Sichtweite des touristischen Zieles, bzw. des Einkaufs- und Gastronomiestandortes einen eigenständigen Besucherparkplatz anzulegen, mit Platz auch für 1 oder 2 Reisebusse.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde bekannt, dass quer durch das Baufeld Nr. 5 ein Stromkabel verläuft. Die Kabellage ist als Leitungsrecht in der Planzeichnung festgesetzt. Da das Kabel nicht überbaut werden darf, ist es erforderlich für die Bebaubarkeit dort zwei separate Baufelder festzusetzen, was die bauliche Flexibilität leider einschränkt. Zwischen den Baufeldern wird dann ein Leitungsrecht zugunsten des Stromversorgers festgesetzt.

Um die vorhandene straßenparallele Baumbepflanzung der Planstraße A zu sichern, wird das Baufeld Nr. 5 nur an drei Stellen, wo keine Baumfällungen erforderlich sind, an die Planstraße A angeschlossen.

Ebenso wie im Baufeld Nr. 3 wird für die Baufelder Nr. 4 und 5 der Bau von Betrieben der Land- und Forstwirtschaft und für Gartenbaubetriebe zugelassen. Die Begründung ist hier dieselbe wie bei der Zulässigkeit für das Baufeld Nr. 3.

An der Ost- und Südseite wird das Sondergebiet des Baufeldes Nr. 5 eingerahmt durch einen 8,0 m breiten Pflanzenstreifen, wo durch standortgerechte Gehölze mit Sträuchern und Bäumen eine neue intensive Eingrünung für die Betriebsflächen entstehen sollen.

Für das 0,67 ha große sonstige Sondergebiet im Baufeld Nr. 6 werden in der städtebaulichen Festsetzung Nr. 5 in Teil B die zulässigen Nutzungen bestimmt. In diesem Sondergebiet sind neben den landwirtschaftlich geprägten Nutzungen auch touristische Nutzungen zulässig.

Der zentrale Bereich dieses Gebietes ist die im Jahre 2003 neu errichtete Obstbrennerei der "1. Mecklenburger Obstbrand Gut Schwechow GmbH" in dem aus dem Jahre 1870 stammenden alten Gutsgebäude mit dem denkmalgeschützten, am Nordostrand des Gebäudes befindlichen sog. "Taubenturm" oder "normannischem Turm". Neben der Zulässigkeit einer Obstbrennerei ist es zulässig in diesem Sondergebiet ein Brennereimuseum mit Lehrwerkstatt einzurichten, eine Einzelhandelseinrichtung zur Direktvermarktung der eigenen Produkte, aber auch regionale Produkte der Landwirtschaft im Charakter eines "Landhandels" oder "Gutshofladens" mit Verarbeitungs-, Lager- und Verwaltungsräumen. Darüber hinausgehend ist der Bau einer gastronomischen Einrichtung zulässig.

Dieses "Gutscafé und -restaurant" soll in dem Teil des Baufeldes errichtet werden, der sowohl direkt an das Baufeld Nr. 4 angrenzt wie auch an die westlich gelegene Park- und Teichanlage des Gutes. Die südlich dieses Baufeldes zu Planungsbeginn noch befindliche provisorische bauliche Anlage eines "Zeltcafés" kann während der Bauzeit bestehen bleiben. Danach wird die provisorische bauliche Café-

anlage abgebrochen und die Fläche als Grünfläche, mit der Zweckbestimmung einer Kinderspielfläche umgestaltet.

Es ist nicht beabsichtigt in diesem Sondergebiet einen allgemeinen Lebensmitteleinzelhandel anzusiedeln. Daher wird der Bau von allgemeinen Einzelhandelseinrichtungen ausgeschlossen. In der städtebaulichen Festsetzung Nr. 5 wird nur als Ausnahme zugelassen, dass dort der Bau einer Einzelhandelseinrichtung mit maximal 350 qm Verkaufsfläche zulässig ist, wenn in einem Gutshofladen oder Landhandel ein Warensortiment zum Verkauf steht, welches im überwiegenden Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der im Plangebiet befindlichen Betriebe steht. Dieses reicht vom Apfelverkauf über Verkauf von Apfelsaft bis zum Verkauf des direkt dort gebrannten Obstschnapses. Und vom Fleisch der in Schwechow gehaltenen Rinder bis zum Honig der Imker der Region.

Die in den vergangenen Jahren in diesem Baugebiet entstandenen Neubauten des Verkaufsladens nördlich der Brennerei und im Jahre 2007 die Lehrwerkstatt mit Brennereimuseum südlich der neuen Obstbrennerei wurden mittels der traditionellen Rotziegelarchitektur im Stil der denkmalgeschützten Gebäude der Brennerei (im ehemaligen „Taubenhaus“) und des Gutshauses gebaut. Zur Sicherstellung dieser einheitlichen Architektursprache im Kern der historischen Gutshofanlage wird in der städtebaulichen Festsetzung Nr. 11.2 als gestalterische Festsetzung bestimmt, dass in diesem Baufeld, wie auch im Baufeld Nr. 8 die Außenwände in rotem oder rotbraunem Ziegel herzustellen sind, auch in Kombination mit Holz und Holzfachwerk. Bei dem Bau einer Gastronomie ist ergänzend auch die Verwendung von Glasfassaden zulässig.

Für das 0,22 ha große Baufeld Nr. 7 mit dem historischen Gutshaus erfolgt gemäß § 4 BauNVO die Festsetzung als **allgemeines Wohngebiet**. Dieses begründet sich mit der überwiegenden Nutzung als Wohngebäude und einer nur untergeordneten Büronutzung für die Verwaltung der Gutshofbetriebe. Das Gebäude wurde denkmalgerecht sehr umfangreich saniert und soll auch in Zukunft als prägendes Solitärbauwerk erhalten bleiben.

Für das 0,52 ha große Baufeld Nr. 8 an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt wieder eine Festsetzung gemäß § 11 BauNVO als **sonstiges Sondergebiet**. Dieses Sondergebiet umfasst die gesamte Fläche zwischen dem Gutshaus mit dem aufgestockten Garagengebäude, wo sich in dem Dachgeschoss Betriebswohnungen befinden, bis zum Anschluss an die Schwechow-Dorfstraße.

Für die Flächen nordöstlich der Garage mit der Betriebswohnung im Dach waren im Jahre 2003 mehrere Bauanträge für ein Außenschwimmbad mit Technikgebäude (Grundfläche 160 qm) und einen kleineren Pferdestall mit 140 qm Grundfläche genehmigt worden. Bei dem geplanten Außenschwimmbad mit einer Wasserfläche von 160 qm befand sich etwa die südliche Hälfte des Bauwerks innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Da zum Zeitbeginn der erteilten Baugenehmigung die jetzt neu vermessenen Planunterlagen noch nicht vorlagen, kann davon ausgegangen werden, dass zu dem Zeitpunkt der Bauantragstellung die genaue Lage der Grenze des Landschaftsschutzgebietes nicht deutlich erkennbar war, so dass im Jahre 2003 davon ausgegangen wurde, dass das gesamte Schwimmbecken außerhalb des LSG lag. Diese damaligen Baugenehmigungen wurden nicht umgesetzt und es wurde keine Fristverlängerung beantragt, so dass zum Zeitpunkt dieser Bebauungsplanung keine rechtswirksamen Baugenehmigungen mehr vorliegen.

Da der Bebauungsplan innerhalb des LSG keine Baugebietsfestsetzungen treffen kann, und das Schwimmbad bisher nicht gebaut wurde, wurde in der Planzeichnung der Flächenumfang des 2003 beantragten und seinerzeit genehmigten Außenschwimmbekens außerhalb des B-Plangebietes nachrichtlich dargestellt.

Neben diesen hier dargestellten Nutzungen ist in diesem Sondergebiet auch der Bau eines Beherbergungsbetriebes zulässig, dessen Bruttogeschossfläche allerdings 2.200 qm nicht überschreiten darf. Unter der Annahme, dass ein Doppelzimmer mit Nasszelle ca. 20 qm Nutzfläche, d.h. ca. 25 qm BGF

umfasst und nochmals die gleiche BGF-Zahl für Flure, Frühstücksraum, Verwaltung, Küche und diverse Nebenräume gerechnet werden kann, entspräche dieses in etwa einer Zahl von 40 bis 45 Zimmern mit maximal 80 Betten. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung liegt von Seiten des Grundeigentümers keine konkrete Planung für ein kleines Hotel oder eine Pension vor, dennoch soll dieses als Option für die Zukunft durch diese Planung gesichert werden. Damit in diesem Gebiet nicht auf dem "schleichenden Wege" zusätzliche allgemeine Wohnungen entstehen, wird festgesetzt, dass in diesem Sondergebiet maximal 1 Betriebswohnung für den Betrieb des Beherbergungsgewerbes entstehen darf und maximal 2 weitere Betriebswohnungen für Angehörige der Betriebe, die in dem Plangebiet tätig sind.

6.2.2 Sonstige Flächenfestsetzungen

Neben den Festsetzungen von Baugebieten erfolgen noch Festsetzungen von privaten Verkehrsflächen, privaten Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Flächen) und eine Fläche für die Landwirtschaft.

Innerhalb des Plangebietes werden insgesamt 0,75 ha private Verkehrsflächen festgesetzt. Dieses sind zum einen die vorhandenen Gutshofzuwegungen "Am Park", die Planstraße A, die Zuwegung zu den westlich gelegenen Obstplantagen, die Planstraße B und die mögliche spätere dritte Gutshofzufahrt, die Planstraße C. Dieses wird im Süden, östlich des Gutshauses ergänzt durch einen Gehweg in die Park- und Teichanlage, der als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt ist.

Die Planstraße A erhält direkt westlich der Grundstückszufahrt an der Straße "An den Eichen" eine ca. 60 m lange und bis zu 4,5 m breite Ausweitung zur Anlage einer Fahrzeugwaage einschließlich der Möglichkeit dort ein kleines Waagengebäude zu errichten. Bei dem der Fahrzeugwaage ist darauf zu achten, dass am nördlichen Rand der Verkehrsflächenenerweiterung, am Übergang zur privaten Grünfläche eine Trinkwasserleitung des Wasserbeschaffungsverbandes Sude-Schaale verläuft. Siehe hierzu das festgesetzte Leitungsrecht. Vor Plan- und Baubeginn für die Waage ist unbedingt vorher die exakte Lage dieser Trinkwasserleitung vor Ort zu überprüfen.

Die im Plangebiet vorhandenen Grünflächen werden mit insgesamt 3,80 ha als private Grünflächen festgesetzt.

Unter Einbeziehung der 0,76 ha SPE-Flächen und der 0,29 ha großen Fläche für Landwirtschaft erfolgt somit für 43 % der Gesamtfläche des Bebauungsplanes eine Festsetzung, die weder Baugebiet noch Verkehrsfläche ist, d. h. von jeglicher zukünftiger Bebauung frei bleiben wird.

Die als "Parkfläche" dargestellte Grünfläche Nr. 1 nördlich der Planstraße A stellt den Übergang dar von dem durch bauliche Anlagen geprägten Teil der Gutsanlage zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen im Norden. Die Grünfläche Nr. 2 stellt eine Abstandsfläche dar zu dem neu bebaubaren Sondergebiet im Baufeld Nr. 5. Durch die am östlichen und südlichen Baufeldrand des Baufeldes Nr. 5 8,0 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (insgesamt etwa 1300 qm) wird zum einen eine intensive Eingrünung sichergestellt und zum anderen wird durch die ausreichend breite Grünfläche zwischen der neuen Planstraße C und dem neuen Sondergebiet im Baufeld Nr. 5 auch weiterhin der freie Blick auf den historischen Kern der Gutsanlage gesichert.

Diese Grünfläche ist so ausreichend bemessen, dass es dort zukünftig möglich sein soll, kleinere Sickermulden anzulegen zum Verdunsten und Versickern zumindest eines wesentlichen Teiles des im Sondergebiet des Baufeldes Nr. 5 anfallenden Niederschlagswassers.

Die Grünflächen Nr. 3, 4 und 5 mit insgesamt 1,87 ha Fläche stellen die zentrale Fläche des vor dem Gutshaus befindlichen Gutsarkes dar mit großzügigen Rasenflächen und nur wenigen Einzelbäumen, einschließlich der kleinen "Zufahrtsallee" an der Gutszufahrt "Am Park", die in ihrer Gesamtheit sehr wesentlich zu dem großzügigen und repräsentativen Charakter der Gutsanlage beiträgt.

Neben den Planstraßen A und B werden die z. T. mit Straßenbäumen bestandenen grünen Seitenflächen mit insgesamt 0,23 ha als "Verkehrsbegleitgrün" (VBG) festgesetzt. Neben dem Erhalt der vor-

handenen Straßenbäume soll hier durch teilweise dort festgesetzte Anpflanzgebote für ergänzende Straßenbäume der jetzt vorhandene stark durchgrünte Wegecharakter erhalten und geschützt werden.

Die zusammen 0,49 ha großen Grünflächen Nr. 6, 7 und 8 stehen im direkten räumlichen Zusammenhang mit dem gärtnerisch gestalteten Gutspark auf der Südwestseite des Gutshauses mit den Teichanlagen und dem teilweise waldartigen Charakter des Gutsparkes im Niederungsbereich der Schwechower Becke. Dieser Teil des Gutsparkes liegt im Landschaftsschutzgebiet und somit außerhalb des B-Plangeltungsbereiches. Der Gutspark, im Norden beginnend an der Planstraße B, ist nach Auskunft des Forstamtes nicht als Waldfläche eingestuft, so dass bei den direkt an die Parkanlage angrenzenden Sondergebieten in den Bauflächen Nr. 2, 4 und 6 der somit erforderliche Waldabstand von 30,0 m nicht eingehalten werden muss.

Für die insgesamt 0,76 ha großen SPE 1- und SPE 2-Flächen am Nordrand des Plangebietes wird in der grünordnerischen Festsetzung Nr. 3 im Teil B bestimmt, welche Pflanzmaßnahmen dort zu realisieren sind als Teil der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für die möglichen Bauvorhaben im Plangebiet. Nördlich der SPE 2-Fläche beginnt, noch im Plangebiet liegend, eine Apfelplantage, die gemäß der real vorhandenen Nutzung in einer Größe von 0,29 ha als Fläche für Landwirtschaft festgesetzt wird.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt in allen Baugebieten durch die Festsetzung einer **Grundflächenzahl (GRZ)** und in den südlichen Baugebieten im historischen Guts kern zusätzlich durch die **Festsetzung maximal zulässiger Geschosse**. Zur rechtlichen Eindeutigkeit in Bezug auf die Übereinstimmung des Bebauungsplanes und der zu diesem Zeitpunkt gültigen Fassung der Landesbauordnung (LBauO MV) vom 18.04.2006 wird in diesem B-Plan die Zahl der Vollgeschosse in den Festsetzungen angewendet. Ein Vollgeschoss ist demnach definiert als Geschoss dessen Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und das über mindestens zwei Drittel seiner Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m hat. Des Weiteren werden im Zusammenhang mit der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sowohl **Trauf-** wie auch **First- bzw. maximale Gebäudehöhen** festgesetzt.

Für die Sondergebiete in den Baufeldern Nr. 1 und 2 mit den Fahrsilos und der Biogasanlage ist die intensivste Grundflächenbebauung erforderlich, sodass dort eine GRZ von 0,8 festgesetzt wird.

Für die Sondergebiete in den Baufeldern Nr. 4 und 5 mit einer Baudichte, die in ihrem Charakter dem eines Dorfgebietes entspricht, wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Für das Sondergebiet im Baufeld Nr. 6 wird ebenfalls eine GRZ von 0,6 festgesetzt. In dem Baufeld Nr. 6 ist durch die vorhandenen drei Gebäude mit einer Grundfläche von 950 qm sowie der Wegeführungen mit einer Grundfläche von 2675 qm bereits eine Fläche von zusammen 3625 qm überbaut.

Das Baufeld 6 weist eine Grundstücksfläche von 0,67 ha auf. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,6 dürften maximal noch weitere 1765 qm inklusive aller Nebenanlagen überbaut werden. Diese 1765 qm dürften auch ausschließlich von Gebäuden, die nach BauGB nicht als Nebenanlagen gelten, überbaut werden, da bisher nur 950 qm mit Gebäuden bebaut sind. Damit steht noch eine ausreichende verbleibende Grundfläche zur Verfügung, um im Westen des durch Baugrenzen festgesetzten Bau-fensters den geplanten Gastronomiebetrieb realisieren zu können und bei Bedarf noch kleine bauliche Erweiterungen an den Gebäuden vornehmen zu können.

In dem allgemeinen Wohngebiet des Baufeldes Nr. 7 wird ebenso wie im Sondergebiet des Baufeldes Nr. 8 eine GRZ von 0,4 festgesetzt, welches sich an der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO geregelten Obergrenze für WA-Gebiete mit 0,4 orientiert.

Es wird darauf hingewiesen, dass es zulässig ist, in allen im B-Plan festgesetzten Baugebieten die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitungsregel für die GRZ-Festsetzungen anzuwenden. In den Baufeldern 1 und 2 entfällt diese Überschreitungsmöglichkeit, da dort mit der GRZ-Festsetzung von

0,8 schon die obere Kappungsgrenze erreicht ist.

In dem Baufeld 3 bis 6 ist die GRZ mit 0,6 festgesetzt, so dass dort eine Überschreitung bis zu der Kappungsgrenze von 0,8 zulässig ist und bei den Baufeldern 7 und 8 mit den GRZ-Festsetzungen von 0,4 könnte diese 50 v.H.-Überschreitung durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Nebenanlagen umgesetzt werden, da dort dann eine „Überschreitungs-GRZ“ von 0,6 realisiert würde.

In dem zum Dorf gelegenen Teil des B-Plangebietes mit den Baufeldern Nr. 6, 7 und 8 erfolgen ergänzende Festsetzungen zur Zulässigkeit von maximalen Geschossigkeiten unter Anwendung des § 87 LBauO MV (vgl. Kapitelanfang). Die maximale Geschossigkeit wird in diesen drei Baufeldern auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Bei den übrigen Baufeldern mit zum Teil höheren Hallenbauwerken und möglichen hierzu eingefügten Zwischengeschossen wird es nicht für sinnvoll angesehen zulässige Geschosszahlen anzugeben, sondern es erfolgen auf der Rechtsgrundlage von § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO Festsetzungen zur maximalen Höhe der baulichen Anlagen, in Verbindung mit der in § 18 Abs.1 BauNVO geforderten Festsetzungen von Höhenbezugspunkten.

Durch die vom ÖbVI Richers und Müller, Hagenow ermittelten Höhenpunkte im Gelände, hier noch im HN-Höhensystem, ist es möglich, für jedes Baufeld, in denen Höhenfestsetzungen erfolgen, einen Höhenbezugspunkt verbindlich festzusetzen. In der städtebaulichen textlichen Festsetzung Nr. 10.1 werden die Höhenbezugspunkte mit der jeweiligen Höhe in HN 76 Zahl benannt und in der Planzeichnung sind diese Höhenbezugspunkte mit „Bp“ gekennzeichnet.

Für die 3 Sondergebiete in den Baufeldern Nr. 3, 4 und 5 wird sich an den Firsthöhen der dort vorhandenen Hallen orientiert (ca. 10,40 m über Erdniveau) und festgesetzt, dass die Firsthöhe (bzw. Gebäudehöhe) das Maß von 11,0 m über dem jeweils festgesetzten Bezugspunkt nicht überschreiten darf. Damit wird sichergestellt, dass auch in Zukunft keine höheren Gebäude entstehen dürfen, als die bereits dort vorhandenen Gebäude.

Für das niedriger gelegene Gelände der Biogasanlage wird, orientiert an dem dort vorhandenen höchsten Behälter, eine maximale Firsthöhe von 15 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

Für das Baufeld Nr. 8 wird aufgrund der direkten Nachbarschaft an die vorhandenen Gebäude an der Schwechower Dorfstraße im Teil B in der Festsetzung Nr. 10.2 eine maximale Gebäudehöhe von 12,0 m über dem dortigen Bezugspunkt festgesetzt. Es erfolgt die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 6,5 m, damit die Gebäude trotz maximal möglicher Höhe von 12 m optisch kleiner wirken und sich somit besser ins angrenzende Dorfbild einpassen.

6.4 Bauweisen, überbaubare Grundstücksfläche

In dem Plangebiet wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, um so eine hohe Flexibilität in der späteren Baurealisierung zu erhalten. Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 BauNVO ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass in sämtlichen Baufeldern eine relativ große Gestaltungsfreiheit der jeweiligen Bauherren zur Anordnung der Gebäude gewährleistet ist.

6.5 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt für den Straßenverkehr von der östlichen Plangebietsseite von den dort vorhandenen, im Eigentum der Gemeinde, befindlichen öffentlichen Straßenzügen "An den Eichen" und der "Schwechower Dorfstraße". Das Plangebiet selbst wird dann von dieser öffentlichen Straße abzweigend ausschließlich durch **private Verkehrsflächen** erschlossen, die vorhandene Planstraße A im Norden und die Straße "Am Park" im Süden. Dieses wird ergänzt durch die mittig gelegene ergänzende Planstraße C.

Diese Zufahrtstraßen erhalten im Plangebiet eine Verkehrsflächenbreite von 8,0 m, so dass es problemlos möglich ist, die auch für einen landwirtschaftlichen Gegenverkehr erforderliche Breite von 6,0

bis 6,5 m Fahrbahnbreite zu realisieren. Die Planstraße B als betriebsinterne Zufahrt zur Rapsölmühle, zur geplanten Lagergebäudeerweiterungsoption, zur Biogasanlage, zum Fahrsilo und zur westlichen Apfelplantage wird mit einer Breite von 5,0 m festgesetzt, da dort nicht von einem häufigen Begegnungsverkehr ausgegangen wird. Die Verkehrsflächen sollen so ausgelegt werden, dass auf dieser befestigten Verkehrsfläche alle Verkehrsteilnehmer gemeinsam bewegen können und nur in dem durch Gäste stärker besuchten Gebiet des Baufeldes Nr. 6 werden kleinere abgetrennte Gehwege in dem dortigen internen Verkehrswegenetz hergestellt.

Der übergeordnete Ziel- und Quellverkehr zu den Anlagen des Gutes Schwechow soll auch in Zukunft durch eine entsprechende Beschilderung so gelenkt werden, dass er von der im Norden gelegenen B 5 am Knoten mit der Straße "An den Eichen" nach Süden gelenkt wird und dann von dort aus in das Gutsgelände einfährt. So wird die Ortslage von Schwechow von diesem Ziel- und Quellverkehr der touristischen Gäste und zum überwiegenden Teil auch vom Wirtschaftsverkehr freigehalten.

Aufgrund dessen eventuell notwendig werdende Verkehrsbeschilderung an öffentlichen Straßen ist mit der Verkehrsbehörde abzustimmen. Ggf. ist dort ein Verkehrszeichenplan zur Prüfung und Anordnung einzureichen.

6.6 Technische Infrastruktur

Die Strom-Energieversorgung des Plangebietes erfolgt durch die WEMAG. Die zum früheren Zeitpunkt (und in alten Kartengrundlagen noch dargestellte) Freileitung, die den nördlichen Teil des Plangebietes von Ost nach West überspannte, wurde abgebaut. Diese ehemalige Freileitung wurde verkabelt und die von der WEMAG im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens übermittelten Kabel-Lagepläne wurden in der Entwurfsfassung des B-Plans (Stand März und Juni 2008) als Leitungsrecht in die Planzeichnung eingetragen. Dieses Leitungsrecht durchquert das Baufeld Nr. 5 und verläuft dann nördlich der Planstraße B, parallel zur dort ebenfalls verlaufenden Trinkwasserleitung in Richtung zum Niederungsbereich der Schwechower Becke. Östlich des Plangebietes, innerhalb der dortigen Apfelplantage befindet sich ein Trafogebäude, wo das Erdkabel übergeleitet wird in die dort weiterhin bestehende Freileitung.

Zwischen der Ableitung des Erdkabels von der Gemeindestraße "An den Eichen" bis zur Abzweigung der Planstraße B von der Planstraße A ist laut schriftlicher Auskunft der WEMAG **die Lage des Erdkabels nicht genau bekannt**. Obgleich aus der Sicht der verbindlichen Bauleitplanung die Lage eines derartigen Stromkabels in höchstmöglicher Genauigkeit bekannt sein muss, um spätere Schäden bei Bauarbeiten zu verhindern, sieht sich die WEMAG, trotz schriftlicher Aufforderung zur genauen Lagebestimmung im Rahmen dieses Planverfahrens, nicht in der Verpflichtung dieses vorzunehmen. Daher wird nicht nur in der Begründung, sondern auch durch eine (rechtsunverbindliche) ergänzende Darstellung in der Planzeichnung auf den Umstand der ungenauen Kabellage hingewiesen. Bei späteren Bauvorhaben ist in der Nachbarschaft der sog. "ungenauen Kabellage" auch in größeren Abständen von der in der Planzeichnung dargestellten Lage zu prüfen, ob dort (evtl. 6-8 m entfernt von der vermeintlichen Lage) das Erdkabel verläuft.

Weitere im Plangebiet verlaufende Stromkabel sind ausschließlich "Hausanschlussleitungen", so dass hierfür keine Leitungsrechte eingetragen werden müssen. Aufgrund der Gefahr einer möglichen Baubeschädigung sind trotzdem rechtsunverbindlich und nur nachrichtlich die das Plangebiet großräumig durchquerenden Stromleitungen von der Gemeindestraße bis zum Gutshaus und zur großen Halle im Baufeld 4 eingetragen.

Für die örtliche Gasversorgung ist die E.ON Hanse AG zuständig. Von den in der Straße "An den Eichen" befindlichen Gasleitungen zweigt etwa an dem Standort der späteren Einmündung der Planstraße C eine Gasleitung ab in Richtung zum Baufeld 4 zur dort vorhandenen Halle. Auch diese Gas-Hausanschlussleitung ist nachrichtlich in die Planzeichnung eingetragen, da bei einem späteren Bau der Planstraße C die im östlichen Teil der späteren Verkehrsfläche verlegte Gasleitung, neben der sie kreuzenden Stromleitung, unbedingt zu beachten ist.

6.7 Schmutzwasserentsorgung

Der Ortsteil Schwechow ist seit 2004 an die zentrale Schmutzwasserkanalisation, die vom „Abwasserzweckverband Hagenow und Umlandgemeinden“ betrieben wird, angeschlossen.

Das Plangebiet der 1. Flächennutzungsplanänderung wurde im 4. Quartal des Jahres 2008 an diese Schmutzwasserkanalisation, die an der Straße „An den Eichen“ und der sich daran anschließenden „Dorfstraße“ verläuft, angeschlossen.

Es sind Einleitbedingungen des Verbandes einzuhalten (Abwasserbeseitigungssatzung in der Fassung der 6. Änderungssatzung vom 21.05.2003).

6.8 Niederschlagswasser

Das auf den größten Teil des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser soll vor Ort zur Verdunstung und zur Versickerung geführt werden. Aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse ist eine Versickerung nur in kleineren Bereichen möglich, so dass für größere Flächen eine Entsorgung des ausschließlich unverschmutzten Niederschlagswassers über ein dazwischen geschaltetes Rückhalte- und Stausystem in das angrenzende Gewässer II. Ordnung, die Schwechower Becke erfolgt.

Die Schwechower Becke verläuft, westlich außerhalb des Plangebietes, von Norden her kommend in Richtung Süden als ein Gewässer II. Ordnung (Nr. 001/L 454), welches vom Wasser- und Bodenverband "Boize-Sude-Schaale" betreut wird.

Parallel dieses Gewässers dürfen in einem Abstand von sieben Metern ab Uferlinie keine baulichen Anlagen errichtet werden. Hierzu zählen auch Zäune und wasserwirtschaftlich nicht notwendige Bepflanzungen (Grabenreinigungs- und -bewirtschaftungstreifen).

Südlich der Einmündung der Planstraße B in den landwirtschaftlichen Nutzweg, der parallel der Schwechower Becke verläuft, wird aus der Schwechower Becke durch einen Nebengraben Wasser abgeführt zur Wasserspeisung der Teichanlagen im Schwechower Gutsark. Am Südende der Gutsarkanlage, d.h. am Südwestende der besiedelten Ortslage von Schwechow, mündet dieser Nebengraben wieder in die Schwechower Becke ein.

Somit stehen die Gewässer innerhalb der Schwechower Parkanlage in funktionalem Zusammenhang mit dem Wasserbewirtschaftungssystem der Schwechower Becke, dem Gewässer II. Ordnung. Über den Nebengraben aus den Teichanlagen wird überschüssiges unverschmutztes Niederschlagswasser, dass zuvor aus dem B-Plangebiet in die Teichanlage abgeführt wurde, in die Schwechower Becke eingeleitet werden.

Hieraus ergibt sich der Umstand, dass zur Einleitung von Niederschlagswasser in dieses Gewässersystem der Schwechower Becke, direkt oder indirekt (über die Teichanlagen), jeweils eine entsprechende Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde im Landkreis Ludwigslust zu beantragen ist. Durch ein Ingenieurbüro wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ein Konzept erarbeitet zur Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für das gesamte B-Plangebiet.

Es bestehen bereits einzelne Genehmigungen der unteren Wasserbehörde, die im Rahmen der Baugenehmigungen für diese Objekte erteilt wurden, das unverschmutzte Regenwasser der Dach- und Hofflächen der Maschinenhalle im Bau Feld 4 sowie der Dachflächen im Bau Feld 6 (Brennerei, Lehrwerkstatt, Gutshofladen) in den nördlichen Teich der Parkanlagen westlich des Plangebietes (Teich 1) einzuleiten.

Das Entwässerungskonzept sieht vor, das unverschmutzte Regenwasser des Bau Feldes 1 (Fahrsilos) in einen Regenrückhaltebehälter im Bau Feld 2 (Biogasanlage) einzuleiten. Das mit Silagesaft verschmutzte Regenwasser soll in einen Schlempebehälter im Bau Feld 2 eingeleitet werden und von dort weiter in die Biogasanlage zur weiteren Verarbeitung eingeleitet werden und später zur Düngung auf die Felder aufgebracht werden.

Es wird davon ausgegangen, dass bei dem anfallenden Niederschlagswasser zukünftig eine Trennung erfolgt zwischen dem nicht verschmutzten Niederschlagswasser von den Dachflächen und dem verschmutzten Niederschlagswasser von den befestigten Verkehrs-, Lager- und Arbeitsflächen. Das unverschmutzte Regenwasser der Dachflächen des Baufeldes 2 (Biogasanlage) und des Baufeldes 3 (Ölmühle) soll in den Teich 1 eingeleitet werden - sowie auch das unverschmutzte Niederschlagswasser des Baufeldes 6, wie bereits durch die untere Wasserbehörde genehmigt. Die Teichanlage erfüllt somit die Funktion einer Regenrückhaltung und von dort kann das Wasser gedrosselt in die Schwechower Becke gelangen.

Das Niederschlagswasser, das auf dem Ladebereich der Ölmühle (Baufeld 3) und der Verkehrsflächen der Maschinenhalle (Baufeld 4) anfällt, soll in den Regenrückhaltebehälter im Baufeld 2 geführt werden. Nach Reinigung dieses Wassers erfolgt eine gedrosselte Abführung des Wassers in die Schwechower Becke.

Um die in den Baufeldern 1 bis 4 für den Regenrückhaltebehälter anfallenden Wassermengen speichern zu können, benötigt der Regenrückhalterbehälter laut Entwässerungskonzept ein Speichervolumen von ca. 230 m³, so dass beabsichtigt ist, im 1. Bauabschnitt einen 250 m³ Harvestore-Hochbehälter im Baufeld 2 zu errichten.

Das mit Silageresten verunreinigte Niederschlagswasser, auch von den privaten Verkehrsflächen im Bereich Rapsmühle / Biogasanlage und aus der offenen Silofläche austretendes Wasser wird über ein freies Gefälle bis zum Südwestrand des Baufeldes 1, direkt nördlich der Planstraße B, geführt. Dort erfolgt der Einbau einer Pumpe, mit deren Hilfe von diesem Standort das Silagewasser direkt in den Schlempebehälter, in die Biogasanlage oder in den Hochbehälter zur Regenrückhaltung gepumpt wird.

Für die Baufelder 3 und 5 weist der B-Plan weitere Bauflächen aus. Unter der Annahme, dass diese beiden Baufelder real 25 % Dachflächen und zusätzlich weitere 30 % versiegelte Freiflächen aufweisen werden, ist ein weiterer Regenrückhaltebehälter im Baufeld 2 (Biogasanlage) mit einem zusätzlichen Wasserspeichervolumen von etwa 230 bis 250 m³ zur Aufstellung vorgesehen.

Weiteres Niederschlagswasser von Befestigungen/Bebauungen in den Baufeldern 3, 4, 5 und 8 soll in den Randbereichen vor Ort zur Versickerung oder über Mulden auch zur Verdunstung geführt werden, so dass weitere Einleitungen in die Regenrückhaltebehälter oder in die Teichanlagen und somit auch in die Schwechower Becke nicht erforderlich sein werden.

6.9 Trinkwasserversorgung/Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Pritzier und damit auch des Ortsteiles Schwechow und des Plangebietes erfolgt durch die Wasserversorgungsanlage des Wasserbeschaffungsverbandes "Sude-Schaale". Über den WBV ist eine ausreichende Trinkwasserversorgung sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung für die Gesamtanlagen im Plangebiet wurde mit der Feuerwehr abgestimmt und ist in der Zwischenzeit auch realisiert worden. Die Löschwasserversorgung erfolgt über eine Ringleitung, die aus einem eigenen Wassersystem des Gutes (zur Bewässerung der landwirtschaftlichen Flächen) gespeist wird und unabhängig von dem Trinkwasserversorgungsnetz des regionalen Zweckverbandes ist. Dieses Netz wird aus einem eigenen Bewässerungsbrunnen gespeist.

Aus diesem oben dargestellten eigenen Leitungsnetz stehen örtliche Hydranten auf dem Gutsgelände zur Verfügung. Während der eisfreien Zeit ist es zusätzlich möglich, eine ausreichende Menge Löschwasser aus den Teichen zu entnehmen.

Die Gewährleistung und Sicherung der Löschwasserversorgung in dem Plangebiet beinhaltet die Sicherstellung und den Nachweis von mindestens 1.600 l/Min. (96 m³/h) über 2 Stunden. Im Rahmen der weiteren Bauplanungen ist für die jederzeitige ungehinderte Anfahrbarkeit der Löschwasserentnahmestellen durch die Löschfahrzeuge mit der Aufstellungsmöglichkeit zur Wasserentnahme sicherzustellen.

6.10 Belange des Denkmalschutzes

Aus denkmalpflegerischer Sicht ist zu beachten, dass sich im Bereich des Bebauungsplanes **zwei Baudenkmale** befinden:

- das ehemalige Gutshaus, Am Park 1 und
- das ehemalige "Hühnerhaus" (bzw. "Taubenhaus") mit dem sog. Taubenturm, welches jetzt als Obstbrennerei fungiert.

In der Planzeichnung sind beide Gebäude als Einzeldenkmale gekennzeichnet. Die in den vergangenen Jahren erfolgten Umbau- und Sanierungsmaßnahmen fanden im Einvernehmen mit der unteren Denkmalschutzbehörde statt und führten im Ergebnis dazu, dass beide Gebäude im äußeren Erscheinungsbild wieder stärker der Ursprungsgestaltung der Bauwerke angenähert wurden.

Während im seit 2001 rechtswirksamen Flächennutzungsplan die „Gutsanlage Schwechow mit Teichen und historischer Baumallee, Gutshaus, Inspektorhaus und Taubenschlag mit normanischem Turm“ noch als „Umgrenzungen von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen“ dargestellt waren, wird seit September 2007 diese „Mehrheit von Gebäuden (von denkmalpflegerischem Interesse)“ nicht mehr in den Denkmalschutzlisten geführt und deshalb auch im B-Plangeltungsbereich und der 1. FNP-Änderung nicht mehr dargestellt.

Der „ehemalige Internatskomplex mit Kulturhaus“, der sich nordöstlich des heutigen B-Plangebietes befindet und heute eine Wohnbebauung im Außenbereich darstellt, wird nach Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust schon seit April 2000 nicht mehr in den Denkmalschutzlisten geführt und entsprechend auch nicht mehr in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Bodendenkmale sind im Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Da aber jederzeit archäologische Fundstellen und Funde im Rahmen von Erdarbeiten entdeckt werden könnten, wird auf folgendes hingewiesen:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG des Landes M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

6.11 Munitionsbelastung

Das im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung beteiligte Landesamt für Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern, Munitionsbergungsdienst, hat mit dem Schreiben vom 21.01.2008 und dem Schreiben vom 13.05.2008 folgenden Sachverhalt mitgeteilt:

"Laut Sicherheits- und Ordnungsgesetz – SOG M-V, §§68 ff, ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentliche Ordnung und Sicherheit stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht über sein Eigentum.

Die in der Anfrage benannte Fläche des Bebauungsplanes Nr. 3 der "Gutsanlage Schwechow" in der Gemeinde Pritzier, Ortslage Schwechow liegt in einem Gebiet worüber dem Munitionsbergungsdienst (MBD) keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorliegen. Aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes besteht derzeit kein Erkundungs- und Handlungsbedarf.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet benannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten

kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstätten derartiger Mittel erhält, nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet ist, dieses unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen."

6.12 Altlasten

Im Zusammenhang mit den Neunutzungen auf dem Guts Gelände und vorher stattgefundenen Sanierungsmaßnahmen, auch im Bodenbereich, wurden Anfang der 1990er Jahre im Plangebiet noch vorhandenen Altlasten (z.B. früherer Betriebs-Tankstellenstandort) ordnungsgemäß saniert, so dass im Plangebiet selbst nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt sind.

Der B-Plangeltungsbereich wird im Osten von der außerhalb des B-Plans liegenden Straße „An den Eichen“ begrenzt. An der südöstlichen Zufahrt des Guts Geländes auf der dem Guts Gelände abgewandten Seite der Straße „An den Eichen“ befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche, die in der B-Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichnet wird. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Tankstelle des Ortsteiles Schwechow.

Sowohl bei Erdarbeiten im als auch außerhalb des B-Plangebiet gilt: Treten bei während dieser Auffälligkeiten wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist unverzüglich der Fachdienst Gewässerschutz und Altlasten des Landkreises Ludwigslust zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen, da der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer nach § 10 und § 11 KrW/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet ist.

7.0 Immissionsschutzbelange

Aufgrund der in der Nachbarschaft des Plangebietes vorhandenen Wohnnutzungen sowohl im Siedlungsbereich der Ortslage von Schwechow, wie auch im planungsrechtlichen Außenbereich im Gebiet der ehemaligen Landwirtschaftsschule, war es erforderlich im Rahmen dieser Planaufstellung sowohl ein Gutachten zu vorhandenen und eventuellen zukünftigen Lärmimmissionen, wie auch ein Gutachten zur Prognose der Geruchsemissionen, die von vorhandenen und geplanten Anlagen ausgehen, zu erstellen.

Beide im März 2008 fertig gestellten Untersuchungen wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung des B-Plans Pritzier Nr. 3 mit Umweltbericht als ergänzende Gutachten mit öffentlich ausgelegt.

7.1 Lärmimmissionsuntersuchungen

Im Februar 2008 erfolgte die Beauftragung des Ingenieurbüros für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Grambeker Weg 146, 23879 Mölln zur Erstellung des Lärmgutachtens.

In dieser B-Planbegründung erfolgt eine auszugsweise Darstellung des Gutachtens und die abschließende Zusammenfassung des Gutachtens, aus dem sich ableiten lässt, ob im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für die Nutzung einschränkende Festsetzungen zu treffen sind.

(Beginn des Gutachterauszuges)

Beurteilungsverfahren

„Die Belange des Schallschutzes sind in der Bauleitplanung als Bestandteil der "allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse" im Sinne des § 1, Abs. 6 Nr. 1 *BauGB* [3] zu berücksichtigen. Vom Grundsatz ist damit die für die planungsrechtliche Beurteilung maßgebende *DIN*

18005-1 "Schallschutz im Städtebau" vom Juli 2002 [...] anzuwenden. Bei der Beurteilung von Industrie- und Gewerbelärmimmissionen verweist die DIN 18005-1 auf die TA Lärm [...].

Die Betriebe und Anlagen auf dem Gutsgelände unterliegen als baurechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen den Pflichten und Anforderungen gemäß §§ 22, 23 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) [...]. Danach sind Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Grundlage für die Ermittlung und Beurteilung der von diesen Anlagen ausgehenden Lärmimmissionen ist die TA Lärm.

Nach TA Lärm werden Beurteilungspegel bestimmt als Mittelwert für die Summe der in den Beurteilungszeiten einwirkenden Anlagengeräusche. In die Berechnung der Beurteilungspegel fließen die Höhe der Lärmimmissionen, die Einwirkzeit und -dauer, die Impulshaltigkeit und die Ton-/Informationshaltigkeit ein.

Der Tag-Beurteilungspegel bezieht sich auf den 16-stündigen Bezugszeitraum von 06:00 - 22:00 Uhr. Für die Betriebsaktivitäten in den Ruhezeiten werktags 06:00 - 07:00 Uhr und 20:00 - 22:00 Uhr bzw. an Sonn- und Feiertagen 06:00 - 09:00 Uhr, 13:00 - 15:00 Uhr und 20:00 - 22:00 Uhr wird in Wohngebieten - jedoch nicht in Misch- und Gewerbegebieten - ein Ruhezeitenzuschlag von 6 dB(A) erhoben. In der Bezugszeit nachts (22:00 - 06:00 Uhr) ist die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel maßgebend.

Nach TA Lärm ist zur Bestimmung des Zuschlages für die Impulshaltigkeit der zu beurteilenden Geräusche das Taktmaximalpegelverfahren anzuwenden bzw. können bei Prognosen pauschale Impulsschläge von 3 dB oder 6 dB je nach Auffälligkeit bei der Bildung der Beurteilungspegel berücksichtigt werden, sofern keine näheren Informationen über die Impulshaltigkeit vorliegen.

Treten in einem Geräusch am Immissionsort ein oder mehrere Einzeltöne deutlich hörbar hervor, so ist je nach Auffälligkeit ein Tonzuschlag von 3 oder 6 dB bei der Bildung des Beurteilungspegels hinzuzurechnen.

Die maßgeblichen Immissionsorte liegen bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes (dies sind in der Regel die den Lärmquellen zugewandten Fenster im obersten Geschoss)

Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist sichergestellt, wenn die Gesamtbelastung der nach TA Lärm zu beurteilenden Anlagen folgende gebietsabhängige Immissionsrichtwerte nicht überschreitet:

Einwirkungsorte Art der Nutzung	Tag 06:00 - 22:00 Uhr dB(A)	Nacht 22:00 - 06:00 Uhr dB(A)
Gewerbegebiete (GE)	65	50
Mischgebiete (MI)	60	45
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	40
Reine Wohngebiete (WR)	50	35

Einzelne Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die Art der in der obigen Tabelle bezeichneten Gebiete ergibt sich aus den Festsetzungen in den Bebauungsplänen. Sonstige in Bebauungsplänen festgesetzte Flächen sowie Gebiete und Einrichtungen, für die keine Festsetzungen bestehen, sind entsprechend der Schutzbedürftigkeit zu beurteilen.

Ist wegen voraussehbarer Besonderheiten beim Betrieb einer Anlage zu erwarten, dass in seltenen Fällen oder über eine begrenzte Zeitdauer, aber an nicht mehr als zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und an nicht mehr als jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden, die oben genannten Immissionsrichtwerte auch bei Einhaltung des Standes der Technik zur Lärminderung nicht eingehalten werden können, kann eine Überschreitung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für genehmigungsbedürftige Anlagen zugelassen werden. Dabei ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der Dauer und der Zeiten der Überschreitungen sowie von Minderungsmöglichkeiten durch organisatorische und betriebliche Maßnahmen zu prüfen, ob und in welchem Umfang der Nachbarschaft eine höhere als die o.a. zulässige Belastung zugemutet werden kann.

Folgende Immissionsrichtwerte dürfen auch bei seltenen Ereignissen unabhängig von der Gebietsart nicht überschritten werden:

Einwirkungsorte Art der Nutzung	Tag	Nacht
	06:00 - 22:00 Uhr dB(A)	22:00 - 06:00 Uhr dB(A)
Wohn- und Mischgebiete	70	55

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen diese Werte am Tag um nicht mehr als 20 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.

Die *TA Lärm* stellt auf die Gesamtlärmbelastung aller nach dieser Verwaltungsvorschrift zu beurteilenden Anlagen ab. Vorbelastungen durch bereits vorhandene Anlagen bzw. Betriebe sowie durch bau- oder planungsrechtlich ausgewiesene zukünftige gewerbliche Nutzungen sind zu berücksichtigen. Nach Nr. 3.2.1 der *TA Lärm* ist der von einer Anlage verursachte Immissionsbeitrag im Hinblick auf die Prüfung, ob die Immissionsrichtwerte mit Berücksichtigung der Vorbelastung durch andere Anlagen eingehalten werden, nicht als relevant anzusehen, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschreitet (Relevanzschwelle).

Die Betriebsgrundstücksgrenze stellt die Trennungslinie dar zwischen den als Anlagengeräusch zu beurteilenden Betriebsvorgängen einschließlich Kfz-Fahrbewegungen auf dem Betriebsgelände und den als Straßenverkehrsgeräusch zu beurteilenden anlagenbezogenen An- und Abfahrten auf den öffentlichen Straßen.

Immissionsorte

Die in den Anlagen 11, 13, 15, 17, 19, 21 mit IO 1 und IO 2 [zum Gutachten] gekennzeichneten nächstgelegenen Wohnhäuser außerhalb des Plangeltungsgebietes werden als Immissionsorte berücksichtigt.

Die Siedlung nordöstlich des Plangebietes (mit IO 1 [in der Gutachtenanlage]) liegt im unbeplanten Außenbereich. Es ist gängige Genehmigungspraxis, bei einzelnen Wohnhäusern im Außenbereich die Schutzbedürftigkeit analog zu Mischgebieten (MI) anzusetzen. Im Genehmigungsbescheid des Landkreises Ludwigslust vom 21.03.2006 zum Neubau der Biogasanlage wurden entsprechende Immissionsrichtwerte festgelegt. Da es sich nach [...] [der Einschätzung des Schallgutachters] jedoch um eine kleine Wohnsiedlung mit mehreren Mehrfamilienhäusern mit dem Nutzungscharakter eines Wohngebietes handelt, gehen wir im Rahmen der bauleitplanerischen Lärmimmissionsbeurteilung sicherheits- halber ergänzend auf eine Schutzbedürftigkeit analog zu allgemeinen Wohngebieten (WA) ein.

Die südöstlich des Gutsgeländes gelegenen Einfamilienhausbebauungen am Nordrand [...] [innerhalb

des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles] Schwechow befinden sich in einem ländlich geprägten Umfeld mit landwirtschaftlichen Betrieben. Der Flächennutzungsplan weist Wohnbauflächen (W) aus. Wir betrachten hier ebenfalls alternativ die Schutzbedürftigkeit von Misch- und allgemeinen Wohngebieten.

Eine abschließende Bewertung der Schutzansprüche bleibt den Genehmigungsbehörden vorbehalten.

Der geplante Beherbergungsbetrieb im SO [-Gebiet Nr.] 8 des Bebauungsplanes Nr. 3 weist hinsichtlich der Gebietsart und der Abstände zu den Lärmquellen auf dem Gutsgelände keine höhere Schutzbedürftigkeit als IO 2 [(Dorflage)] auf, so dass hier kein zusätzlicher Immissionsort zu berücksichtigen ist.

Für das Gutshaus, das vom Gutsgeländebesitzer und Inhaber der Firmen 1. Mecklenburger Obstbrand sowie Fruchtquell bewohnt wird, besteht kein Nachbarschaftsverhältnis zu den Betrieben und Anlagen des Gutsgeländes und damit kein öffentlich-rechtlicher Schutzanspruch. Dies gilt unseres Erachtens auch für den Fall, dass das Gutshaus oder Teile davon als Betriebswohnungen oder im Rahmen einer Nutzung „Ferien auf dem Gutsgelände“ vermietet werden. Aufgrund der Randlage innerhalb des Plangebietes sind darüber hinaus keine höheren Lärmimmissionen als an IO 1 und IO 2 zu erwarten. [...]

Messergebnisse und Bewertung

[Ergänzend zu dem Berechnungsverfahren wurden am 28.02.2008 vormittags im Nahbereich des BHKW-Containers der Biogasanlage sowie vor dem Wohnhaus IO 1 (An den Eichen 6) Lärmmessungen durchgeführt.]

Aus den Messungen in 25 - 100 m Abstand zum BHKW-Container lässt sich eine Schallleistungsbreite des Kompaktmoduls von $L_W = 93 - 98 \text{ dB(A)}$ ableiten. Pegelbestimmend ist der deutlich wahrnehmbare „Brummtön“ im Terzband 80 Hz. Die übrigen stationären Lärmquellen der Biogasanlage (Rührwerke, Technikgebäude) sind vernachlässigbar.

Vor dem in ca. 300 m Abstand zum BHKW-Motor gelegenen Wohnhaus IO 1 haben wir maximale Lärmimmissionen im Terzband 80 Hz von $L_{A\text{Feq}} = 37 \text{ dB(A)}$ bei einer Differenz der A- und C-bewerteten Summenpegeln von $L_{C\text{Feq}} - L_{A\text{Feq}} = 22 \text{ dB}$ gemessen. Der „Brummtön“ tritt auch hier aus dem Gesamtgeräusch hervor, so dass ein Tonzuschlag von 3 dB(A) zu berücksichtigen ist.

Nachts ergibt sich damit ein Beurteilungspegel des BHKW von $L_r = 40 \text{ dB(A)}$. Der für Mischgebiete geltende Immissionsrichtwert von 45 dB(A) wird unterschritten, der für allgemeine Wohngebiete geltende Immissionsrichtwert von 40 dB(A) gerade ausgeschöpft. Je nach Schalldämmung der Fenster an den Wohnhäusern sind im Inneren der Wohnungen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne der DIN 45680 [...] aufgrund der herausragenden tonalen tieffrequenten Komponente der vom BHKW ausgehenden Geräusche nicht auszuschließen.

Nach [...] [Erfahrungen des Lärmgutachterbüros] an anderen Biogasanlagen ist das dem Stand der Technik entsprechende Lärminderungspotenzial nicht ausgeschöpft. [...] [Das Gutachterbüro empfiehlt] auch im Hinblick auf die Schaffung von Immissionsreserven für sonstige nachtaktive Anlagen, im Rahmen der geplanten Erhöhung der Leistung des BHKW durch Aufstellung eines zweiten Aggregats den vorhandenen Motor schalltechnisch zu verbessern. Eine schalltechnisch und ggf. auch wirtschaftlich sinnvollere Lösung ist der Ersatz des vorhandenen Motors durch ein Aggregat mit entsprechend höherer Leistung. Dabei sollte eine detaillierte schalltechnische Dimensionierung erfolgen mit dem Ziel, die Lärmimmissionen im Terzband 80 Hz um mindestens 10 dB(A) gegenüber dem Anlagenbestand zu verringern.

Lärmberechnungen

Berechnungsverfahren

Die übrigen von den Anlagen und Vorgängen auf dem Gutsgelände ausgehenden Lärmimmissionen werden durch Schallausbreitungsberechnungen nach DIN ISO 9613-2 [...], auf die die TA Lärm ver-

weist, ermittelt. Auf der Grundlage der als DWG-Dateien zur Verfügung gestellten Pläne wird mit dem Programm LIMA, Version 5.10, ein Berechnungsmodell zur Simulation der Schallausbreitung erstellt.

Die Schallausbreitungsberechnungen erfolgen für alle Schallquellen mit Summenpegeln bei der Ausbreitungsfrequenz 500 Hz. Die Dämpfung aufgrund des Bodeneffektes A_{gr} wird nach Abschnitt 7.3.2 der DIN ISO 9613-2 berechnet. Reflexionen an Gebäuden werden durch programminterne Spiegelschallquellenberechnungen berücksichtigt. Die Abschirmungsberechnungen erfolgen für horizontale und für vertikale Beugungskanten. Flächen- und Linienschallquellen werden programmintern in Teilelemente zerlegt.

Durch die programminterne Auswertung der Einwirkzeiten und Häufigkeiten der Betriebsaktivitäten wird neben der Schallausbreitungsberechnung gleichzeitig eine Berechnung der auf die Beurteilungszeiten bezogenen Beurteilungspegel mit Einwirkzeitkorrekturen vorgenommen.

Anlagen- und Betriebsbeschreibungen, Berechnungsansätze

Ölmühle

Das kurz vor der Fertigstellung stehende Gebäude der Ölmühle ist in zwei Bereiche unterteilt. Der nordwestliche Hallenteil dient als Lager für Rapssaat, im südöstlichen Hallenteil werden die Ölpresen betrieben.

Im Annahmehbereich der Lagerhalle wird der Raps von einem Versorgungsfahrzeug in die Annahmewanne gekippt. Von hier gelangt der Raps über eine Auszugsschnecke, einen Elevator, einen Windsichter und ein Fördersystem in die Lagertröge. Die Anlieferungen erfolgen tagsüber zwischen 07:00 Uhr und 20:00 Uhr mit bis zu 10 Lkw-/Schlepperfuhren.

Die Böden der Lagertröge sind mit einem Belüftungssystem ausgestattet, um eine Selbsterwärmung und die Bildung von Feuchtester zu verhindern. Die Durchströmung des Lagergutes erfolgt zeitweise nach Bedarf. Nach Herstellerangaben betragen die Schallemissionen des Windsichters $L_p = 65$ dB(A) und des Belüftungsgebläses $L_p = 78$ dB(A) in jeweils 1 m Abstand.

Zur Verarbeitung gelangt der Raps über einen Elevator in ein Tagessilo und von dort über weitere Fördereinrichtungen in die Vorratsbehälter der insgesamt 36 Ölpresen in der Maschinenhalle. Nach Herstellerangaben betragen die Schallemissionen der Ölpresen jeweils

$L_p = 58$ dB(A) in 1 m Abstand.

Das Pressgut wird über Förderbänder nach außen in einen Container geleitet. Der Abtransport erfolgt arbeitstäglich mit bis zu 2 Fuhren.

Das Öl rinnt in einen Trüboölspeichertank mit einem langsamlaufenden Paddelrührwerk. Über eine Monopumpe wird das Öl durch einen Filter gepumpt und gelangt anschließend in die Reinöltanks. Zum Abtransport wird das Öl über eine im Maschinenraum aufgestellte Pumpe in Tankwagen gefüllt (bis zu 2 Fuhren an einem Tag).

In der Lagerhalle und dem Maschinenraum sind keine Abluftführungen vorgesehen.

Der durch die stationären Aggregate erzeugte Schalldruckpegel in der Lagerhalle und dem Maschinenraum wird zwischen 70 dB(A) und 80 dB(A) liegen. Wir gehen auf der sicheren Seite liegend von dem oberen Wert aus. Tagsüber berücksichtigen wir einen Zuschlag von 5 dB(A) für Anliefer- und Verladeaktivitäten und gehen von ständig geöffneten Toren aus. [...]

Die tagsüber zwischen 07:00 Uhr und 20:00 Uhr stattfindenden An- und Abfahrten der Schlepper und Lkw setzen wir auf der sicheren Seite liegend mit $L_w = 110$ dB(A) bzw. $L_w' = 70$ dB(A) pro Meter Fahrweg und Stunde incl. etwaiger Zuschläge für impulshaltige Einzelgeräusche (Türenschnagen, Motorstart, Bremsenentlüften) und Rangiervorgänge an. [...]

Biogasanlage

Maximale Betriebsaktivitäten finden während der Maisernte statt. Dann ist mit der An- und Abfahrt

von 20 Schleppern pro Tag zu rechnen, die Mais anliefern und in der Fahrhilfanlage abkippen. Die Verdichtung der Maissilage erfolgt mit dem Radlader, der ca. 10 Stunden pro Tag in Betrieb ist.

An den Tagen außerhalb der Maisernte ist das Fahrzeugaufkommen wesentlich geringer. Der Radladerbetrieb beschränkt sich auf ca. 3 Stunden pro Tag zur Beschickung der Biogasanlage.

Die Schallleistungen der Schlepper sowie des Radladers incl. des Warnsignals bei Rückwärtsfahrt setzen wir auf der sicheren Seite liegend mit $L_w = 110 \text{ dB(A)}$ bzw. $L_w' = 70 \text{ dB(A)}$ pro Meter Fahrweg und Stunde an. [...]

Die Lärmimmissionen durch die stationären Anlagen sind tagsüber nicht relevant. Die nächtlichen Lärmimmissionen werden im Abschnitt 5 [des Lärmgutachtens] behandelt.

Sonstige Anlagen- und Betriebsgeräusche

Während der Mostobsternte ist tags zwischen 07:00 Uhr und 20:00 Uhr mit bis zu 40 Schleppern zu rechnen, die das Obst anliefern und bis zu 10 Lkw, die das Obst zum Hauptwerk der Firma Fruchtquell in Dodow abtransportieren.

Weiterhin kann nach Betreiberangaben davon ausgegangen werden, dass ca. 30 % der Zeit zwischen 07:00 Uhr und 16:00 Uhr zwei Stapler und ein Radlader im Bereich der Maschinenhalle der Firma Fruchtquell sowie ein Stapler im Bereich der Brennerei, des Hofladens und des Museums in Betrieb sind.

Die Schallleistung der Fahrzeuge setzen wir auf der sicheren Seite liegend mit $L_w = 110 \text{ dB(A)}$ bzw. $L_w' = 70 \text{ dB(A)}$ pro Meter Fahrweg und Stunde incl. etwaiger Zuschläge für impulshaltige Einzelgeräusche, die „klappernden“ Staplerfahrten auf den gepflasterten Wegen im SO 6 mit $L_w = 115 \text{ dB(A)}$ an. [...]

Die von der Brennerei, der Flaschenabfüllanlage im Erdgeschoss des Museumsgebäudes und dem Pkw-Verkehr auf dem Gutsgelände ausgehenden Geräusche sind nicht immissionsrelevant und können vernachlässigt werden.

Berechnungsergebnisse und Bewertung

Die Emissionsansätze beinhalten bereits Zuschläge für etwaige Impuls- und Einzeltonhaltigkeit der Geräusche, sodass bei der Bildung der Beurteilungspegel keine weiteren diesbezüglichen Zuschläge zu berücksichtigen sind. Die nur bei der Wohngebiets-Schutzbedürftigkeit der Immissionsorte anzusetzenden Ruhezeitzuschläge tags werden aus den Einwirkzeiteingaben ausgewertet. Die Berechnungsansätze liegen auf der sicheren Seite, so dass die damit berechneten Beurteilungspegel Maximalwerte der Lärmimmissionen darstellen. [...]

In der folgenden Tabelle sind die Beurteilungspegel L_r zusammengefasst:

	IO 1 L_r in dB(A)	IO 2 L_r in dB(A)
Ölmühle Nachtbetrieb	30	27
Ölmühle Tagbetrieb	43	39
Biogasanlage Tagbetrieb (Maisernte)	45	42
Sonstiger Tagbetrieb (Mostobsternte)	48	50
Summe Tagbetrieb	51	51

Der Nachtbetrieb der Ölmühle liegt deutlich unter dem für Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwert von 45 dB(A) und auch dem für allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwert von 40 dB(A). Der Nachtbetrieb der Ölmühle weist damit keine Immissionsrelevanz auf.

Die Beurteilungspegel des Anlagen- und Betriebsgeschehens tags liegen einzeln und in der Summe (sofern der Summenfall in der Praxis überhaupt eintreten kann) unter dem für Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwert von 60 dB(A) und auch dem für allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwert von 55 dB(A).

Einzelne Geräuschspitzen liegen nachts um nicht mehr als 20 dB(A) und tags um nicht mehr als 30 dB(A) über den Immissionsrichtwerten und damit innerhalb des nach *TA Lärm* zulässigen Rahmens.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die in diesem Abschnitt betrachteten Anlagen und Betriebsaktivitäten auf dem Guts Gelände keine Lärmimmissionskonflikte auslösen.

Erweiterungs- und Nutzungspotenzial der Sondergebiete

Zur Abschätzung des Erweiterungs- und Nutzungspotenzials der Sondergebiete des Bebauungsplanes Nr. 3 belegen wir die Teilgebiete SO 1 - SO 6 [...] mit immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) und berechnen die Lärmimmissionen nach *DIN ISO 9613-2* mit einer Emissionshöhe von 1 m, halbkugelförmiger Schallausbreitung und Berücksichtigung der Boden- und Luftdämpfung.

Zur Einhaltung der für allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts können die Sondergebiete IFSP von $L_w'' = 70$ dB(A) pro m² tags und $L_w'' = 55$ dB(A) pro m² nachts annehmen. Die Berechnungsergebnisse sind als Anlage 22 beigelegt. Zur Einhaltung der für Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts könnten die IFSP um weitere 5 dB(A) erhöht werden.

Diese IFSP liegen im Bereich bzw. über den Anhaltswerten der *DIN 18005-1* für gewerbliche Nutzungen von 60 dB(A) pro m² tags und nachts. Damit wird deutlich, dass in den Sondergebieten des Bebauungsplanes Nr. 3 incl. der Vorhalteflächen für zukünftige Erweiterungen weitgehend uneingeschränkte - dem Stand der Lärminderungstechnik genügende - Nutzungen möglich sind (was im Übrigen auch durch die bisherigen Ausführungen zu den bestehenden Anlagen und Betriebsaktivitäten bestätigt wird). Aufgrund der Abstände der Sondergebiete zu den Immissionsorten im Nordosten und im Südosten bestehen keine Nutzungskonflikte. Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 3 zu Lärmemissionskontingenten bzw. flächenbezogenen Schalleistungspegeln, die eine Aufteilung der Immissionsrichtwerte auf die einzelnen Sondergebietsteilflächen ermöglichen, sind nicht erforderlich.

Anlagen- bzw. Betriebserweiterungen sowie die Inanspruchnahme der Erweiterungsflächen können bei Bedarf im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren schalltechnisch beurteilt werden. Ein probates Mittel zur Lärmimmissionsminimierung mit Berücksichtigung des Standes der Technik besteht dabei darin, die Zusatzlärmimmissionen auf die Relevanzschwelle der *TA Lärm* („6 dB(A) unter Richtwert“) zu begrenzen.

Zusammenfassung

Die von dem Blockheizkraftwerk (BHKW) der Biogasanlage im Sondergebiet SO 2 ausgehenden Geräusche liegen nachts an dem nächstgelegenen Wohnhaus im Nordosten (IO 1) mit einem Beurteilungspegel von $L_r = 40$ dB(A) unter dem für Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwert von 45 dB(A). Der für allgemeine Wohngebiete geltende Immissionsrichtwert von 40 dB(A) wird gerade ausgeschöpft. Pegelbestimmend ist der deutlich wahrnehmbare „Brummtön“ im Terzband 80 Hz. Je nach Schalldämmung der Fenster an den Wohnhäusern sind im Inneren der Wohnungen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne der *DIN 45680* aufgrund der herausragenden tonalen tieffrequenten Komponente nicht auszuschließen.

Nach [...] [Erfahrungen des Gutachterbüros] an anderen Biogasanlagen ist das dem Stand der Technik entsprechende Lärminderungspotenzial nicht ausgeschöpft. [...] [Das Gutachterbüro empfiehlt] auch

im Hinblick auf die Schaffung von Immissionsreserven für sonstige nachtaktive Anlagen, im Rahmen der geplanten Erhöhung der Leistung des BHKW durch Aufstellung eines zweiten Aggregats den vorhandenen Motor schalltechnisch zu verbessern. Eine schalltechnisch und ggf. auch wirtschaftlich sinnvollere Lösung ist der Ersatz des vorhandenen Motors durch ein Aggregat mit entsprechend höherer Leistung. Dabei sollte eine detaillierte schalltechnische Dimensionierung erfolgen mit dem Ziel, die Lärmimmissionen im Terzband 80 Hz um mindestens 10 dB(A) gegenüber dem Anlagenbestand zu verringern. Dies ist Gegenstand der Anlagenplanung und des Genehmigungsverfahrens. Eine diesbezügliche Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 3 ist nicht erforderlich.

Die Geräusche, die von den übrigen vorhandenen Anlagen und Betriebsaktivitäten auf dem Gutsge-
lände incl. der vor der Fertigstellung stehenden Ölmühle ausgehen, lösen keine Lärmimmissionskonflikte aus.

In den Sondergebieten des Bebauungsplanes Nr. 3 incl. der Vorhalteflächen für zukünftige Erweiterungen sind weitgehend uneingeschränkte - dem Stand der Lärminderungstechnik genügende - Nutzungen möglich. Aufgrund der Abstände der Sondergebiete zu den Immissionsorten im Nordosten und im Südosten bestehen keine Nutzungskonflikte. **Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 3 zu Lärmimmissionskontingenten bzw. flächenbezogenen Schallleistungspegeln, die eine Aufteilung der Immissionsrichtwerte auf die einzelnen Sondergebietsteilflächen ermöglichen, sind nicht erforderlich.**

Anlagen- bzw. Betriebserweiterungen sowie die Inanspruchnahme der Erweiterungsflächen können bei Bedarf im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren schalltechnisch beurteilt werden.

Ein probates Mittel zur Lärmimmissionsminimierung mit Berücksichtigung des Standes der Technik besteht dabei darin, die Zusatzlärmimmissionen auf die Relevanzschwelle der *TA Lärm* („6 dB(A) unter Richtwert“) zu begrenzen. [...] [Das Gutachterbüro verweist] in diesem Zusammenhang auf [...] Ausführungen im Abschnitt 4 [des Gutachtens] zur Schutzbedürftigkeit der Wohnbebauungen außerhalb des Plangebietes.“

(Ende des Gutachterauszuges)

Zusammenfassend lässt sich in Bezug auf die Erforderlichkeit einer Lärmimmissionsminimierung bei den betroffenen benachbarten Wohnnutzungen feststellen, dass im B-Plan weder im Teil A noch in Teil B in Bezug auf die Zulässigkeit von Anlagen einschränkende Festsetzungen getroffen werden müssen. Jedoch wird darauf hingewiesen, dass bei Leistungssteigerung des vorhandenen Aggregats des BHKWs z.B. durch Aufstellung eines zusätzlichen Aggregats der Lärminderungsempfehlung des Schallgutachters zu folgen ist.

7.2 Geruchsimmissionsprognose

Parallel zum Lärmgutachten erfolgte die Beauftragung an das entsprechende Fachingenieurbüro eco-ma GmbH, Havighorster Weg 12, 24211 Honigsee (bei Kiel) zur Bestimmung der Immissionssituation im Bereich der Gutsanlage Schwechow zum aktuellen Zeitpunkt und die Erstellung einer Geruchsimmissionsprognose auf der Basis der zulässigen Nutzungen in dem im Februar 2008 vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Pritzier Nr. 3 "Gutsanlage Schwechow". Auch dieses Gutachten liegt seit März 2008 vor und wird im Rahmen der öffentlichen Planentwurfsauslegung als zusätzliches Gutachten mit öffentlich ausgelegt werden.

Im Folgenden werden wesentliche Auszüge aus dem Gutachtertext zitiert. Ansonsten wird zur vertiefenden Information auf das 50seitige Gutachten mit seinen separaten Anlagen verwiesen.

(Beginn des Auszugs aus dem Geruchsgutachten)

Aufgabenstellung

[...] „Es soll nun [im Zusammenhang mit dem seit Mitte 2007 im Aufstellungsverfahren befindlichen B-Plan Pritzier Nr. 3] die Immissionsprognose für Gerüche für das gesamte Plangebiet erstellt werden. Die Prognose soll dabei sowohl die schon vorhandenen wie auch die laut B-Planfestsetzung zukünftig möglichen Geruchsimmissionen erfassen.

Es soll die Immissionssituation im Bereich der Gutsanlage Schwechow bestimmt werden.

Auf dem Gelände der Gutsanlage Schwechow befinden sich als geruchlich relevante Anlagen die Biogasanlage der Fruchtquell Getränkeindustrie GmbH & Co. KG und die Rapsölmühle mit angrenzendem Rapslager der 1. Mecklenburger Obstbrand Gut Schwechow GmbH sowie die Brennerei der 1. Mecklenburger Obstbrand Gut Schwechow GmbH. Es wird eine Erweiterung der bestehenden Anlagen in die Immissionsprognose mit einbezogen. Die Diskussion der Ergebnisse erfolgt auf Beurteilungsflächen, hierbei wird auf die geplante Nutzung innerhalb der Flächen eingegangen.

Das Vorgehen sieht wie folgt aus:

- Erstellung eines Emissionskataster der Anlagen im Bereich der Gutsanlage Schwechow
- Aufstellung der möglichen Szenarien
- Ausbreitungsrechnung nach La Grange Partikelmodell
- Darstellung der Ergebnisse als Belastungsflächendarstellung und als Isoliniendarstellung
- Beurteilung der Einhaltung der vorgegebenen maßgeblichen Immissionsgrenzwerte für die geplante Nutzung

Beurteilungsgrundlagen

Die Geruchsimmissionsschutzrichtlinie GIRL

Zur Beurteilung der Geruchsimmissionen wird die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL in der Fassung vom 21. September 2004) [...] herangezogen, die in Mecklenburg-Vorpommern als Beurteilungsgrundlage verwendet wird.

Die Relevanz von Gerüchen wird gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie [...] anhand der mittleren jährlichen Häufigkeit von „Geruchsstunden“ beurteilt.

Auf den Beurteilungsflächen, deren Größe üblicherweise 250 m x 250 m beträgt, sind die in Tabelle 2.1 genannten Immissionswerte einzuhalten.

Im landwirtschaftlich geprägten Raum werden Siedlungen häufig als Dorfgebiete bezeichnet. Die GIRL [...] ordnet die Dorfgebiete in die Kategorien Wohn-/Mischgebiet und Gewerbe-/Industriegebiete entsprechend der Anmerkungen zur GIRL wie folgt ein: Wenn in einem Dorfgebiet die landwirtschaftlichen Betriebe dominieren, so kommt die Zuordnung zum Gewerbe-/Industriegebiet

in Betracht, entwickelt sich das Dorfgebiet in ein Wohngebiet, mit nur wenigen landwirtschaftlichen Betrieben, so ist die Zuordnung zum Wohn- und Mischgebiet möglich. Eine mögliche Festlegung von Zwischenwerten oder auch die Überschreitung der Immissionswerte ist in begründeten Einzelfällen in Betracht zu ziehen.

Eine einzelne Anlage soll nach GIRL [...] nicht den gesamten Immissionswert ausschöpfen, um weitere Ansiedlung von Betrieben und Erweiterungen bestehender Betriebe zu ermöglichen. Es ist daher eine Kontingentierung anzusetzen. Für die Aufteilung der Anteile des Immissionswertes auf die einzelnen Anlagen gibt es unterschiedliche Ansätze. Ein häufig genutzter Ansatz ist die Halbierung des Immissionswertes.

Tabelle 2.1 Immissionswerte für Geruch entsprechend Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL): Relative Häufigkeiten von Geruchsstunden pro Jahr

Wohn-/Mischgebiete	10 %
Gewerbe-/Industriegebiete	15 %

Eine „Geruchsstunde“ liegt vor, wenn anlagen-typischer Geruch während mindestens 6 Minuten innerhalb der Stunde wahrgenommen wird.

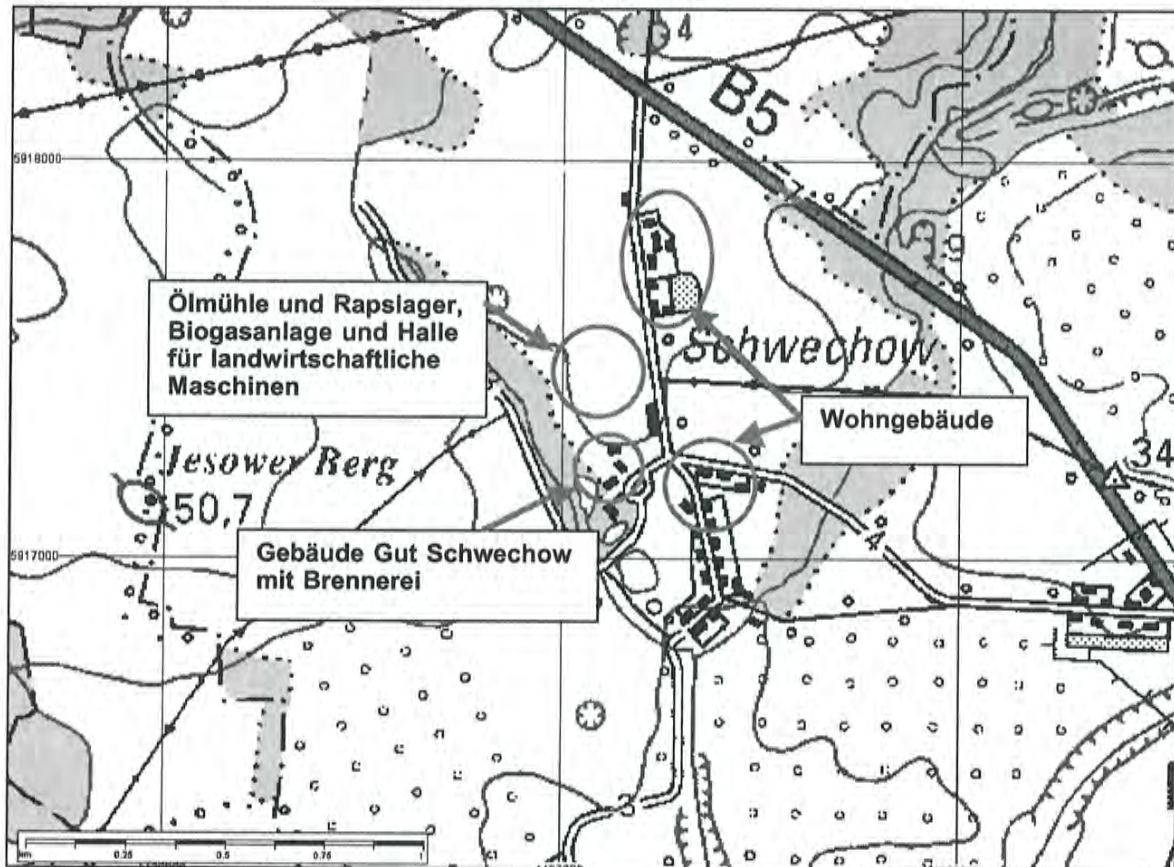
Falls die in Tabelle 2.1 [des Geruchsgutachtens] aufgeführten Werte eingehalten werden, ist üblicherweise von keinen erheblichen und somit schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des §3 BImSchG auszugehen.

„Beurteilungsflächen“ sind gemäß GIRL [...] solche Flächen, in denen Menschen sich nicht nur vorübergehend aufhalten. Waldgebiete, Flüsse und ähnliches werden nicht betrachtet. Bei niedrigen Quellen soll die Größe der Flächen verkleinert werden, um die inhomogene Geruchsstoffverteilung innerhalb der Flächen zu berücksichtigen (Both, 1998) [...]. Aus diesem Grund wird die Flächengröße auf 100 m x 100 m verkleinert. Dies bedeutet eine Verschärfung der Beurteilung.

Örtliche Gegebenheiten

Das Gut Schwechow befindet sich in Mecklenburg-Vorpommern, im Landkreis Ludwigslust. Die Region ist landwirtschaftlich geprägt. Für das Beurteilungsgebiet liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor. Das Gelände befindet sich hiernach im Außenbereich. Im Außenbereich liegen das Gut Schwechow mit Brennerei, dem Rapslager mit angeschlossener Ölmühle und der Freilandhaltung von Rindern sowie den Hallen der Fruchtquell Getränkeindustrie GmbH & Co. KG mit ihrer Biogasanlage. Angrenzend an die Flächen der Gutsanlage Schwechow befinden sich fremd genutzte Wohngebäude. In Abbildung 3.1 [des Gutachtens] ist ein Plan der Umgebung angegeben. Die angrenzende Wohnbebauung sowie die Position der Betriebsbereiche auf dem Gelände der Gutsanlage Schwechow sind gekennzeichnet.

Abbildung 3.1 Lageplan Gut Schwechow und Umgebung



[...] Östlich der Schwechower Dorfstrasse und südlich des Kastanienweges befindet sich ein als Wohnbauflächen ausgewiesenes Gebiet [...]. Es handelt sich hier um Gebiete die im bestehenden Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen in Dorflage eingeordnet sind.

Im Norden der Gutsanlage Schwechow befindet sich ein Denkmalschutzensemble [...]. In den bestehenden Gebäuden liegt ausschließlich Wohnnutzung vor. Der Bereich befindet sich im planungsrechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilenden Außenbereich.

Das räumliche Entwicklungskonzept für den Bereich des Bebauungsplanes Pritzier Nr. 3 der Gutsanlage Schwechow sieht folgende, für die Beurteilung von Gerüchen relevanten Veränderungen vor:

- Erweiterung des Gebäudes der Ölmühle um ca. 43 m nach Norden. In der Gebäudeerweiterung sind Lagerflächen für Raps geplant. Geplant ist die Produktionszeiten der Ölmühle zu erweitern, und somit die produzierten Mengen heraufzusetzen. Eine Installation von weiteren Ölpresen ist nicht geplant.
- Kapazitätserweiterung der Biogasanlage. Es ist zu prüfen, ob eine Erweiterung im Einklang mit der Planung von sensiblen Flächen möglich ist.
- Bepflanzung zwischen den produzierenden Bereichen des Gutes und den touristischen Bereichen. Die Bepflanzung dient als Sichtschutz. Eine blickdichte Bepflanzung kann zu einer Veränderung der Strömungssituation und damit zu einer Reduktion der Immissionen im Bereich der touristischen Bereiche führen.
- Im Bereich der Sondernutzung für Tourismus, Verwaltung und Brennerei soll ein Café und Restau-

rant angesiedelt werden.

- Das Gutshaus und das Umfeld werden als Wohngebiet ausgewiesen. Für Wohngebiete gilt nach der Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL [...] ein Immissionswert von 10 % der Jahresstunden.
- Im Süden der Gutsanlage angrenzend an das Dorf Schwechow wird eine Sondernutzung Hotel eingetragen.

Ausgehend von diesem Planungsstand soll nun geprüft werden, ob mit den Immissionen durch die bestehenden Anlagen unter Berücksichtigung einer Erweiterung der bestehenden Anlagen die Verträglichkeit mit den im Bebauungsplan ausgewiesenen Nutzungen gewährleistet ist. [...]

Beschreibung der Quellen und der Emissionen

Messergebnisse vorangegangener Messungen

An den geruchlich relevanten Anlagen wurden von der ecoma GmbH keine Messungen der Geruchsstoffkonzentration durchgeführt. Die eingesetzten Geruchsstoffkonzentrationen für die Erstellung des Emissionskatasters entstammen Messungen an vergleichbaren Anlagen. Das Emissionskataster der Rapslagerung und Rapsölmühle wurde der Immissionsprognose 0733-IP/2007 [...] im Genehmigungsverfahren der Anlage entnommen. Das Emissionskataster der bestehenden Biogasanlage wurde der Immissionsprognose der LMS [...] entnommen.

Emissionsquellen Rapslager und Rapsölmühle

Rapslager

Das Rapslager hat eine Fläche von 735 qm. Die Halle hat eine Firsthöhe von 9 m und eine Dachneigung von 15°. Der gelagerte Raps wird zeitweilig von unten durchströmt, um einer Selbsterhitzung sowie der Keimung des Saatgutes vorzubeugen. Es ist keine Absaugung der Hallenluft vorgesehen. Allerdings soll laut Betreiber das Dach nicht isoliert sein, so dass eine diffuse Quelle im Dachbereich entsteht. Die Quellstärke wird für die Ausbreitungsrechnung über den Austausch des Luftvolumens abgeschätzt. Durch die aktive Durchströmung des Materials wurde hier ein zweifacher Luftwechsel pro Stunde in der Halle angesetzt. In Tabelle 4.1 [des Gutachtens] ist das Emissionskataster der Halle angegeben. Die Geruchsstoffkonzentration wurde aus Messungen der Firma ecoma GmbH an vergleichbaren Anlagen abgeschätzt. Dies stellt eine konservative Abschätzung dar, da die aktive Durchströmung nicht kontinuierlich ist. Die Belüftung wird genutzt, bis ein geeignetes Lagerklima erreicht ist. Um den diffusen Austrag aus dem Gebäude mitzuerfassen wurde die Emissionsquelle auf ganzjährig und ganztäglich angesetzt.

Ölmühle

Der Maschinenraum hat eine Fläche von 294 qm. Die Firsthöhe ist analog zum Lager 9 m hoch, bei einer Dachneigung von 15°. Es befinden sich 36 Ölmühlen in dem Raum. Die von den Pressen produzierte Abwärme wird zur Temperierung der Lagertanks genutzt. Es ist keine Kühlung der Pumpen von Anlagenbetreiberseite vorgesehen. Der Maschinenraum besitzt keine definierte Ent- und Belüftung. Auf der Westseite des Raums befinden sich zwei Öffnungen für das Förderband zum Abtransport des Pressguts nach außen in den Container. Auf dieser Seite befindet sich ein Tor, das für Wartungszwecke genutzt werden kann. Der Pressenraum wird durch das Personal nur zu Wartungszwecken betreten. Daher wird zur Bestimmung der diffusen Emissionen ein einfacher Luftwechsel für den Maschinenraum angenommen. Das Emissionskataster des Maschinenraums ist in Tabelle 5.1 [des Gutachtens] angegeben. Die Geruchsstoffkonzentration wurde aus Messungen der Firma ecoma GmbH an vergleichbaren Anlagen entnommen.

Mögliche Erweiterung

Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht eine Erweiterung der Halle des Rapslagers und der Rapsölmühle vor. Hierbei wird die Lagerfläche vergrößert. Die Zahl der Ölpressen bleibt laut Aussage des Betreibers gleich. Die Betriebszeiten der Pressen werden allerdings erhöht.

Für die Abschätzung der Emissionen wird die Lagerfläche für Raps verdoppelt. Die Luftwechselraten werden wie im Status angesetzt. Auch hier gilt, dass die Abschätzung eher konservativ ist, da nicht kontinuierlich durchströmt wird. [...]

Emissionsquellen Biogasanlage

Die Emissionsquellen der Biogasanlage sind entsprechend des Gutachtens der LMS [...]:

- 3 Silageflächen
- 2 Feststoffdosierer
- 1 Förderband
- 1 Maischebehälter im Bereich der Öffnung für den Eintrag der Feststoffe
- Schornstein des BHKW.

Es wurden zwei Anschnittflächen für Mais angesetzt. Die spezifische Geruchsemission von Maissilage wurde der Immissionsschutzrechtlichen Richtlinie für Rinderhaltungsanlagen Sachsen [...] entnommen. Die Anschnittfläche des Silos ist geöffnet und wird nicht nach Entnahme abgedeckt. Die Anschnittfläche wird mit 12 m x 3 m angenommen. Für die spezifische Emission des Apfeltresters liegen uns keine Literaturwerte vor. Analog zum Gutachten der LMS [...] wurde die spezifische Emission auf den mittleren Wert einer Grassilage angesetzt. Als Quelle für die spezifische Emission ist auch hier die Immissionsschutzrechtliche Richtlinie für Rinderhaltungsanlagen des Landes Sachsen [...] herangezogen worden. Grassilage hat eine stärkere Geruchsstoffkonzentration als Maissilage. Die Wahl der Grassilage als Vergleichswert ist plausibel und entspricht einer konservativen Abschätzung. Am Tag der Ortsbesichtigung war der Eindruck der Gutachter zur Geruchsemission des Apfeltresters ähnlich der der Maissilage.

Die Feststoffdosierer werden mit einer emittierenden Fläche von 12 qm angesetzt. Die spezifische Geruchsemission entspricht der der Silage. Es wird ein Feststoffdosierer dem Mais und einer dem Apfeltrester zugeordnet. Die spezifische Emission des Maischebehälters und des Förderbandes folgt der konservativen Betrachtungsweise. Es wird der höhere Wert der spezifischen Emission, entsprechend der für Apfeltrester, angesetzt. [...]

Mögliche Erweiterung

Eine Erweiterung der Biogasanlage und damit eine Steigerung der Leistung kann über die Installation weiterer Blockheizkraftwerke realisiert werden. Hierfür muss die Beschickung der Dosierer erhöht werden. Im Status werden die Dosierer alle 72 Stunden für zwei Stunden geöffnet und in der Zeit beschickt. Es werden jetzt zwei mögliche Erweiterungen betrachtet. Zum einen wird ein zweites BHKW neben das bestehende gestellt. Die Beschickung der Feststoffdosierer wird nun alle 48 Stunden für 2 Stunden durchgeführt. Die nächste Erweiterung geht auf 3 BHKWs mit einer Beschickungszeit von 2 Stunden alle 24 Stunden. [...]

Emissionen der Brennerei

Die auf dem Gelände befindliche Brennerei wird laut Betreiber an ca. 100 Tagen im Jahr betrieben. Die geruchlich relevanten Prozesse der Abfüllung finden in einer Senke statt. Der Geruch ist qualitativ eher angenehm zu bewerten und leicht flüchtig. Es ist daher für die Brennerei ein leichter Platzgeruch zu erwarten der aufgrund der leichten Senke auch stationär ist. Die Brennerei wird daher als irrelevant eingestuft und nicht weiter berücksichtigt.

Schornsteinhöhenberechnung

Wurde hier nicht durchgeführt.

Abluftfahrenüberhöhung

Der Abluftvolumenstrom (Norm trocken, 0 °C) des BHKW wird vom Hersteller mit 775 m³N/h angegeben. Laut TA-Luft wird der Abluftvolumenstrom auf eine Temperatur von 20 °C bezogen angegeben. Über die allgemeine Gasgleichung ergibt sich damit ein Abluftvolumenstrom (Norm trocken,

20 °C) von 832 m³N/h. Dieser Abluftvolumenstrom geht in die Berechnung des Emissionsmassenstroms ein.

Die Ablufttemperatur nach dem Wärmetauscher beträgt laut Hersteller 79 °C. Damit ergibt sich ein Abluftvolumenstrom (trocken, 79 °C) von 999 m³/h. Der Kamindurchmesser beträgt 0,15 m. Die resultierende Abluftgeschwindigkeit im Kamin beträgt somit: 15,6 m/s.

Der Wärmestrom der Abluft des BHKWs lässt sich entsprechend der Formel in der TA-Luft Anhang 3 [...] [des Geruchsgutachtens] mit 0,02 MW bestimmen. Damit kann die Quelle als kalte Quelle im Sinne der VDI 3782 Blatt 3 [...] verstanden werden.

Für Abluft des BHKW der Biogasanlage wird im Gutachten der LMS [...] eine Fahnenüberhöhung angesetzt. Es wird hier der mechanische Impuls aus der Abluftgeschwindigkeit mitberücksichtigt. Eine thermische Überhöhung auf Basis des geringen Wärmestroms wird hier nicht angesetzt.

Eine Abluftfahnenüberhöhung darf nach dem Leitfaden zur Erstellung von Immissionsprognosen des Landes Nordrhein-Westfalen [...] und dem Entwurf der VDI Richtlinie 3783 Blatt 13 angesetzt werden, wenn:

- die Geschwindigkeit im Kamin einen Wert von 7 m/s überschreitet,
- Quelhöhe mindestens 10 m über Flur liegt,
- eine Beeinflussung durch andere Strömungshindernisse (Gebäude, Vegetation, usw.) im weiteren Umkreis (in der Regel sollte ein Kreis mit einem Radius, dem 10 fachen der Quelhöhe entspricht, angesetzt werden) der Quelle ausgeschlossen werden kann.

Im Fall der Biogasanlage sind die ersten beiden Punkte erfüllt. Allerdings liegen die Anlage und das BHKW in einer Senke. Das BHKW selbst ist in Hauptwindrichtung durch die Anlage abgeschirmt und weiter befinden sich im Osten der Biogasanlage eine dichte und hohe Vegetation. [...] Eine mechanische Abluftfahnenüberhöhung führt dazu, dass die Emissionen in größerer Höhe und damit freier abgegeben werden. Im Allgemeinen ist dadurch die Immission geringer, da der Mischungsweg erhöht wird. Um eine konservative Darstellung zu erhalten, die die Fragestellung einer Verträglichkeit der bestehenden Anlagen mit sensibler Nutzung beantwortet, wird hier eine mechanische Fahnenüberhöhung nicht mitbetrachtet. [...]

Ausbreitungsrechnung

Allgemeines

Die von der Anlage verursachten Geruchsstoffimmissionen werden mit Hilfe von Ausbreitungsrechnungen ermittelt. Eingangsdaten für das Ausbreitungsmodell sind:

- die von den Quellen ausgehenden Emissionen
- die meteorologischen Randbedingungen in Form einer Statistik der Ausbreitungssituationen
- die Lage der Quellen und die Quellkonfigurationen.

Zur Simulation der Verteilung der Luftschadstoffe wird das Prinzip der Lagrangeschen Ausbreitungsrechnung umgesetzt. Bei diesem Ansatz werden der Transport und die Durchmischung (und damit Verdünnung) von Luftbeimengungen durch die Verlagerung von Teilchen dargestellt.

Jedes Teilchen repräsentiert eine bestimmte Menge einer Luftschadstoffkomponente. Die Verlagerung erfolgt zum einen mit der am jeweiligen Teilchenort herrschenden mittleren Strömungsgeschwindigkeit, zum anderen durch eine turbulente Zusatzbewegung.

Die turbulente Bewegung wird dabei durch einen Markov-Prozess erfasst. Der Markov-Prozess beschreibt die turbulenten Geschwindigkeitsanteile in alle drei Raumrichtungen durch eine reine Zufallsbewegung und einen Anteil, der – gewissermaßen als „Gedächtnis“ des Teilchens – die vorherige turbulente Verlagerung beinhaltet. Bei letzterem erfolgt die Gewichtung in Abhängigkeit des Zeitschrittes. Bei großen Zeitschritten wird der „Gedächtnis“-Teil bedeutungslos, bei kleinen Zeitschritten gewinnt er an Bedeutung. In die Berechnung fließt zudem der Turbulenzzustand der Atmosphäre,

dargestellt durch die turbulente kinetische Energie oder durch turbulente Diffusionskoeffizienten, ein. Zur Konzentrationsberechnung wird das Modellgebiet mit einem dreidimensionalen Gitter überzogen. Nach jeder Verlagerung befindet sich das Teilchen in einem Gittervolumen und wird dort registriert. Das Teilchen wird durch die Strömung und die Turbulenz verlagert und registriert, bis es das Modellgebiet verlassen hat. Um eine Schadstoffwolke geeignet zu simulieren, wird die Bahn von üblicherweise einigen 10.000 Teilchen verfolgt.

Die Konzentration ergibt sich als zeitlicher und räumlicher Mittelwert für ein Gittervolumen. Für einen bestimmten (Mittelungs-) Zeitraum werden in jedem Gittervolumen die Aufenthaltszeiten der Teilchen in diesem Volumen addiert. Die Partikelkonzentration ergibt sich, indem diese aufsummierten Zeiten durch den Mittelungszeitraum und das Gittervolumen dividiert werden. Mit Hilfe der Schadstoffmenge, die jedes Teilchen repräsentiert, kann auf die Stoffkonzentration in diesem Gittervolumen geschlossen werden. [...]

Meteorologische Eingangsdaten

Die Ausbreitung von Luftschadstoffen wird wesentlich von den meteorologischen Parametern Windrichtung, Windgeschwindigkeit und dem Turbulenzzustand der Atmosphäre bestimmt. Der Turbulenzzustand der Atmosphäre wird durch Ausbreitungsklassen beschrieben. Die Ausbreitungsklassen sind somit ein Maß für das „Verdünnungsvermögen“ der Atmosphäre. [...]

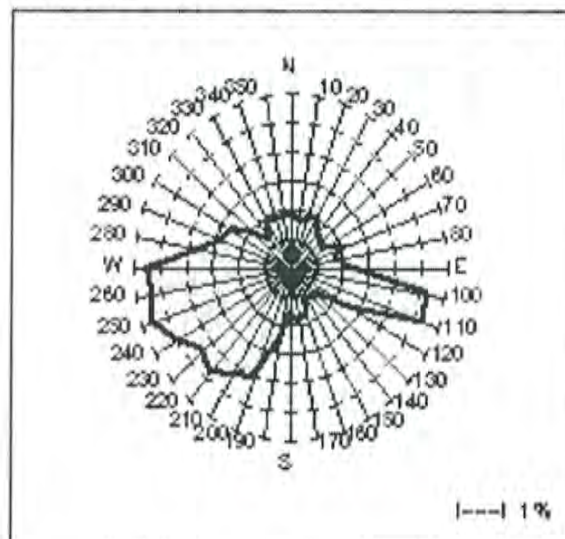
Die Wetterdaten der Wetterstation des Deutschen Wetterdienstes in Schwerin wurden auf Grund ihrer geographischen Nähe für die Ausbreitungsrechnung der Situation am Standort der geplanten Anlage in Schwechow gewählt. Der Standort der Station Schwerin befindet sich etwa 25 km nordöstlich der Anlage [...].

[...] Es wird eine Ausbreitungsklassenzeitserie für die Ausbreitungsrechnung eine Ausbreitungsklassenzeitserie AKTerm verwendet. Der Deutsche Wetterdienst wählt ein Jahr aus einer langen Statistik aus, die repräsentativ ist zum einen in Bezug auf die Häufigkeitsverteilung der Windrichtung, Windgeschwindigkeit und Ausbreitungsklasse und zum anderen auf den Tagesgang der Ausbreitungsklasse. Eine tageszeitlich abhängige meteorologische Ausbreitungssituation wird dadurch berücksichtigt. Eine Zeitreihe enthält alle nach der TA Luft [...] geforderten, meteorologischen Größen für jede Stunde eines Jahres.

Der Deutsche Wetterdienst hat das Jahr 1997 als repräsentatives Jahr für den Standort Schwerin bestimmt.

[...] Abbildung 6.2 [des Geruchsgutachtens] zeigt die Häufigkeitsverteilung der Windrichtungen für das repräsentative Jahr 1997. Es ist zu sehen, dass die großräumige Anströmung aus westlicher und südwestlicher Richtung dominiert. Darüber hinaus erkennt man ein sekundäres Maximum bei östlichen Richtungen.

Abbildung 6.2 [des Geruchsgutachtens:] Häufigkeitsverteilung der Windrichtung der Station Schwerin für das repräsentative Jahr 1997



[...]

Bodenrauhigkeit

Als weitere Größe fließt die Rauigkeit der Erdoberfläche in die Ausbreitungsrechnung ein. Ein Maß für die Bodenrauhigkeit im Beurteilungsgebiet ist die mittlere Rauigkeitslänge, die aus dem CORINE-Kataster des Statistischen Bundesamtes bestimmt wird. Das CORINE-Kataster weist für das Beurteilungsgebiet eine mittlere Rauigkeitslänge von 0,05 m aus. Die Legende besagt für einen Corine-Wert von 0,05 m einen geringen Einfluss der Bodengegebenheiten auf die Strömung vorher. Das Kataster selbst stellt Flächenmittelwerte dar. Am Ortstermin wurde die Umgebung als deutlich stärker landwirtschaftlich geprägt beobachtet. Vegetation in verschiedenen Wuchshöhen befindet sich im Bereich der Anströmung der geplanten Halle. Daher wurde für die Ausbreitungsrechnung der Wert für die Bodenrauhigkeit auf den Wert 0,20 m gesetzt. Dieser Wert setzt sich aus den Werten für Laub- und Mischwälder (1,5 m), Strauchübergangsstadien (0,5 m) sowie dem Wert für Weiden und Wiesen (0,02 m) zusammen. Dieser Wert ist üblich für Landwirtschaft und übliche Vegetation in verschiedenen Wuchshöhen. [...]

Lokale Windsysteme

Es sind keine lokalen Windsysteme zu berücksichtigen.

Das Relief neigt sich zu einer Rinne im Bereich der Biogasanlage hinab. Die Ausprägung ist gering. Kaltluftabflüsse sind aus Richtung der Biogasanlage und der Rapslagerung mit Ölmühle in Richtung der bestehenden und geplanten Wohnbebauung nicht zu erwarten.

Die Brennerei liegt in einer Senke. Daher ist bei Emissionen ein stationäres Verhalten der Gerüche im Bereich der Anlagenteile der Brennerei zu erwarten. Aus der Senke werden ebenfalls keine Kaltluftabflüsse in Richtung der bestehenden und geplanten Wohnbebauung erwartet.

Durch die Nutzung der Zeitreihe der Windverhältnisse sind Effekte aus dem Tagesgang, die sich in den Windverhältnissen widerspiegeln, berücksichtigt.

Berücksichtigung des Geländeeinflusses

Das Gelände im Bereich der geplanten Anlage zeigt kein deutliches Relief. Daher wird auf die Berücksichtigung eines dreidimensionalen Geländemodells verzichtet. Kaltluftabflüsse von der geplanten Anlage aus in Richtung der geplanten Wohnbebauung sind nicht zu erwarten.

Berücksichtigung des Gebäudeeinflusses

Abhängig von der Anströmrichtung können sich an den Gebäuden Wirbel mit abwärts gerichteten Komponenten, Kanalisierungen, Düseneffekte und andere strömungsdynamische Effekte ergeben. Die Ausbreitung der Geruchsstoffe kann somit wesentlich von den umgebenden Gebäuden beeinflusst werden. Die Berechnung mit Gebäuden ist allerdings sehr sensitiv auf die Güte des Windfeldmodells wie auch auf die Form der Quellen. Sie stellt daher eine zusätzliche Fehlerquelle dar. Hier wird daher auf die Berücksichtigung von Gebäuden in der Ausbreitungsrechnung verzichtet. Die bodennahen passiven Quellen im Falle der hier betrachteten Anlage sind direkt an den Gebäuden angenommen. Sie werden als Volumenquelle erfasst.

Für bodennahe Quellen ergeben sich durch den Gebäudeeinfluss daher im Wesentlichen folgende Effekte:

- Ein Gebäude verkleinert das Raumvolumen in dem sich die Geruchsfahne ausbreiten kann. Es kommt zu einer Erhöhung der Geruchsstoffkonzentration in dem verbleibenden Raumvolumen. Dieser Effekt spielt bei sehr dichter Bebauung eine große Rolle.
- Ein Gebäude bewirkt eine Umlenkung der mittleren Strömung, sodass die Konzentrationsfahnen einen anderen räumlichen Verlauf nehmen kann als im Fall ohne Gebäude. Dieser Effekt tritt zum Beispiel auf, wenn sich eine passive Quelle im Luv eines Gebäudes befindet und hier die Konzentrationsfahne eine deutlicher kleinere Ausdehnung als die ihr zugewandte Gebäudeseite besitzt.
- Im Lee eines Gebäudes bildet sich eine Rezirkulationszone aus. Die Ausprägung der Zelle ist etwa vertikal bis zur Gebäudefirst und horizontal etwa bis zu einer Entfernung von etwa 3 Gebäudehöhen. Im oberen Bereich der Zelle wird Frischluft eingemischt. Der Haupteffekt ist daher eine verstärkte vertikale Durchmischung der Konzentrationsfahne.
- Im Lee eines Gebäudes ändert sich auch der Turbulenzzustand der Umgebungsluft. Dieser Bereich kann windabwärts eine deutlich größere Ausdehnung haben als die eigentliche Rezirkulationszelle. Auch hier ist der Effekt eine stärkere vertikale Vermischung.

Im Bereich der geplanten Anlage befindet sich keine dichte Bebauung, daher ist mit einer Erhöhung der Geruchsstoffkonzentration der Fahne nicht zurechnen. Die weiteren obengenannten Effekte bewirken eine Abschwächung der Konzentration der Fahne. Die Öffnungen zum Befüllen und zum Austragen des Ölkuchens befinden sich auf der von der Wohnbebauung entfernten Gebäudeseite. Die Gebäudeöffnungen befinden sich daher im Luv des Gebäudes bei Hauptwindrichtung. Dies führt dazu, dass frische Luft eher in das Gebäude gedrückt wird als dass belastete Luft durch diese Öffnungen strömt. Gleichzeitig sorgt die Frischluft, die in das Gebäude einströmt, für eine Verdünnung der Luft im Pressenraum. In der Ausbreitungsrechnung wurde dieser Effekt nicht berücksichtigt.

Daher ist die Betrachtung ohne Gebäude eine konservativere Betrachtung der zu erwartenden Immissionsituation durch die geplante Anlage. [...]

Vorbelastung

Es wird die Gesamtbelastung aus allen relevanten Geruchsemissionsquellen für das Planungsgebiet der Gutsanlage Schwechow betrachtet.

Vorgehensweise [für die Entwicklungsprognose]

Es werden 3 verschiedene Szenarien betrachtet. Für jedes Szenario werden 2 Ausbreitungsrechnungen durchgeführt, hierbei wird nach den Emissionszeiten unterschieden.

- Variante 1: Status;
- Variante 2: Erweiterung 1: Erweiterung um ein Rapslager. Die Produktionszeit der Ölmühlen wird von 75 % der Jahresstunden auf 95 % der Jahresstunden angehoben. Die Biogasanlage wird um ein weiteres BHKW ergänzt. Dadurch ergeben sich höhere Nutzungszeiten der Feststoffdosierer. Die Befüllung der Dosierer erfolgt alle 48 Stunden für jeweils 2 Stunden.

- Variante 3: Erweiterung 2: Rapslager und Ölmühle wie in Szenario 2. Die Biogasanlage wird um ein weiteres BHKW ergänzt, sodass jetzt 3 BHKWs in Betrieb sind. Dadurch ergeben sich höhere Nutzungszeiten der Feststoffdosierer. Die Befüllung der Dosierer erfolgt alle 24 Stunden für jeweils 2 Stunden.

Da nicht bekannt ist, wann die Feststoffdosierer befüllt werden und wann die genauen Zeiten der Ölpressung im Jahresgang der Windverteilung liegen, werden zwei Ausbreitungsrechnungen je Szenario durchgeführt. Die erste Ausbreitungsrechnung AR 1 beinhaltet alle Quellen der beiden Anlagen. In der zweiten Ausbreitungsrechnung AR 2 werden die Quellen der Ölmühle und die Feststoffdosierer nicht mitbetrachtet. [...]

Die Ergebnisse werden als Linearkombination der Ergebnisse der einzelnen Ausbreitungsrechnungen der jeweiligen Variante berechnet. Die Wichtung der Linearkombination erfolgt entsprechend der Betriebsstunden. Hierbei werden die Füllzeiten der Feststoffdosierer angesetzt wie die der Ölpressen. Es kommt dadurch zu einer Überschätzung der Emissionen der Feststoffdosierer. Dies wird als nicht kritisch angesehen, da die Beurteilung auf Flächen mit sensibler Nutzung erfolgt. Durch die konservativen Ansätze erfolgt eine sichere Abschätzung der zu erwartenden Immissionshäufigkeiten auf den Beurteilungsflächen.

Ergebnisse

[...]

Belastung bei Szenario 3 [der Maximalvariante] – Erweiterung 2 der Biogasanlage und Rapslager

In diesem Abschnitt ist die Erweiterung der derzeitigen Biogasanlage um zwei zusätzliche BHKWs des gleichen Bautyps betrachtet. Die Befüllungszeiten der Feststoffdosierer wurden erhöht. Gleichzeitig wurde im Vergleich zum Status das Rapslager verdoppelt und die Betriebszeiten der Rapsölmühle erhöht.

Es wurde eine Ausbreitungsrechnung für die Immissionssituation durch den Betrieb der Rapsmühle, des Rapslagers und der Biogasanlage durchgeführt.

In Abbildung 7.3 [des Geruchsgutachtens] ist das Ergebnis der Ausbreitungsrechnung dargestellt. Das Ergebnis setzt sich aus einer Wichtung der Quellen entsprechend des Zeitanteils der Betriebszeit zusammen. Die Ausbreitungsrechnung AR 1 (alle Quellen) wird hierbei mit einem Zeitanteil von 95 % der Jahresstunden angesetzt. Die Ausbreitungsrechnung AR 2 (Biogasanlage ohne die Quellen der Feststoffdosierer, Rapsmühle nicht in Betrieb) wird mit einem Zeitanteil von 5 % der Jahresstunden angenommen. Angegeben sind die Geruchsstundenhäufigkeiten in Prozent der Jahresstunden bei Betrieb der geruchlich relevanten Anlagen gemäß der oben genannten Veränderungen. [...]

Vergleich der Geruchshäufigkeiten an den Aufpunkten

[...] Die GIRL [...] definiert für Dorfgebiete und den ländlichen Raum keinen eigenen Grenzwert. Allerdings findet sich in den Anmerkungen zur GIRL der Hinweis, dass bei landwirtschaftlicher Prägung für Wohnbereiche im Dorfgebiet und im Außenbereich ein höherer Grenzwert als für Wohngebiete angesetzt werden kann.

Aufgrund der ländlichen Prägung der gesamten Umgebung und der Außenlage der Wohnbebauung nordöstlich der Gutsanlage Schwechow kann die angrenzende Wohnbebauung [nach GIRL] dem Gewerbe- und Industriegebiet zugeordnet werden. In diesem Fall ist der Grenzwert laut GIRL [...] für die Geruchsimmission 15 % der Jahresstunden.

Im Bereich des Denkmalschutzenssembles im Nordosten der Gutsanlage befinden sich laut gültigem Flächennutzungsplan Wohnnutzungen in der Außenlage. Hier werden im Status Geruchsstundenhäufigkeiten von maximal 9 % der Jahresstunden erreicht. Bei beiden Varianten der Erweiterung der Anlage werden auf den Belastungsflächen in diesem Bereich Geruchsstundenhäufigkeiten von maximal 12 % der Jahresstunden erreicht. Relevant als Emissionsquelle sind hier das Rapslager und die Rapsmühle. Das Lager wurde als permanente Quelle angesetzt. Da das Lager nicht permanent durchlüftet

wird, sondern nur, wenn es aufgrund der Feuchtigkeit und der Wärmeentwicklung im Lagerbereich notwendig wird liegen tatsächlich keine kontinuierlichen Emissionen, sondern nur zeitlich begrenzte Emissionen vor. Entsprechend ist die Abschätzung hier als konservativ anzusehen. Im Bereich der Außenlage von Dörfern bei den vorliegenden Gerüchen aus der Landwirtschaft ist ein Wert von 12 % der Jahresstunden als nicht kritisch zu bewerten. Bei der Zuordnung zu den Gewerbe- und Industriegebieten wird der entsprechende Grenzwert von 15 % der GIRL [...] sicher eingehalten.

Für den als Sondergebiet für Tourismus, Verwaltung und Brennerei ausgewiesenen Bereich werden im Status der Anlage Geruchsstundenhäufigkeiten von maximal 8 % der Jahresstunden ermittelt. Im Zuge einer Erweiterung der Anlage werden maximal Werte von 10 % der Jahresstunden in diesem Bereich erreicht. Der Grenzwert nach GIRL [...] für Wohn- und Mischgebiete von 10 % ist damit eingehalten.

Der Bereich des Gutshauses soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die berechneten Geruchsstundenhäufigkeiten auf den entsprechenden Beurteilungsflächen liegen im Status der Anlage bei 4 % und im Falle einer Erweiterung bei 5 % der Jahresstunden. Bezogen auf die Grenzwerte der GIRL [...] stellen die Anlagenerweiterungen auch für eine Ausweisung dieses Bereiches als Wohngebiet keine Einschränkung dar.

Gleiches gilt für den als Sondergebiet Hotel ausgewiesenen Bereich. Hier werden im Falle einer Erweiterung Geruchsstundenhäufigkeiten von maximal 4 % der Jahresstunden erreicht.

Für die an die Gutsanlage angrenzende Wohnbebauung des Dorfes Schwechow ergeben sich in Falle einer Erweiterung Geruchsstundenhäufigkeiten von maximal 6 %. Auch hier ist eine Verträglichkeit der Geruchsimmissionen durch die Gutsanlage Schwechow im erweiterten Zustand mit der Wohnbebauung gegeben. [...]

Zusammenfassende Beurteilung

Für die Erstellung eines Bebauungsplanes Pritzier Nr. 3 „Gutsanlage Schwechow“ soll eine Geruchsimmissionsprognose erstellt werden. Hierbei werden die bestehende Biogasanlage der Fruchtquell Getränkeindustrie GmbH & Co. KG und die Rapsölmühle mit angrenzendem Rapslager der 1. Mecklenburger Obstbrand Gut Schwechow GmbH als geruchlich relevante Anlagen beurteilt. Für beide Anlagen soll in der Untersuchung eine mögliche Erweiterung mitberücksichtigt werden. Für die auf dem Gelände befindliche Brennerei liegen die Produktionszeiten bei ca. 100 Tagen im Jahr. Die geruchlich relevanten Prozesse der Abfüllung finden in einer Senke statt. Der Geruch ist qualitativ eher angenehm zu bewerten und leicht flüchtig. Es ist daher für die Brennerei ein leichter Platzgeruch zu erwarten, der aufgrund der leichten Senke stationär ist. Die Brennerei wird daher als irrelevant eingestuft und nicht weiter berücksichtigt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Pritzier Nr. 3 „Gutsanlage Schwechow“ soll nun geprüft werden, ob auch bei einer Erweiterung der Anlagen eine Verträglichkeit zwischen [...] [dem B-Plan Nr. 3] und dem Betrieb der Gutsanlage Schwechow gegeben ist. Es wurden verschiedene Szenarien betrachtet. Szenario 1 betrachtet die Gesamtimmission durch die bestehende Biogasanlage und die Rapsölmühle mit dem angrenzenden Rapslager, also den jetzigen Status. Das Szenario 2 betrachtet eine Erweiterung des Rapslagers in Verbindung mit einer Verlängerung der Betriebszeiten der Ölmühle. Gleichzeitig wird die Biogasanlage um ein zusätzliches BHKW erweitert. In Szenario 3 wird die Rapsölmühle wie im Szenario 2 betrachtet. Die Biogasanlage wird um noch ein zusätzliches BHKW, erweitert so dass insgesamt drei BHKW betrieben werden. Die gleichzeitige Erweiterung beider Anlage kann als Betrachtung des schlimmsten Falls angesehen werden. Im Anhang zu diesem Gutachten werden als zusätzliche Information die Erweiterungen der einzelnen Anlagen separat betrachtet.

Südlich der Biogasanlage und der Rapsmühle sind Bereiche mit sensibler Nutzung vorgesehen. Auf den relevanten Beurteilungsflächen auf dem Gutsgelände wird auch beim Szenario 3 keine Überschreitung der Grenzwerte der GIRL [...] festgestellt. Auf der Beurteilungsfläche (1/-2) wird ein maximaler Wert für die Geruchsstundenhäufigkeit von 10 % der Jahresstunden erreicht. Im Bereich dieser Fläche und der nach Osten und Süden angrenzenden Flächen ist im Bebauungsplan die Festsetzung

eines Sondergebietes für Tourismus, Verwaltung und Brennerei angegeben. In diesem Bereich befindet sich auch ein Festzelt. Es ist in diesem Bereich auch die Errichtung eines Cafe und Restaurantbetriebes geplant.

Im Bereich des Denkmalschutzenssembles mit laut bestehenden Flächennutzungsplans vorhandener Wohnbebauung im Außenbereich, nordöstlich der Rapsölmühle und Rapslagerung, werden im Szenario 3 Geruchsstundenhäufigkeiten von maximal 12 % der Jahresstunden erreicht. In dieser Betrachtung wurde die Belüftung des Rapslagers als aktive kontinuierliche Lüftung mit zwei Luftwechseln pro Stunde angenommen. Der Raps im Lager wird von unten belüftet, um ein ideales Lagerungsklima auch im Lager zu erzielen. Eine Belüftung wird nicht kontinuierlich durchgeführt, sondern kurzzeitig, hauptsächlich in der Zeit der Einlagerung des Raps. Aufgrund der Nähe der Rapslager und der Ölmühle zur Wohnbebauung in Nordosten stellen sie die Hauptemissionsquelle dar. Der Charakter der Gerüche ist der Landwirtschaft zuzuordnen. Entsprechend der hier dargestellten Bedingungen ist diese Abschätzung eine konservative Abschätzung, tatsächlich sind eher geringere Häufigkeiten zu erwarten. Die Anmerkungen zur GIRL [...] geben für landwirtschaftlich geprägten Raum folgenden Hinweis. Wenn in einem Dorfgebiet die landwirtschaftlichen Betriebe dominieren, so kommt die Zuordnung zum Gewerbe-/Industriegebiet in Betracht, entwickelt sich das Dorfgebiet in ein Wohngebiet, mit nur wenigen landwirtschaftlichen Betrieben, so ist die Zuordnung zum Wohn- und Mischgebiet möglich. Eine mögliche Festlegung von Zwischenwerten oder auch die Überschreitung der Immissionswerte ist in begründeten Einzelfällen in Betracht zu ziehen. Entsprechend der bereits vorliegenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Prägung des Bereiches der Gutsanlage Schwechow ist aus gutachterlicher Sicht eine Zuordnung zum Gewerbe- und Industriegebiet mit einem Immissionswert von 15 % sinnvoll. Demnach liegen die Geruchsimmissionshäufigkeiten mit maximal 12 % der Jahresstunden unterhalb des anzusetzenden Immissionswertes von 15 %.

Aus Sicht des Gutachters ist eine Verträglichkeit [...] [der geplanten Änderungen des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3] mit der Eintragung von Gebieten mit sensibler Nutzung im Bereich der Gutsanlage auch bei Erweiterung der bestehenden geruchlich relevanten Anlagen, wie der Rapsölmühle und der Biogasanlage, gegeben. Die Abschätzung des Emissionskatasters der Biogasanlage und der Rapsölmühle basiert auf Daten bei einem ordnungsgemäßen, verantwortungsbewussten Betrieb der Anlagen. Hierzu zählt, dass die Flächen sauber gehalten werden und die Anlagen gewartet und gepflegt werden.

Es ist geplant, zwischen den Anlagen und der Zufahrt sowie dem Gebiet der touristischen Nutzung eine Allee anzupflanzen, um einen Sichtschutz zu schaffen. Eine zusätzliche Maßnahme, die aus Erfahrung zu einer Verbesserung der Immissionssituation in angrenzender Bebauung führt, wäre eine blickdichte Bepflanzung in Ausbreitungsrichtung von der Anlage in Richtung der Wohnbebauung im Nordosten. Die angeströmte Luft wird durch die Erhöhung der Rauigkeit in ihrer Geschwindigkeit reduziert. Die Abluft breitet sich langsamer aus und vermischt sich stärker, bis sie die Wohnbebauung erreicht. In der Ausbreitungsrechnung werden die Vegetation und Minderungsmaßnahmen durch Bepflanzung nicht berücksichtigt, daher gibt es keine Möglichkeit, diesen Effekt zu quantifizieren.

Auf Basis der in diesem Bericht dargestellten und berechneten Grundlagen und Voraussetzungen bestehen aus Sicht der Messstelle in Bezug auf die entstehenden Geruchsimmissionen keine Bedenken gegen die Ausweisung der Gebiete im Bebauungsplan bezüglich der Nutzung für Tourismus, Hotel und Wohnbebauung und dem Betrieb der Anlagen im derzeitigen Stand. Auch eine Erweiterung der Anlagen führt im Bereich der Änderung des Bebauungsplanes südlich der Anlagen zu keiner Einschränkung. Im Bereich der Wohnbebauung in Außenlage im Nordosten der Anlage bestehen aus Sicht der Messstelle keine Bedenken. Die abschließende Beurteilung obliegt den genehmigenden Stellen.“

(Ende des Gutachtenauszuges der Fa. Ecoma GmbH, Honigsee)

Die nördliche Wohnbebauung wurde gemäß Geruchsgutachten als am sensibelsten jedoch nicht unver-

träglich für die Rapsölmühle und deren Erweiterung eingestuft. Im Zuge einer am 08.07.2008 von der Gemeindevertretung Pritzier beschlossenen Planänderung, wurde die Möglichkeit zur Erweiterung des Rapsölmühlengebäudes oder anderer damit im Zusammenhang stehender Bauten verkürzt.

Die nördliche Grenze des Sondergebietes im Bau Feld 3 wurde gegenüber der 1. Entwurfsfassung um ca. 17 m nach Süden verschoben und stattdessen wurde dort die Fläche für ökologische Kompensationsmaßnahmen (Anpflanzung von Baum und Straucharten, vgl. Kapitel 8.2.3) vergrößert.

Diese Planentwurfsänderungen führen dazu, dass ein etwas größerer Abstand einer möglichen späteren Bebauung zu der Wohnnutzung im Außenbereich entsteht, einschließlich einer umfassenden Abpflanzung.

Westlich der Rapsölmühle wird dagegen die Möglichkeit der Neuerrichtung eines Lagergebäudes für Raps geschaffen. Dieser Sachverhalt führt zu keiner negativen Änderung der Geruchsimmissionsprognose für die nördliche Wohnbebauung, da sich die Entfernung der möglichen zusätzlichen Lagergebäude zur nordöstlich gelegenen Wohnbebauung erhöht und die Lagerkapazitäten auch nicht höher werden als bisher im Geruchsgutachten angenommen.

Der nächstgelegene landwirtschaftliche Betrieb außerhalb des B-Plangebietes ist die „Gut Pritzier Milchproduktion GmbH“ mit Anlagen zum Halten von Rindern sowie Güllebehälter und befindet sich ca. 2 km östlich des B-Plangeltungsbereiches. Diese Anlagen genießen Bestandsschutz und sind durch diese Planung nicht gefährdet. Des Weiteren gehen von diesem Betrieb keine Auswirkungen auf das B-Plangebiet aus.