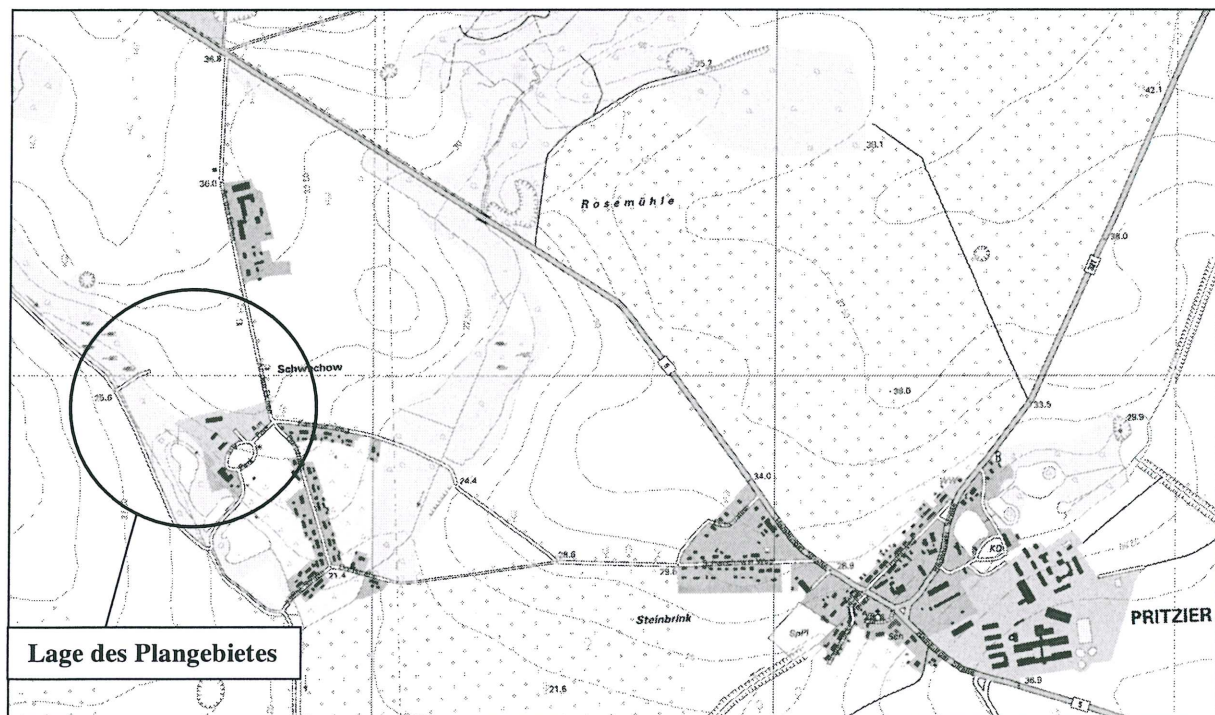


Gemeinde Pritzier, Amt Hagenow-Land

Begründung zur Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 "Gutsanlage Schwechow" im Ortsteil Schwechow für den Bereich nördlich der Planstraße A

Fassung gemäß Satzungsbeschluss
der Gemeindevertretung am 16.11.2010

Rechtswirksam seit 04.12.2010



Stand Juni 2010, ergänzt November 2010

Amt Hagenow-Land für Gemeinde Pritzier
Bahnhofstraße 25
19230 Hagenow

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

Plankontor Stadt und Land GmbH
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 / Dipl. Geoökol. Stefan Stitz (geb. Skradde)

Inhaltsverzeichnis

1.0	<i>Rechtsgrundlage des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes</i>	<i>1</i>
2.0	<i>Lage und Größe des Plangebietes</i>	<i>1</i>
2.1	Darstellung im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan Nr. 3	1
3.0	<i>Anlass und Ziele des Bebauungsplanes</i>	<i>2</i>
4.0	<i>Ziele der Raumordnung, Regional- und Landesplanung.....</i>	<i>4</i>
5.0	<i>Planinhalt</i>	<i>4</i>
5.1	Bodenkdenkmalschutz.....	6
5.2	Boden / Altlasten.....	6
5.3	Flächenbilanz	6
6.0	<i>Belange von Natur und Landschaft.....</i>	<i>7</i>
7.0	<i>Planverfahren</i>	<i>10</i>

1.0 Rechtsgrundlage des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes

Die Rechtsgrundlage des Verfahrens der 1. Änderung 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 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) (Inkrafttreten am 01.03.2010).

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 aufgestellt. Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (siehe § 13 (1) Satz 1 BauGB) und durch die Planung keine Pflicht zur Durchführung einer Umwelt(verträglichkeits)prüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung und nach Landesrecht vorbereitet oder begründet wird (siehe § 13 (1) Nr. 1 BauGB), und da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB benannten Schutzgüter bestehen (siehe § 13 (1) Nr. 2 BauGB), wendet die Gemeinde gemäß § 13 BauGB das vereinfachte Verfahren an.

Für den nicht geänderten Teil des Bebauungsplanes ist auch die Landesbauordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 18. April 2006 anzuwenden. In dem Änderungsbereich werden dagegen keine Baugebiete festgesetzt, so dass für den Änderungsbereich die Landesbauordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern keine Anwendung findet.

2.0 Lage und Größe des Plangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Gutsanlage Schwechow“ in seiner seit dem 14.11.2009 rechtskräftigen Fassung ist insgesamt 11,28 Hektar (ha) groß. Der Geltungsbereich der Satzung der 1. Änderung befindet sich am nördlichen Rand des B-Plangeltungsbereiches und umfasst eine Größe von 1,77 ha.

Im Osten wird das Änderungsgebiet begrenzt durch die Gemeindestraße „An den Eichen“, im Südosten durch die dort in Ost-West-Richtung verlaufende Planstraße A, im mittleren Westen durch die Ostseite des Sondergebietes „Ölmühle“ im Baufeld 3, dann durch die Nordseite des Sondergebietes „Ölmühle“ und im Norden durch die beibehaltende nördliche Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3.

2.1 Darstellung im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan Nr. 3

In der seit dem 17.10.2009 rechtskräftigen Fassung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pritzier ist der Teil der Planstraße A als Verkehrsfläche dargestellt. Die Flächen nördlich der Planstraße A und des Sondergebietes „Ölmühle“ sind als „private Grünfläche“, als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landwirtschaft“ (SPE-Flächen) und als „Fläche für Landwirtschaft“ 1,5 ha dargestellt.

In der seit dem 14.11.2009 rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 3 befinden sich folgende Flächenfestsetzungen.

Private Verkehrsfläche:	
- Planstraße A	1.565 qm
Private Grünflächen	
- Grünfläche südlich der Planstraße A	1.144 qm
- Grünfläche nördlich der Planstraße A und östlich des SO-Gebiets „Ölmühle“	4.473 qm
SPE-Flächen:	
- SPE 1	2.789 qm
- SPE 2	4.862 qm
Fläche für Landwirtschaft:	2.897 qm
Gesamtfläche Änderungsbereich:	17.730 qm

3.0 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Ein wesentliches Ziel bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gutsanlage Schwechow“ war unter anderem die planungsrechtliche Sicherung einer Biogasanlage im Sondergebiet im Baufeld 2 am Rande der Niederungsfläche der Schwechower Becke am Nordwestrand des Plangebietes einschließlich der Möglichkeit einer späteren Ausbaufähigkeit der im Jahr 2006 in Betrieb gegangenen Biogasanlage. Die Biogasanlage erhält ihr Inputmaterial von Restprodukten der im Gut Schwechow ansässigen Betriebe, der Obstsäfte produzierenden Firma Fruchtquell Getränkeindustrie GmbH und der in Schwechow gelegenen Obstbrennerei, der 1. Mecklenburger Obstbrand Gut Schwechow GmbH.

Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 3 plante die in der Nachbargemeinde Warlitz ansässige Agrargenossenschaft Goldenitz-Warlitz e.G., die auch zahlreiche landwirtschaftliche Flächen im Gebiet der Gemeinde Pritzler bewirtschaftet, den Bau einer neuen Milchviehanlage. Der Landwirtschaftsbetrieb der Agrargenossenschaft wurde im Jahr 2008 von dem Eigentümer der Gutsanlage Schwechow übernommen. Der aktuell vorhandene Standort der Milchviehanlage am Rande der Siedlungsfläche des Nachbarortes Warlitz hat eine relativ schlechte Bausubstanz, die eine Sanierung nur schwer ermöglicht. Außerdem ist eine umfassende Sanierung mit einer perspektivischen Erweiterung der Milchviehanlage am alten Standort in Warlitz aufgrund der Nähe zur bewohnten Ortslage von Warlitz nicht möglich. Im Sinne einer Modernisierung in Kombination mit einer Kapazitätserweiterung der Milchviehanlage war es daher erforderlich alternative Standortmöglichkeiten zu prüfen.

Der Standort Gutsanlage Schwechow in der Gemeinde Pritzler wurde gewählt, da hier die besten Rahmenbedingungen für den Neubau mit Erweiterungspotenzial der Milchviehanlage vorliegen:

- Von besonderer Bedeutung ist die am nördlichen Rand der Gutsanlage Schwechow vorhandene Biogasanlage. Bei einem Bau der Milchviehanlage direkt nördlich angrenzend an das B-Plangebiet sind es nur gut 300 m Luftlinie Entfernung bis zu der vorhandenen Bio-

gasanlage. Somit besteht die Möglichkeit über eine Leitung die Gülle direkt aus der Milchviehanlage in die Biogasanlage zu pumpen und dort zur Strom- und Wärmeproduktion zu nutzen. Diese Kombination führt zu einer erheblichen Steigerung der Wirtschaftlichkeit der Milchvieh- und der Biogasanlage.

- Im Bereich der Gutsanlage Schwechow ist die betriebliche Infrastruktur bereits vorhanden. Hier befindet sich neben der Verwaltung der Agrargenossenschaft auch der Sitz weiterer Betriebe desselben Eigentümers, der Familie Hartinger.
- Der vorgesehene Milchviehanlagenstandort nördlich des B-Plangebietes wird bereits langfristig als Obstplantage genutzt. Aus produktionstechnischen Gründen (z. B. durch erhöhten Krankheitsdruck auf die Pflanzen) sollten Obstplantagen in der Regel nicht länger als 20 Jahre genutzt werden. Dieses ist hier der Fall und so kann der Bau einer Milchviehanlage in Schwechow, entsprechend in den Landschaftsraum eingefügt, eine sinnvolle Nachnutzung sein. Umgekehrt werden die Milchviehanlagen in Warlitz aufgegeben, so dass an diesem Standort die Anlage einer neuen Obstplantage als Folgenutzung realisiert werden kann.

Dieses sind die wesentlichen Gründe für die Entscheidung der Agrargenossenschaft, eine neue Milchviehanlage einschließlich einer späteren Erweiterungsoption am Standort nördlich der Gutsanlage Schwechow zu bauen. An dem Standort sollen ca. 370 Milchviehtierte und 380 Jungtiere untergebracht werden.

Da der Bau der Milchviehanlage der Agrargenossenschaft einen landwirtschaftlichen Betrieb dient, ist der Bau gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB im Außenbereich grundsätzlich möglich. Die Anlage kann - wenn nicht andere Gründe dagegen sprechen - in der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für Landwirtschaft gebaut werden. Eine Voraussetzung für das Baurecht auf der Grundlage des § 35 Abs. 1 BauGB ist eine ausreichende Erschließung.

Der Bauherr hat dabei zwei alternative Möglichkeiten geprüft:

Die Anlage könnte im Rahmen einer Erschließungsvariante so konzipiert werden, dass vom Nordrand der Anlage ein neuer landwirtschaftlicher Weg durch die dort vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen gebaut wird und dieser Weg nördlich des vorhandenen kleinen Siedlungsbereichs „An den Eichen“, jedoch südlich der B 5 an die Gemeindestraße „An den Eichen“ anbindet. Hierfür wäre ein zwischen 500 bis 800 m langer Verkehrswegebau durch die landwirtschaftlichen Flächen erforderlich. Die zweite Erschließungsmöglichkeit sieht vor, dass auf dem Gelände des Guts Schwechow von der dortigen privaten Verkehrsfläche der Planstraße A ein ca. 200 bis 250 m langer Weg in Richtung Norden abzweigt und die Milchviehanlage an das vorhandene Erschließungssystem der Gutsanlage Schwechow anbindet. Nach bisherigem Planungsrecht des Bebauungsplanes Nr. 3 in seiner seit dem 14.11.2009 rechtskräftigen Fassung ist dieses nicht möglich, da auf der potenziellen Verkehrsstraße im zur Zeit rechtskräftigen Bebauungsplan sowohl Grünflächen als auch ökologische Kompensationsflächen festgesetzt sind.

Bei der Abwägung beider Erschließungsvarianten lässt sich feststellen, dass bei der Anbindung an das vorhandene Wegenetz im Gut Schwechow die geringsten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die geringsten Störungen gegenüber der benachbarten Wohnnutzung zu erkennen sind. Anstelle von 500 bis 800 m Wegebau wären bei der 2. Erschließungsvariante nur 200 bis 250 m neuer Verkehrswegebau erforderlich. Außerdem kann im Norden eine weitere Zerteilung der landwirtschaftlichen Flächen durch eine neue Privatstraße vermieden wer-

den. Zu guter Letzt wird konstatiert, dass bei der 2. Erschließungsvariante kein zusätzlicher Verkehrsanschluss an die Gemeindestraße erforderlich ist, da die Anbindung Planstraße A an die Straße „An die Eichen“ den zusätzlichen Kfz-Verkehr problemlos bewältigen kann.

Aufgrund der internen Betriebsabläufe entsteht auch betriebsinterner Verkehr zwischen dem Gelände der Gutsanlage Schwechow und der im Norden anschließenden Milchviehanlage. Bei der Umsetzung der Variante 1 mit der zusätzlichen „Nordanbindung“ müsste auch der betriebsinterne Kfz-Verkehr das Betriebsgelände verlassen - ein Stück über die Gemeindestraße „An den Eichen“ - vorbei an der dort vorhandenen Wohnnutzung fahren und dort dann zur Milchviehanlage abbiegen. Bei der Realisierung der Variante 2 mit der direkten Anbindung an die betriebsinterne Planstraße A werden nicht nur zahlreiche Umwegfahrten gespart, darüber hinaus wird auch die sonst zusätzliche Kfz-Verkehrslärmbelastung vor den Wohnnutzungen in der Außenbereichssiedlung vermieden.

In gemeinsamer Absprache mit dem Bauherrn hat die Gemeinde der Variante mit der Anbindung an die Planstraße A zugestimmt. Hieraus ergibt sich nun die Erforderlichkeit den Bebauungsplan Nr. 3 „Gutsanlage Schwechow“ in seinem nördlichen Teilbereich so zu ändern, dass von der Planstraße A nach Norden abzweigend eine neue private Verkehrsfläche zur Erschließung der nördlich des Plangebiets geplanten Milchviehanlage festgesetzt wird. Die Fläche der geplanten Milchviehanlage wird nicht in den B-Plangeltungsbereich mit einbezogen, da die Anlage auf der Grundlage des § 35 Abs. 1 BauGB auf der dort nördlich angrenzenden Fläche für Landwirtschaft gebaut werden kann.

4.0 Ziele der Raumordnung, Regional- und Landesplanung

Gegenüber der Erstfassung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gutsanlage Schwechow“ haben sich die Ziele der Raumordnung, der Regional- und Landesplanung nicht verändert, so dass auf die Ausführungen im Kapitel 4.0 der Begründung zum B-Plan Nr. 3 verwiesen wird.

Mit Schreiben vom 07.10.2010 bestätigt das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg die Vereinbarkeit der Planänderung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

5.0 Planinhalt

Eine wesentliche neue Festsetzung im Änderungsgebiet ist die Festsetzung einer 1.500 qm großen privaten Verkehrsfläche, der Planstraße D, die von der Planstraße A abzweigt und 180 m in Richtung Norden bis zur Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes führt. Da dort bisher Grünfläche, mit teilweise Fläche für Landwirtschaft und teilweise SPE-Fläche festgesetzt war, bedeutet diese Verkehrsflächenneufestsetzung einen zusätzlichen Eingriff, der durch ergänzende ökologische Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet zusätzlich auszugleichen ist.

Bei der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Pritzier Nr. 3 wurden am Nordrand die SPE 1-Fläche und SPE 2-Fläche als ökologische Ausgleichsflächen festgesetzt. Bei der Bewertung dieser Ausgleichsmaßnahmen wurde berücksichtigt, dass dieses ursprünglich der nördliche Rand der bebauten Fläche der Gutsanlage sein sollte und somit einerseits eine Geländeeingrünung, aber andererseits hier auch der endgültige Übergang vom bebauten Bereich zur frei-

en Landschaft, bzw. zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sein sollte. Sofern nun die neu geplante Milchviehanlage vor der SPE 2-Fläche gebaut wird, würde dies zu einer Reduzierung der Wertigkeit der SPE 2-Fläche führen, da diese Fläche nun nicht mehr den Übergang zur freien Landschaft darstellt. Diese Wertminderung muss im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes auch berücksichtigt werden (siehe hierzu die Ausführungen in Kapitel 6.0).

Im Zusammenhang mit der geplanten Antragstellung eines Vorbescheides für die planungsrechtliche Klärung der Baumaßnahmen des Neubaus der Milchviehanlage wurde durch das Planungsbüro ECO-CERT, Dr.-Ing. Thomas Kuhlmann, 19399 Techentin ein landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) erstellt. In diesem LBP wurde die Abwertung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen aus dem B-Plan Nr. 3 mit berücksichtigt, bewertet und Vorschläge erstellt, wie „der Ausgleich des Ausgleichs“ erfolgen kann. Der LBP ist dieser Begründung als Anlage beigefügt und die dort erstellten „Ausgleichsänderungsvorschläge“ werden so in das Verfahren der 1. Änderung des B-Plans Nr. 3 mit eingeführt.

In der Planzeichnung wird die Verkehrsfläche der Planstraße D mit einer Breite von 8 m festgesetzt. Der bisher östlich davon festgesetzte Streifen der SPE 1-Fläche entfällt. Damit jedoch die SPE 1-Fläche ihre bisherige Flächengröße von 0,28 ha beibehält, wird nördlich der Planstraße A die Breite der Fläche SPE 1 entsprechend vergrößert.

Nördlich des Sondergebietes „Ölmühle“ im Baufeld 4 (im nicht geänderten Teil des Bebauungsplanes) befindet sich die SPE 2-Fläche. Durch den Bau der Planstraße D wird diese im Osten etwas verkleinert. Damit auch hier die bisherige Flächengröße von 0,49 ha erhalten bleibt, wird die Fläche in Richtung Norden, auf die dort bisher als Fläche für Landwirtschaft festgesetzte Fläche vergrößert.

Die Fläche zwischen der SPE 2-Fläche im Süden und der geplanten Milchviehanlage im Norden ist kaum noch sinnvoll als „Fläche für Landwirtschaft“ nutzbar. Sie wird daher jetzt als SPE 4-Fläche festgesetzt. Als Ausgleich für den zusätzlichen Verkehrsflächeneingriff der Planstraße D werden parallel der Planstraße D 28 Anpflanzgebote für neue wegbegleitende Laub- oder Obstbäume festgesetzt. Da in der bisherigen B-Planfassung an dieser Stelle aktuell nur drei Anpflanzgebote für Straßenbäume festgesetzt waren, sind für diesen Bereich 25 zusätzliche Baumanpflanzgebote vorgesehen.

Im Teil B wird eine ergänzende grünordnerische Festsetzung aufgenommen, welche diese Bäume der Verkehrsfläche der Planstraße D zuordnet und die Baumart sowie die Pflanzqualität festsetzt.

Die an die SPE 2-Fläche nördlich angrenzende Fläche (im B-Plan Nr. 3 ursprünglich als "Fläche für Landwirtschaft" dargestellt), die im Rahmen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 3 jetzt als SPE 4-Fläche festgesetzt wird, weicht nunmehr von der Darstellung im Flächennutzungsplan, Fläche für Landwirtschaft, ab. Aufgrund der geringen Flächengröße und der Tatsache, dass auf dieser Fläche auch eine „grüne“ und in Übereinstimmung mit landwirtschaftlichen Strukturen befindliche Festsetzung im B-Plan erfolgt, ist die Abweichung gegenüber dem FNP so geringfügig, dass weiterhin festgestellt werden kann, dass sich die Satzung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 3 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und somit eine FNP-Änderung nicht erforderlich ist.

5.1 Bodendenkmalschutz

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand der unteren Denkmalschutzbehörde sind im Geltungsbereich des geplanten Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Es wird jedoch in der Stellungnahme vom 11.10.2010 darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Erdarbeiten jederzeit archäologische Fundstellen und Funde entdeckt werden können. Sollte der Fall eintreffen, dass während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG. M-V (GVObI. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff) die untere Denkmalbehörde des Landkreises zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der 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.

5.2 Boden / Altlasten

Sowohl bei Erdarbeiten im als auch außerhalb des B-Planänderungsgebietes gilt: Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist.

Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt hat der Vorhabenträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist.

Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabenträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

5.3 Flächenbilanz

Im Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 werden die Flächen nunmehr wie folgt festgesetzt.

Private Verkehrsflächen:	
- Planstraße A (anteilig)	1.564 qm
- Planstraße D	1.502 qm
SO-Gebiet Nr. 2, Anschluss an Planstraße D	60 qm
Private Grünflächen	
- Grünfläche 1.1	2.795 qm
- Grünfläche 1.2	513 qm
- Grünfläche 1.3	414 qm
- Grünfläche 14	666 qm
- Grünfläche 2 (anteilig)	478 qm
SPE-Flächen:	
- SPE 1	2.789 qm
- SPE 2	4.862 qm
- SPE 4	2.087 qm
Gesamtfläche Änderungsbereich:	17.730 qm 1,7 ha

6.0 Belange von Natur und Landschaft

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 erfolgt auf Grundlage von § 13 Baugesetzbuch (BauGB). Gemäß § 13 (3) BauGB wird daher von einer Umweltprüfung abgesehen.

Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gutsanlage Schwechow“ erfolgt im Norden und Nordosten des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gutsanlage Schwechow“. Diese Änderung hat das Ziel, eine neue Straßenverkehrsfläche (Planstraße D) festzusetzen, um die verkehrliche Erschließung für eine nördlich des Bebauungsplanes Nr. 3 in Planung befindliche Milchviehanlage sicher zu stellen.

Bisher sind im durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 zu überplanenden Bereich des B-Plans Nr. 3 eine Straßenverkehrsfläche (Teil der Planstraße A), eine Grünfläche (GF 1), zwei SPE-Flächen (SPE 1 und 2) (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft) sowie eine Fläche für Landwirtschaft festgesetzt. Nördlich und in etwa parallel zur Planstraße A verläuft ein Leitungsrecht zugunsten eines Stromversorgers sowie eines Trinkwasserversorgers. Des Weiteren sind drei Baumpflanzungsgebote als Wegbegleitung eines im Jahr 2010 real vorhandenen landwirtschaftlichen Weges, der unbefestigt ist, im 2009 rechtskräftig gewordenen B-Plan Nr. 3 zwischen der Planstraße A und der SPE-Fläche 1 festgesetzt.

Die neue Straßenverkehrsfläche wird als Planstraße D auf einer Breite von 8,00 m festgesetzt. Innerhalb dieser 8,0 m breiten Verkehrsflächenfestsetzung wird dann die ca. 5,5 m breite befestigte Fahrbahn geführt. Die verbleibende Restfläche kann als Schotterrasenfläche herge-

stellt werden, damit dort im Bedarfsfall eine Fahrzeugbegegnung möglich ist. Sie führt von der Planstraße A in Richtung Norden zur Fläche der geplanten Milchviehanlage, die sich nördlich außerhalb des Plangebietes befindet. Im Knotenpunkt, wo Planstraße A und die neu geplante Planstraße D aufeinander treffen, erfolgt eine Verkehrsflächenverbreiterung, um das Einfahren von Transportfahrzeugen wie z.B. größeren landwirtschaftlichen Fahrzeugen oder LKWs zu gewährleisten. Entlang der Planstraße D soll eine neue Allee entstehen.

Biotopbestand

Für das Plangebiet und dessen Umgebung erfolgte durch örtliche Begehungen im Sommer und Herbst 2007 eine Kartierung der Biotoptypen, der Strukturmerkmale und der Flächennutzung.

Durch eine Begehung im Frühjahr 2010 wurde diese Kartierung für den Bereich der 1. Bebauungsplanänderung bestätigt. Ein Auszug des Biotopbestandplanes ist dieser Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 als Anlage beigelegt.

In der Beschreibung der Biotoptypen werden Flächeneinheiten dargestellt, die sich aufgrund von bestehenden abiotischen Standortverhältnissen und einer bestimmten Nutzungsart sowie Nutzungsintensität zu typischen Pflanzengemeinschaften entwickelt haben bzw. anthropogen geschaffen wurden. Das Vorkommen und die Häufigkeit charakteristischer Pflanzenarten sind wichtige Kriterien zur Bestimmung und Beschreibung des Biotoptyps. Die Unterscheidung und Code-Bezeichnung (Nummern und Buchstaben) der Biotop- und Nutzungstypen orientieren sich an der "Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände" des Landesamtes für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern 1998.

AGO (12.2.1) Obstbaum- bzw. Beerstrauch-Plantage

Im Norden des Plangebietes beginnt eine intensiv genutzte (Apfel-) Obstbaumplantage, die sich nördlich des Plangebietes fortsetzt. Diese ist nur eine von vielen im Umland der Gutsanlage Schwechow gelegenen Plantagen.

PEU (13.3.4) nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation

An die im Norden gelegene Obstplantage schließt sich südlich davon eine Grünfläche an. Im nördlichen Teil dieser Fläche befindet sich eine Schüttfläche, die von „Rest-“ bzw. Brennholz bedeckt ist. Zum Zeitpunkt der Biotoptypenaufnahme (2007) ist in der Fläche offener, vegetationsloser Boden und teilweise Spontanvegetation (einjährige Ruderalflur) vorhanden.

PWX (13.1.1) Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten

Ein Pappelbaum-Windschutzstreifen (Stdm. 50 cm) befindet sich im Norden des Geltungsbereiches, dieser setzt sich nach Norden über die Plangebietsgrenze hinaus fort. Das Siedlungsgehölz wird zur Herstellung der Planstraße D nicht beansprucht.

OVU (14.7.3) Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt

Ein nicht asphaltierter Wirtschaftsweg begrenzt im Westen den Ackerschlag, der im Nordosten des Plangebietes liegt, und führt von der asphaltierten Privatstraße (Hauptwirtschaftsweg bzw. Planstraße A) in nördlicher Richtung zur dort gelegenen Obstbaumplantage.

Bestehende Flächen für Ausgleichsmaßnahmen gemäß dem Bebauungsplan Nr. 3

Die SPE-Flächen 1 und 2 sind im Bebauungsplan Nr. 3 in der seit 2009 rechtskräftigen Fassung als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffen, die durch den Bebauungsplan Nr. 3 vorbereitet werden, durch die textliche Festsetzung 3.2 im Teil B zugeordnet. Die Flächengrößen werden daher im Rahmen der 1. Änderung nicht verändert. Es erfolgt lediglich eine geringfügige räumliche Umstrukturierung dieser zwei SPE-Flächen.

Der nördliche 7 m breite Teil der SPE-Fläche 1 von 805 qm, der östlich parallel zum im Jahr 2010 vorhandenen unbefestigten landwirtschaftlichen Weg im Bebauungsplan Nr. 3 (Stand Juni 2009) festgesetzt ist, wird durch eine gleichgroße Flächenerweiterung der SPE-Fläche 1 in Richtung Süden ersetzt.

Die SPE-Fläche 2 wird im Osten um 8 m verschmälert, was auf der Streckenlänge von 47 m etwa 380 qm entspricht und dafür im Norden um 380 qm verbreitert.

Die bisherige Fläche für Landwirtschaft (Obstbaumpflanzung) wird in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 im Wesentlichen als neue SPE-Fläche 4 festgesetzt.

Die Planstraße D soll der Erschließung der direkt nördlich des Bebauungsplangebietes anschließenden geplanten Milchviehanlage dienen. Der Bebauungsplan Nr. 3 (Stand Juni 2009) setzt neben SPE-Flächen, die innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches dem Ausgleich von Eingriffen dienen sollen, auch externe Ausgleichspflanzungen in den Flächen M1 bis M4 fest. Die Flächen M3 und M4 sowie die SPE-Flächen 1, 2 und 4 werden sich in unmittelbarer Nähe und somit im Einflussbereich der Milchviehanlage und deren Bewirtschaftung befinden. Dies führt zu einer Leistungsreduzierung dieser 5 Ausgleichsflächen bzw. deren Maßnahmen und ist im Rahmen des landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP), der zum Bauantrag der Milchviehanlage erstellt werden muss, zu berücksichtigen.

Der LBP zur Bauvoranfrage der geplanten Milchviehanlage lag zu Beginn des Planverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 vor und berücksichtigt diesen Aspekt. Allerdings lag dem LBP lediglich ein früherer Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 zu Grunde mit nicht der rechtskräftigen Bebauungsplanfassung entsprechenden Flächengrößen der beeinträchtigten Ausgleichsflächen des Bebauungsplanes (die SPE-Flächen und externen Ausgleichsflächen sind in der Fassung Juni 2009 größer). Es erfolgte eine Korrektur im LBP auf Grundlage der rechtskräftigen Bebauungsplanfassung.

Zum Bauantrag besteht die Notwendigkeit zusätzlich die neue SPE-Fläche 4 zu berücksichtigen, da diese ebenfalls relativ nah an der geplanten Milchviehanlage gelegen sein wird.

Grünordnerische Maßnahmen

Entlang der Planstraße D wird die Pflanzung von 28 Einzelgehölzen der Baumart *Tilia cordata* (Winterlinde) in der Bebauungsplanänderung verbindlich festgesetzt. Es ist eine dreijährige Entwicklungspflege durchzuführen.

Die festgesetzte SPE-Fläche 4 im Norden des Änderungsbereiches ist aus der intensiven Bewirtschaftung als im Jahr 2010 bestehende Obstbaumpflanzung herauszunehmen und zukünftig als naturnahe Wiese mittels extensiver Nutzung zu entwickeln. Dazu ist die Fläche 1-2 mal jährlich zu mähen. Im Zeitraum vom 1. März bis 1. Juli ist keine Mahd zulässig. Das Mahdgut ist kurzfristig von den Flächen zu entfernen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 wird keine Umweltprüfung durchgeführt, da es sich um ein vereinfachtes Bauleitplanverfahren nach § 13 BauGB handelt. Ausgleichsmaßnahmen werden nicht benötigt. Bei der Festsetzung der SPE-Fläche 4 mit den umzusetzenden Maßnahmen handelt es sich um eine deutliche naturschutzrechtliche Aufwertung.

Artenschutz

Im Rahmen des Verfahrens zum im November 2009 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 3 erfolgte eine artenschutzrechtliche Prüfung.

Als für diese Planung relevante faunistische Gruppen bzw. Arten wurden Brutvögel und die Käferarten *Cerambyx cerdo* (Eichenbock) und *Osmoderma eremita* (Eremit) herausgestellt.

Im Ergebnis der dazu durchgeführten Untersuchungen und Betrachtungen konnte davon ausgegangen werden, dass von den Eingriffen des Bebauungsplans keine erheblichen Beeinträchtigungen dieser Artengruppen ausgehen. Verstöße gegen die Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 3 waren daher nicht zu erwarten.

Da im Rahmen der 1. Bebauungsplanänderung und der damit einhergehenden Herstellung der Planstraße D als einziger Eingriff in die vorhandene Nutzungs- und Biotopstruktur keinerlei für diese faunistischen Arten relevanten Biotope betroffen sind und keine gesetzlich geschützten Biotope oder Pflanzenarten im Änderungsbereich vorhanden sind, ist auch im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 von keinem Verstoß gegen die Regelungen des § 44 BNatSchG auszugehen.

7.0 Planverfahren

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung Pritzier am 2. Februar 2010 wurde der Beschluss gefasst das Verfahren zur Aufstellung der Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gutsanlage Schwechow“ einzuleiten. Gleichzeitig wurde beschlossen das Planungsbüro Plankontor Stadt und Land GmbH Hamburg/Neuruppin mit der Bearbeitung des Satzungsverfahrens zu beauftragen.

Aufgrund der geringfügigen Änderungen, die nicht zu einer Veränderung der Grundzüge des seit dem 14.11.2009 rechtskräftigen Bebauungsplanes führen, wird dieses verbindliche Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren geführt.

In diesem Verfahren wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB auf Grundlage des § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 29.06.2010 erfolgte der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die öffentliche Planauslegung im Zeitraum vom 13.09.2010 bis zum 14.10.2010 beteiligt und parallel dazu wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 03.09.2010 beteiligt. Von Bürgern wurden keine Stellungnahmen vorgebracht. Auch von den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden nur solche Hinweise gegeben, die lediglich redaktionelle Anpassungen erfordern. Die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 3 musste jedoch in ihren Grundzügen und Inhalten nicht geändert oder ergänzt werden.

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 16.11.2010 wurde daher der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Pritzier Nr. 3 "Gutsanlage Schwechow" gefasst. Dieser wurde im Kommunalanzeiger für das Amt Hagenow-Land am 03.12.2010 veröffentlicht. Somit ist die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Pritzier Nr. 3 seit dem 04.12.2010 rechtswirksam.

Stand Juni 2010, ergänzt November und Dezember 2010

Gemeinde Pritzier

gez. Hamann

- Bürgermeister -

Amt Hagenow-Land

handelnd für die Gemeinde Pritzier

Bahnhofstraße 25, 19230 Hagenow

Bearbeitung durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH

Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin, Dipl.-Geoökol. Stefan Stitz (geb. Skradde)

Am Born 6b, 22765 Hamburg, Tel.: 040/391769, Fax.: 040/391770,

E-Mail: plankontor-hamburg@t-online.de

Präsidentenstraße 21, 16816 Neuruppin, Tel.: 03391/458180, Fax: 03391/458188,

E-Mail: plankontor-neuruppin@t-online.de