8.0 Umweltbericht

8.1 Einleitung

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 1a und § 2 Abs. 4 BauGB zu beachten. Es wird daher ein Umweltbericht erstellt als Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Zum Bebauungsplan Nr. 3 „Gutsanlage Schwechow“ wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Einzelne Vorhabensteile im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in den Jahren 2005 bis 2007 bereits vor dem Gemeindebeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes realisiert bzw. im Bau begonnen worden. Für diese Vorhabensteile wurden Bauanträge seitens der Kreisverwaltung im Vorgriff auf einen Bebauungsplan genehmigt. So ist in den Baugebieten Nr. 1 und 2 eine Biogasanlage und dazu Fahrsilos errichtet worden und im Baugebiet Nr. 3 wurde mit dem Bau einer Lagerhalle begonnen. Im Abschnitt 8.2.1 des Umweltberichtes zum Bestand wird daher der Zustand zu Planungsbeginn, d.h. vor Realisierung der o.g., im Vorgriff auf den B-Plan genehmigten, Bauvorhaben beschrieben und bewertet. Eine Ausnahme bildet hier die Beschreibung und Bewertung des Bestandes an Biotop- und Nutzungstypen; da zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme ab Sommer 2007 die Biogasanlage mit Fahrsilos bereits errichtet war, wird der dann vorhandene Zustand an Biotop- und Nutzungstypen beschrieben und bewertet.

Die Prognose der Umweltauswirkungen (Abschnitt 8.2.1 des Umweltberichtes) behandelt das Gesamtvorhaben, einschließlich der im Vorgriff auf den Bebauungsplan bereits genehmigten Vorhabensteile.

Kapitel 8.5 enthält eine Zusammenfassung des Umweltberichtes.

8.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 liegt nordwestlich der Ortslage Schwechow in der Gemeinde Pritzier.

Das Plangebiet (Geltungsbereich des Bebauungsplanes) umfasst das Gelände des Gutes Schwechow mit dem landwirtschaftlich bzw. durch Obstanbau und –verarbeitung geprägten nördlichen Teil und dem durch das Gutshaus, Gebäuden für die Obstbrennerei, Laden, Verwaltung, Museum und Lehrwerkstatt, einer baumbestandenen Rasenfläche als Teil des Gutsparks sowie weiteren privaten Nutzungen geprägten südlichen Teil.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Sondergebiete unterschiedlicher Zweckbestimmung sowie ein Wohngebiet festgesetzt. In dem Wohngebiet (Gutshaus, Baugebiet Nr. 7) sowie in dem Sondergebiet Nr. 4 „Hallen/ Lagerflächen/ Werkstätten/ landw. Produkte/ landw. Maschinen/ landw. Gewerbe/ landw. Betrieb“ sind die hier gemäß B-Plan möglichen baulichen Anlagen bereits langjährig vorhanden und es kann hier keine wesentliche zusätzliche Bebauung und Versiegelung erfolgen. Im Sondergebiet Nr. 6 „Café/ Restaurant/ Brennerei/ Laden/ Verwaltung, Museum“ ermöglicht der Bebauungsplan über den hier vorhandenen Gebäudebestand hinaus lediglich die Errichtung eines Gebäudes mit Café-/ Restaurantnutzung am westlichen Rand des Plangebietes. In den Sondergebieten Nr. 1, 2 und 3 wurden im Vorgriff auf den aufzustellenden Bebauungsplan bereits eine Biogasanlage mit Fahrsilos sowie ein Hallengebäude (Ölmühle) genehmigt und zum Zeitpunkt März 2007 bereits errich-

tet (Halle Ölmühle in Bau). Das Sondergebiet Nr. 5 „Hallen/ Lagerflächen/ Werkstätten/ landw. Produkte/ landw. Maschinen/ landw. Gewerbe/ landw. Betrieb“ im Osten des Plangebietes ist zu Planungsbeginn unbebaut, ebenso das Sondergebiet Nr. 8 „Hotel/ Pension/ Betriebswohnungen“ im Süden des Plangebiets.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Sondergebieten Nr. 1 und 2 („Biogasanlage“, „Fahrsilo“) jeweils mit 0,8 festgesetzt. Für das Sondergebiet Nr. 3 „Ölmühle“ wird die GRZ mit 0,6 festgesetzt, so wie auch für die Sondergebiete Nr. 4 und 5 „Hallen, ...“ und das Sondergebiet Nr. 6 „Café/ Restaurant/ Brennerei/ Laden, ...“. Für das Wohngebiet Nr. 7 wie auch für das Sondergebiet Nr. 8 „Hotel, ...“ beträgt die GRZ jeweils 0,4.

Die maximale Firsthöhe für Gebäude und bauliche Anlagen im Sondergebiet Nr. 2 „Biogasanlage“ beträgt 15 m über Gelände, bezogen auf diesen Bereich. Für das Sondergebiet Nr. 3 „Ölmühle“ wird die maximale Firsthöhe für Gebäude mit 11 m über Gelände festgesetzt, so wie auch für die Sondergebiete Nr. 4 und 5 „Hallen, ...“. Für das Sondergebiet Nr. 6 „Café/ Restaurant/ Brennerei/ Laden, ...“, das Wohngebiet Nr. 7 und das Sondergebiet Nr. 8 „Hotel, ...“ werden zwei Vollgeschosse als Gebäudehöhenbegrenzung festgesetzt, wobei nach der Landesbauordnung M-V ein entsprechend ausgebautes Dachgeschoss (mindestens 2/3 der Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m) bereits als Vollgeschoss gilt. Für das Sondergebiet Nr. 8 „Hotel, ...“ werden zusätzlich die maximale Höhe der Dachtraufe der Gebäude mit 6,5 m und die maximale Firsthöhe mit 12,0 m festgesetzt.

Entsprechend der vorhandenen Bebauung des Gutsgebäudeensembles und der angrenzenden Ortslage Schwechow werden für die Baugebiete Nr. 6, 7 und 8 im südlichen Bereich des Plangebiets gestalterische Festsetzungen zur Dachneigung und –form sowie zum Außenwandmaterial der Gebäude getroffen.

Im Sondergebiet Nr. 1 wird über textliche Festsetzung die Anzahl Fahrsilos entsprechend dem Bestand auf drei begrenzt. Damit ist eine Erweiterung des Bestandes ausgeschlossen.

Im Sondergebiet Nr. 2 wird über textliche Festsetzung die Kapazität der Biogasanlage auf die 1,5 Megawatt elektrische Gesamtleistung begrenzt. Damit wird eine technische Erweiterung der bestehenden Biogasanlage mit Blockheizkraftwerk ermöglicht, deren Kapazität derzeit bei knapp unter 0,5 Megawatt elektrischer Leistung liegt. Eine Erweiterung der Flächenversiegelung ist damit nicht verbunden, da das Sondergebiet Nr. 2 bereits im Rahmen der festgesetzten Flächengröße bebaut bzw. versiegelt ist.

Für die Baugebiete Nr. 3, 5, 6 und 8 werden schalltechnische Orientierungswerte festgesetzt (vgl. Abschnitt Schallimmissionen bei Schutzgut Mensch).

Die Straßenerschließung erfolgt aus östlicher Richtung über die aus von der Bundesstraße 5 zur Ortslage Schwechow führenden Straße „An den Eichen“. Hier wird zusätzlich zu den bereits vorhandenen Zufahrten im Norden (zum landwirtschaftlichen Betriebsteil) und im Süden (zum Gutsgebäude) eine im mittleren Bereich anbindende zusätzliche Erschließungsstraße (Planstraße C) geplant, die direkt zu dem Bereich der Brennerei, Laden, Verwaltung, Museum und Lehrwerkstatt sowie zu dem geplanten Café/ Restaurant führt.

Die Grünordnerischen Festsetzungen entwickeln sich aus dem parallel zum Bebauungsplan aufgestellten Grünordnungsplan und werden im Grünordnerischen Ziel- und Maßnahmekonzept (Kap. 8.2.3) beschrieben.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden
Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von 112.841 qm.

Straßenverkehrsfläche insg.	7.456 qm, davon Planstraße C: 1.059 qm.
Allgemeines Wohngebiet:	2.210 qm
Sondergebiete:	54.634 qm
Grünflächen:	37.996 qm
Flächen für Maßnahmen für Natur und Landschaft	7.649 qm
Flächen für Landwirtschaft:	2.900 qm.

Genauere Angaben zum Grad der Flächenversiegelung und Bebauung vor und nach Realisierung des B-Planes sind im Kapitel 8.2.2 Prognose der Umweltauswirkungen – Schutzgut Boden enthalten.

8.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze und -verordnungen
Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 1a und § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch zu beachten. Es wird daher ein Umweltbericht erstellt als Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Zur Konkretisierung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird gemäß §13 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) ein begleitender Grünordnungsplan (GOP) erstellt. Die im Grünordnungsplan entwickelten grünordnerischen Maßnahmen werden in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen und erlangen dadurch Rechtskraft. Das Grünordnungsplanverfahren wird parallel zum Bebauungsplanverfahren geführt.

Bezogen auf den Natur-, Baum- und Artenschutz sind das Bundesnaturschutzgesetz und das Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern mit den entsprechenden Verordnungen zu beachten.

Fachplanungen
Ein Landschaftsplan für den Bereich des B-Planes liegt nicht vor.

Das B-Plangebiet der Gutsanlage Schwechow als Teil der Gemeinde Pritzier liegt im ländlichen Raum der Planungsregion Westmecklenburg, der nach dem Entwurf des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg (2007) als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und Vorbehaltsraum für die Tourismusentwicklung gilt. Diese regionalplanerischen Ziele entsprechen denen des rechtskräftigen Regionalen Raumordnungsprogramms Westmecklenburg (1996).

8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.2.1 Bestand

Schutzgut Mensch

Orts- und Landschaftsbild, Erholungseignung

- Bewertung des Orts- und Landschaftsbildes im Plangebiet im Bestand:
Die Eigenart, Schönheit und landschaftliche Vielfalt des nördlichen Bereiches sind aufgrund der Prägung durch moderne landwirtschaftliche Anlagen und der geringen Strukturvielfalt als gering zu bewerten. Insbesondere die Maschinenhalle wirkt optisch störend. Allerdings werten die Baumreihen das Landschaftsbild auf, da die Bäume im belaubten Zustand die Sicht auf die landwirtschaftlichen Anlagen und Gebäude einschränken und insgesamt kleiner wirken lassen. Ein positives Element ist auch die unbebaute Grünlandfläche zwischen Zuwegung und Straße „An den Eichen“ lässt den nördlichen Gutsbereich weiträumiger wirken.

Die Vielfalt des südlichen Bereiches des Plangebietes wird aufgrund der verschiedenartigen und doch

optisch aufeinander abgestimmten Gebäude und Grünanlagen als durchschnittlich bis hoch bewertet. Die Eigenart des Landschafts- bzw. Ortsbildes wird aufgrund der restaurierten historischen Gutsanlage mit dem Gutshaus ebenfalls als hoch bewertet. Die restaurierten bzw. neu erbauten Gebäude bilden insgesamt ein harmonisches Bild mit der nach Osten vorgelagerten parkähnlichen Rasenfläche. Beim Blick nach Norden wird zwar die Maschinenhalle als ein wesentlicher optischer Störfaktor empfunden, jedoch wird die Schönheit des südlichen Plangebietes insgesamt ebenfalls noch als hoch bewertet.

Für die **Erholungseignung** ist der Zustand des Gebietes bezüglich Immissionen von Geruch und Schall von Bedeutung. Vgl. dazu Ausführungen des Umweltberichtes zu Immissionen bei Schutzgut Mensch.
Insgesamt gilt der Bereich des Plangebietes als landwirtschaftlich geprägter Raum. Der von moderner Technik geprägte landwirtschaftliche Betrieb im Plangebiet, etwa durch das Verladen von Obst und sonstige maschinelle landwirtschaftliche Tätigkeiten, wirkt im Zusammenhang mit der Erholungseignung eher störend und hat somit einen negativen Effekt auf den Erholungswert. Dies gilt insbesondere für den nördlichen Bereich des Plangebietes. Im südlichen Bereich des Plangebietes wirken die Parkanlage mit Freiflächen und Baumbestand sowie die teilweise historischen Gebäude eher positiv auf den Erholungswert des Plangebietes im Bestand.

Weitere Ausführungen zu diesem Schutzgut sind im parallel zum Bebauungsplan aufgestellten Grünordnungsplan enthalten.

vorhandene Immissionen
Zu Immissionen von Schall und Geruch wurden Untersuchungen durchgeführt. Als vorhandene Immissionen werden zunächst nur die relevanten Immissionsquellen im Plangebiet betrachtet, die zu Planungsbeginn vorhanden sind. Diejenigen Vorhabensteile, die durch den B-Plan vorbereitet werden und im Vorgriff darauf bereits bis zum Bearbeitungszeitpunkt März 2008 vorhanden sind, werden zunächst in diesem Abschnitt nicht in diese Beschreibung einbezogen, sondern im Zusammenhang mit den Umweltauswirkungen der Planung im Umweltbericht betrachtet (vgl. Kap. 8.2.2). Als zu untersuchende Quelle für Geruchsimmissionen wird in der Immissionsprognose Geruch[1] nur die im Plangebiet vorhandene Obstbrennerei (Destille zur Herstellung von Obstbränden) genannt, die jedoch aufgrund der Geruchsqualität und der leicht flüchtigen Eigenschaft der entstehenden Gerüche in der Untersuchung als irrelevant angesehen wird. Relevante Schallimmissionquellen im Bestand in dem beschriebenen Sinn, die über die typischen Emissionen eines landwirtschaftlichen Betriebs hinausgehen, werden in der Lärmimmissionsuntersuchung[2] nicht genannt.

Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen

Biotoptypen, Flora, Vegetation
Für das Plangebiet und dessen Umgebung erfolgte durch örtliche Begehungen im Sommer und Herbst 2007 eine ökologische Kartierung zu dessen Biotoptypen, dessen Strukturmerkmalen und dessen Flächennutzung.

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 Hinweise zur Bestimmung und Beschreibung des Biotoptyps. Die Unterscheidung und Code-Bezeichnung (Nummern

[1] Ecoma GmbH: Immissionsprognose zur Bestimmung der Immissionssituation im Bereich der Gutsanalge Schwechow (Geruch), Berichtsnr.: 0804-IP/2008; 19.03.2008

[2] Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler: 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gutsanlage Schwechow“ der Gemeinde Pritzier – Lärmimmissionsuntersuchung, 11.03.2008

und Buchstaben) der Biotop- und Nutzungstypen orientiert sich an der "Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände" des Landesamtes für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern 1998.

GI (9.3) Intensivgrünland
Im Südosten des Plangebietes befindet sich ein intensiv genutztes Grünlandareal mit einer Flächengröße von ca. 3.679 qm. Im Osten der Grünfläche 15 m von der Straße „An den Eichen“ entfernt befinden sich vier Weidenbäume (Stammdurchmesser (Stdm.) 30 cm) und direkt am Bürgersteig der Straße ein Ahornbaum (Stdm. 60 cm) sowie im restlichen Grünlandareal verstreut 9 Obstbäume (Stdm. von 30 cm bis 40 cm).

Eine weitere intensiv genutzte Grünlandfläche liegt im Osten des Plangebietes. Diese deutlich größere Fläche ist vor wenigen Jahren als Grünland angesät worden, ist daher nicht als Dauergrünland zu werten. Die Fläche wird von Gehölzstreifen, einer Hainbuchenhecke und der Straße „An den Eichen“ begrenzt. Sie bildet bei einer Flächengröße von 20.946 qm das größte zusammenhängende Areal eines Biotoptyps im Plangebiet.

Flächengröße 24.625 qm

AC (12.1): Ackerfläche
Ein im Verhältnis zur Plangebietsgröße kleines Areal wird von intensiv genutzter Ackerfläche eingenommen. Der Ackerschlag liegt im Nordosten des GOP – Geltungsbereiches und setzt sich in Richtung Norden entlang der Straße „An den Eichen“ außerhalb des Plangebietes bis zur Bundesstraße 5 fort.

Flächengröße: 6.211 qm

AGO (12.2.1) Obstbaum- bzw. Beerstrauch-Plantage
Im Norden des Plangebietes liegt eine intensiv genutzte (Apfel-) Obstbaumplantage, die sich nördlich des Plangebietes fortsetzt. Diese ist nur eine von vielen im Umland der Gutsanlage Schwechow gelegenen Plantagen.

Flächengröße: 2.904 qm

PWX (13.1.1) Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
Der Weg „Am Park“ ist die ersten 60 m von der Straße „An den Eichen“ in Richtung des Gutshauses alleeartig von Siedlungsgehölz gesäumt. Die Mehrzahl dieser Lindenbäume sind sehr jung und wurden erst vor wenigen Jahren gesetzt, was sich aus deren Stammdurchmesser von 10 cm schlussfolgern lässt.

Etwa 50 m nördlich der östlichen Gutshofzufahrt befindet sich ein Siedlungsgehölzstreifen aus vier älteren Linden (Stdm. 70 bis 90 cm) bestehend, der in etwa parallel zum Weg „Am Park“ verläuft. Die asphaltierte Straße, die von der nördlichen Einfahrt auf das Gutsgelände führt, ist linksseitig von Lindenbäumen gesäumt. Diese heimischen Gehölzstreifen sind zum Teil lückig bzw. an der Wegegabelung, an der der nicht asphaltierte Weg, der nach Norden zur Obstplantage führt, auf die asphaltierte Straße des Plangebietes trifft, auf ca. 30 m Wegeführung unterbrochen. Die Stammdurchmesser dieser Linden reichen von 10 bis 80 cm.

An der Ackerfläche im Norden des Plangebietes befindet sich parallel zur Straße „An den Eichen“, die nach Norden führt, eine aus fünf Pappeln bestehende Baumreihe (Stdm. 20 cm).

Ein Pappelbaum-Windschutzstreifen (Stdm. 50 cm) befindet sich im Norden des GOP – Geltungsbereiches, dieser setzt sich nach Norden über die Plangebietsgrenze hinaus fort.

Flächengröße: 4519 qm

PHZ (13.2.3) Siedlungshecke aus heimische Gehölzarten
Eine Hainbuchen-Hecke *(Carpinus betulus)* verläuft von der kurzen Lindenbaumreihe, die ca. 50 m nördlich der südlich gelegenen Osteinfahrt des Gutsgeländes liegt, in Richtung Westen bis zur asphaltierten Straße des Plangebietes in Höhe der Südgrenze der Freifläche auf der die Maschinenhalle befindlich ist.

Flächengröße: 50 qm

PE (13.3) Freifläche des Siedlungsbereiches
Südwestlich der gepflasterten Freifläche, die das Museum, die Brennerei und das Verwaltungs-/Verkaufsgebäude umgibt, und südwestlich des Weges „Am Park“ schließt eine Grünfläche mit vereinzelten Bäumen an. Dieser Biotoptyp besteht des Weiteren aus artenarmem Zierrasen, Blumenrabatten, Zierstrauchflächen etc.. Im Süden dieser Fläche befindet sich das Gutshaus.

Flächengröße: 8.241 qm

PER (13.3.2) artenarmer Zierrasen
Die Grünflächen östlich des Gutshauses bzw. des Museums, der Brennerei und des Verkaufs-/Verwaltungsgebäudes werden als Zierrasen kartiert. Diese werden dauerhaft kurz gehalten. Einzelne Bäume und Baumgruppen der Baumart Esche, Eiche, Linde und Ahorn sind insbesondere im Süden dieser Teilfläche charakteristisch.

Flächengröße: 18.557 qm

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.

Flächengröße: 18.840 qm

ODS (14.5.5) sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage
Das Gutsgelände wird heute, neben privater und touristischer Nutzung, im Rahmen des dort ansässigen landwirtschaftlichen Betriebes genutzt. Entsprechend befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebsanlagen und –gebäude im Plangebiet. Von Nordwesten nach Süden befinden sich folgende Gebäude und Anlagen im westlichen Bereich des Plangebietes: Biogasanlage mit 3 Fahrsilos, kleinere Anlage zur Viehfütterung, Maschinenhalle, Gebäude für Verwaltung und Verkaufeinrichtung, Brennereigebäude, kleines Museum und Garagengebäude am Gutshaus.

Flächengröße: 11.311 qm

OXS (14.6.2) historisches Repräsentationsgebäude
Das in den 90er Jahren restaurierte Gutshaus der Gutsanlage Schwechow steht im Südwesten des Plangebietes und bildet den Eingang zum dahinter liegenden Park.

Flächengröße: 743 qm

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 vgl. OVW) in nördlicher Richtung zur dort gelegenen Obstbaumplantage.

Flächengröße: 681 qm

OVW (14.7.4) Wirtschaftsweg, versiegelt
Der Hauptwirtschaftsweg der Gutsanlage ist eine asphaltierte 5 bis 6 m breite Straße und führt von der nördlich gelegenen Osteinfahrt der Gutsanlage in Richtung Westen, wo sich von Norden her der nicht

asphaltierte Wirtschaftsweg (OVU) anschließt. Etwa 25 m weiter südwestlich von diesem Punkt gabelt sich die Straße. Zum einen führt ein Weg als Hauptwirtschaftsweg südwärts, an der Freifläche auf der die Maschinenhalle steht vorbei, bis zur gepflasterten Freifläche, die das Verwaltungs-/Verkaufsgebäude, die Brennerei und das Museum umgibt. Zum anderen führt ein etwa 4 m breiter asphaltierter Weg westwärts zu den Fahrsilos, der Biogasanlage und den außerhalb des Plangebietes liegenden Obstplantagen. Des Weiteren besteht eine asphaltierte Verbindung zwischen den Fahrsilos und der Biogasanlage. Außerdem führt von Höhe der Trafostation (OS) ein asphaltierter Weg nach Süden in Richtung der Maschinenhalle. Diese Wegeführung bildet die verkehrliche Grundlage für den landwirtschaftlichen Betrieb auf dem Gut Schwechow.

Flächengröße: 2.666 qm

OVP (14.7.8) Parkplatz, versiegelte Freifläche

Die größte zusammenhängende versiegelte bzw. durch Befahren verdichtete Freifläche hat eine Größe von 8.330 qm und befindet sich im Westen des Plangebietes, östlich der Biogasanlage. Der nördliche Bereich ist eine durch das Befahren mit schweren landwirtschaftlichen Maschinen verdichte sandig-erdige große Fläche, die dem Verladen der Erntefrüchte und dem Rangieren von landwirtschaftlichen Fahrzeugen dient. Im Süden der Teilfläche befindet sich die bereits erwähnte Maschinenhalle, deren Innenraum als auch deren umliegender Bereich asphaltiert ist. Am Ostgiebel der Maschinenhalle befinden sich zwei Mitarbeiterparkplätze, die durch einen Zufahrtsweg zur Maschinenhalle getrennt werden. Auch der gesamte Südrand der Teilfläche wird zum Parken genutzt. Auf der Südseite der Maschinenhalle liegen des Weiteren Betonflächen.

Südlich der Maschinenhalle bilden die Gebäude, bestehend aus Verwaltungs- und Verkaufsgebäude, Brennerei und Museum, eine räumliche Einheit. Diese sind umliegend gepflastert und werden als eine weitere versiegelte Freifläche kartiert.

Die gepflasterte Wegeführung im Süden des Gutsgeländes (der Weg „Am Park“, der Fußweg in den Park und jener, der um das Gutshaus herum führt) sowie die befestigten Parkplatz- und Freifläche nordwestlich den Garagen vorgelagert, werden ebenfalls diesem Biotop-/Nutzungstyp als versiegelte Freifläche/Parkplatz zugeordnet.

Flächengröße: 13.462 qm

OS (14.10) Ver- und Entsorgungsanlage

Im Norden des GOP – Geltungsbereiches befindet sich direkt nördlich des Wirtschaftsweges eine Trafostation, dessen umliegender Nahbereich versiegelt ist.

Flächengröße: 33 qm

Fauna

Das Plangebiet ist im westlichen Bereich weitgehend versiegelt bzw. bebaut und wird im östlichen Bereich intensiv landwirtschaftlich genutzt (Acker, Grünland) bzw. als Parkanlage gepflegt (Zierrasen).

Die Umgebung des Plangebietes ist im Norden und Osten von intensiver landwirtschaftlicher (Ackerfläche) bzw. gartenbaulicher (Obstplantagen) Nutzung geprägt. Östlich grenzt die Eichenallee an, die vor dem Siedlungsbereich Schwechows nach Osten Richtung Pritzier abbiegt; die Allee weist Altbaumbestand mit Totholzanteilen auf. Im Nordwesten befindet sich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend ein Erlen-Eschen-Quellwald, parallel zu dem intensiv unterhaltenen Gewässerlauf der Schwechower Becke. Im Südwesten und Süden grenzt die Gutsparkanlage mit Teichen und Baumbestand an. Die Parkanlage wird von Besuchern des Gutes Schwechow wie auch von den auf dem Gutsgelände arbeitenden und lebenden Menschen genutzt. Im Südosten liegt der Siedlungsbereich von Schwechow mit vorwiegend Einzelhausbebauung und Gärten.

Vor diesem Hintergrund der intensiven Nutzung und Bebauung bzw. Versiegelung im eigentlichen Plangebiet werden als relevante Tierartengruppe die Vögel betrachtet. Das Plangebiet mit angrenzen-

den Bereichen wird in seiner Biotop- und Nutzungsstruktur hinsichtlich der Eignung als Lebensraum für Vogelarten bewertet. Ergänzend dazu wird in den direkt an das Plangebiet im Westen bzw. Nordwesten angrenzenden Bereichen des Gutsparks (Nordteil mit nördlichem Teich) und des Erlen-Eschen-Waldes von März bis Juli 2008 eine Erfassung der Brutvorkommen durchgeführt.

Die Käferarten Heldbock (auch genannt Eichenbock *Cerambyx cerdo*) und Eremit (auch genannt Juchtenkäfer *Osmoderma eremita*) werden im Zusammenhang mit der Verträglichkeit der Planung mit dem FFH-Gebiet DE 2632-301 „Feldgehölze und Wälder im Raum Pritzier“ betrachtet (vgl. Abschnitt Prognose der Umweltauswirkungen - Schutzgebiete NATURA 2000).

Bisher wurden Erfassungen zur Biotop- und Nutzungsstruktur im Plangebiet und angrenzenden Bereichen in insgesamt 5 Begehungen im August, September, Oktober und November 2007 sowie Ende Februar 2008 durchgeführt. Die Begehung am 27.02.08 wurde mit einer Brutvogelerfassung im o.g. Bereich des Erlen-Eschen-Quellwaldes verbunden. Nach einer weiteren Brutvogelerfassung am 05.04.2008 um 7 Uhr (Sommerzeit) durch den Verfasser des Grünordnungsplanes wurde von einem externen Vogelkundler in weiteren vier Begehungen im Zeitraum Ende April bis Ende Juni 2008 eine Kartierung der Vogelwelt (Avifauna) in den außerhalb des Plangebietes liegenden Bereichen „Erlen-Eschen-Quellwald“ und „Nordteil des Gutsparks mit nördlichem Teich“ durchgeführt[3].

Das eigentliche Plangebiet bietet für Waldvögel, Wiesenbrüter, Wasservögel und Heckenbrüter wenig geeigneten Lebensraum. Das Plangebiet ist zu einem großen Anteil bebaut bzw. versiegelt und auch die unversiegelten Offenlandflächen im Plangebiet sind intensiver Nutzung im Gutsbetrieb und damit Störungen ausgesetzt. Der im Süden des Plangebietes liegende Bereich des Gutsparks östlich des Gutsgebäudes mit Baumbestand innerhalb von Zierrasenfläche, wie auch die kleine Grünlandfläche südlich daran angrenzend, bieten Vogelarten wie Grünfink, Singdrossel, Ringeltaube, Grauschnäpper und Stieglitz potentiellen Lebensraum, jedoch ist auch dies aufgrund von Störungen durch Nutzungen eingeschränkt. Die offenen Acker- bzw. Grünlandflächen im Plangebiet sind aufgrund der intensiven Nutzung als Rastflächen wenig geeignet.

Für die außerhalb des Plangebietes liegenden Bereiche „Erlen-Eschen-Quellwald“ und „Nordteil des Gutsparks mit nördlichem Teich“ wurden in der Brutsaison bis Ende Juni 2008 Erfassungen durchgeführt[4]. Im Ergebnis der Kartierung der Avifauna[3] für diese Bereiche wurden insgesamt 36 Vogelarten nachgewiesen. Dies wird im Bericht zur Kartierung als hohe Artenvielfalt interpretiert. (vgl. dazu Kap. 8.2.2 Prognose der Umweltauswirkungen, Beeinträchtigungen - Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanze, Schutzgebiete NATURA 2000).

Aus der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan, in der die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auch zur Äußerung bezüglich der durchzuführenden Umweltprüfung aufgefordert wurden, liegen keine Angaben zu Vorkommen von Tier- oder Pflanzenarten vor.

Schutzgut Boden

Die natürlicherweise im Plangebiet vorkommenden sandig-lehmigen Böden wurden durch die jahrzehntelange Nutzung und Versiegelung, die bis in die 1990er Jahre andauerte, stark anthropogen überprägt.

Das Gutsgelände Schwechow war nördlich des heutigen Brennereimuseums großflächig mit landwirtschaftlichen Gebäuden und Betriebsanlagen bebaut, wie auf Luftbildern aus dieser Zeit noch erkennbar ist. Aufgrund des Abbruchs dieser Baulichkeiten in den 90er Jahren, sind Überreste dieser Bebau-

---

[3] Kartierung der Avifauna – Bebauungsplan „Gut Schwechow“ der Gemeinde Pritzier, K. Dettmann, Juli 2008

[4] Untersuchungsrahmen entsprechend „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V), Heft 3/ 1999, hier Anlage 6a

ungen sowie Auffüllungen im Untergrund des Gutsgeländes zu erwarten.

Da der natürliche Bodenaufbau dadurch im Großteil des Plangebietes bereits gestört ist, sind die natürlichen Bodenfunktionen (Wasserspeicherung, -filterung, Lebensraum für Bodenorganismen) bereits im Bestand teilweise beeinträchtigt (Vorbelastung).

Im Rahmen von Bauplanungen zu einer Lagerhalle im Baugebiet Nr. 3 im Norden des Plangebietes wurde von einem Fachingenieurbüro eine Gründungsbeurteilung[5] erstellt. Dies kommt bezüglich der bestehenden Boden- und Grundwasserverhältnisse in der Zusammenfassung zu folgendem Ergebnis: „Als Baugrund steht Auffüllung über Geschiebelehm und Geschiebemergel an. Grundwasser wurde als Schichtenwasser in unterschiedlichen Höhenlagen angetroffen. Bei dem bindigen Boden ist davon auszugehen, dass nach lang anhaltenden Niederschlägen Schichtenwasser bis knapp unter Geländeoberkante anstehen kann“. Auffüllungen stehen laut dieser Untersuchung in der Deckschicht mit einer Mächtigkeit von 0,5 bis 3,3 m über Geschiebelehm bzw. Geschiebemergel an. „In den aufgefüllten Bodenschichten wurden als Bestandteile neben Kies, Schluff und Sand, auch Mörtel, Beton, Bitumen, Dachpappe, Holz, Plastik und Dämmung angetroffen“.

Die Schutzwürdigkeit der Landschaft hinsichtlich des Bodenpotentials (biotisches Ertragspotential, Speicher- und Reglerpotential, landeskundliches Potential in Bezug auf morphogenetische Einheiten) ist innerhalb der 4-stufigen Skala mit hoch bis sehr hoch (Stufe 3) bewertet (Quelle: Geodatenpool, LUNG M-V).

Bei der Bewertung dieser Angaben zur Schutzwürdigkeit des Bodens sind die o.g. Ergebnisse der Gründungsbeurteilung zu berücksichtigen, nach denen durch Auffüllungen der natürliche Bodenaufbau gestört ist, dass nach lang anhaltenden Niederschlägen Schichtenwasser bis knapp unter Geländeoberkante anstehen kann und dass der Inhalt der aufgefüllten Bodenschichten bislang nicht genau untersucht ist.

Für weitere Flächen liegen dem Planungsbüro keine Unterlagen vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass in den Bereichen des Gutsgeländes, die zu DDR-Zeiten und bis in die 1990er Jahre mit landwirtschaftlichen Gebäuden und Anlagen bebaut waren und, vergleichbare Bodenauffüllungen erfolgten und diese entsprechende Störungen des natürlichen Bodenaufbaus aufweisen.

Schutzgut Wasser

Der Grundwasserflurabstand beträgt im Großteil des Plangebietes 5-10 m, im südlichen Bereich des Plangebietes 2 bis 5 m. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt (Quelle: Geodatenpool, LUNG M-V).

Die Schutzwürdigkeit des Wasserpotentials (Grundwasser- und Oberflächenwasserpotential) ist innerhalb der 4-stufigen Skala mit mittel bis hoch (Stufe 2) bewertet (Quelle: Geodatenpool, LUNG M-V).

Bei der Bewertung dieser Angaben zur Geschütztheit des Grundwassers sind die im vorigen Abschnitt bei Schutzgut Boden genannten Ergebnisse der Gründungsbeurteilung zu berücksichtigen, nach denen durch Auffüllungen der natürliche Bodenaufbau gestört ist, dass nach lang anhaltenden Niederschlägen Schichtenwasser bis knapp unter Geländeoberkante anstehen kann und dass der Inhalt der aufgefüllten Bodenschichten bislang nicht genau untersucht ist.

Westlich des Plangebietes schließt der Gutspark an, der durch die Schwechower Becke begrenzt wird. Die Schwechower Becke als Gewässer II. Ordnung liegt im Einzugsgebiet der Sude.

Schutzgut Klima / Luft

Die bei Sonneneinstrahlung im Plangebiet in den bereits versiegelten und bebauten Flächen bewirkte stärkere Erwärmung der Luft wird ausgeglichen durch den Luftaustausch mit den angrenzenden Grün-

[5] ELH Erdlabor Hannover Ingenieure GmbH: Schwechow, Am Park, Neubau Lagerhalle, Beurteilung der Gründung, Hannover, 13.Oktober 2006.

land-, Acker- und Waldflächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes, in denen durch Verdunstung und Kaltluftentstehung ein kühleres und feuchteres Kleinklima herrscht.

Schutzgut Landschaft
siehe oben: Schutzgut Mensch - Orts- und Landschaftsbild

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Baudenkmale
Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich zwei Baudenkmale (siehe hierzu Kapitel 6.10):

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

Bodendenkmale
Für das B-Plangebiet sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Die für den Bodendenkmalschutz zuständigen Behörden haben in der frühzeitigen Beteiligung zum B-Plan (November 2007) keine weiteren Hinweise geäußert.

Für den Fall, dass bei Erdarbeiten bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden, sind in der Begründung (Kap. 6.10 Belange des Denkmalschutzes) aufgeführte Hinweise zu beachten.

Sachgüter

Sachgüter bestehen im Plangebiet in Form der vorhandenen Gebäudesubstanz und landwirtschaftlichen, gartenbaulichen bzw. forstwirtschaftlichen Nutzflächen (Wirtschaftsgüter).

8.2.2 Prognose der Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch

Orts- und Landschaftsbild, Erholungseignung

- Gesamtbewertung der Planung hinsichtlich Beeinträchtigung des Landschaftsbildes:
Erhebliche Beeinträchtigungen sind durch ein neues Hallengebäude an der Straße „An den Eichen“ (Baugebiet Nr. 5) zu erwarten, da der vorhandene Baumbestand nur wenig zur Verminderung des optischen Eindrucks beitragen kann. Aufgrund des größeren Abstands zur Straße und des vorhandenen Baumbestandes sind diese Beeinträchtigungen durch die weiteren Gebäude im nördlichen Bereich des Plangebietes nur in geringerem Maß zu erwarten. Das Landschaftsbild im nördlichen Bereich des Plangebietes wird bereits im Bestand in seiner Schönheit, Eigenart und Vielfalt als gering bewertet.

Der Verlust von Erlen-Eschen-Wald, der im Zuge der Errichtung der Fahrsilos bereits erfolgte, ist als erhebliche Beeinträchtigung von Schönheit, Eigenart und Vielfalt des Landschaftsbildes zu werten.

Das Landschaftsbild im südlichen Bereich des Plangebietes wird im Bestand als hochwertig bezeichnet (vgl. Kapitel 2.5). Diese Bewertung bleibt auch beim Bau eines Hotel/Pension-Gebäudes und eines Café/Restaurants bestehen, da die Gebäude durch Baumbestand weitgehend verdeckt und in Gebäudehöhen und Gestaltung in die bauliche Umgebung eingepasst sein werden.

Für die **Erholungseignung** im Plangebiet sind Immissionen von Geruch und Schall von Bedeutung. Zu den nach Realisierung der Planung zu erwartenden Geruch- und Schallimmissionen wurden Untersuchungen durchgeführt. In der Immissionsprognose Geruch[6] wird der Betrieb der Biogasanlage mit Blockheizkraftwerk, des Rapslagers und der Rapsölmühle als verträglich mit den vorhandenen und geplanten touristischen Nutzungen im Plangebiet (Betrieb von Café/ Restaurant, Museum, Beherber-

[6] Ecoma GmbH: Immissionsprognose zur Bestimmung der Immissionssituation im Bereich der Gutsanlage Schwechow (Geruch), Berichtsnr.: 0804-IP/2008; 19.03.2008

gungsbetrieb) bewertet. Nach der Lärmimmissionsuntersuchung[7] sind im südlichen Bereich des Plangebietes, in denen touristische Nutzungen vorhanden bzw. geplant sind, keine höheren Lärmimmissionen zu erwarten als in den nächstgelegenen Bereichen mit Wohnnutzung südöstlich und nordöstlich des Plangebietes, in denen die Richtwerte für Lärmimmissionen eingehalten werden. Durch den geplanten Ausbau touristischer Nutzungen ist eine Verbesserung der Erholungseignung im Plangebiet zu erwarten

Weitere Ausführungen zu diesem Schutzgut sind im parallel zum Bebauungsplan aufgestellten Grünordnungsplan enthalten.

Immissionen

Zu den bei Realisierung der Planung zu erwartenden Immissionen von Lärm und Geruch wurden Untersuchungen durchgeführt.

Die **Lärmimmissionsuntersuchung**[8] enthält zusammengefasst folgende Aussagen:

Die von dem Blockheizkraftwerk (BHKW) der Biogasanlage im Sondergebiet SO 2 ausgehenden Geräusche liegen nachts an dem nächstgelegenen Wohnhaus im Nordosten (Immissionsort 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 „Brummton“ 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 Lärmminderungspotenzial 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 Gutsgelände 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 Lärmminderungstechnik 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 Lärmemissionskontingenten bzw. flächenbezogenen Schallleistungspegeln, die eine Aufteilung der Immissionsrichtwerte auf die einzelnen Sondergebietsteilflächen ermöglichen, sind nicht erforderlich.

---

[7] Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler: 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gutsanlage Schwechow“ der Gemeinde Pritzier – Lärmimmissionsuntersuchung, 11.03.2008

[8] Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler: 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gutsanlage Schwechow“ der Gemeinde Pritzier – Lärmimmissionsuntersuchung, 11.03.2008

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)

Insgesamt liegen die Lärmimmissionen für störungsempfindliche Nutzungen (Wohnnutzungen) im Plangebiet und dessen Umgebung innerhalb der Richtwerte der hier anzuwendenden TA Lärm.

Die **Immissionsprognose Geruch**[9] enthält zusammengefasst folgende Aussagen:

Südlich der Biogasanlage und der Rapsmühle sind Bereiche mit sensibler Nutzung vorgesehen. Auf den relevanten Beurteilungsflächen auf dem Gutsgelände wird auch beim Szenario 3 (bei Realisierung der Planung bei maximaler Ausnutzung der Vorgaben in den Festsetzungen des B-Planes) keine Überschreitung der Grenzwerte der GIRL[10] festgestellt. Auf der Beurteilungsfläche 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. Es ist in diesem Bereich auch die Errichtung eines Cafe und Restaurantbetriebes geplant.

Im Bereich des Denkmalschutzensembles mit laut bestehenden Flächennutzungsplans vorhandener Wohnbebauung im Außenbereich, nordöstlich der Rapsölmühle und Rapslagerung, werden im Szenario 3 (siehe oben) 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

---

[9] Ecoma GmbH: Immissionsprognose zur Bestimmung der Immissionssituation im Bereich der Gutsanalge Schwechow (Geruch), Berichtsnr.: 0804-IP/2008; 19.03.2008

[10] GIRL (2004): Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen (Geruchsimmissions-Richtlinie – GIRL -) in der Fassung vom 21. September 2004 mit Begründung und Auslegungshinweisen

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 Rauhigkeit 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)

Insgesamt ist aus Sicht des Gutachters eine Verträglichkeit der Vorhaben gemäß Bebauungsplan mit sensiblen Nutzungen im Plangebiet und dessen Umgebung gegeben. Dies gilt auch bei Erweiterung der zum Zeitpunkt März 2008 bestehenden geruchlich relevanten Anlagen wie der Rapsölmühle und der Biogasanlage in den vom Bebauungsplan vorgegebenen Grenzen. Die Geruchsimmissionen liegen innerhalb der Richtwerte der hier anzuwendenden GIRL[9].

Schutzgut Boden

Bodenversiegelungen führen zu erheblichen und nachhaltigen Veränderungen im gesamten Ökosystem. Die Funktionen des Bodens, etwa zur Speicherung und Filterung von Wasser, werden eingeschränkt oder unterbunden. Dabei sind diese Funktionen für die Grundwasserneubildung von wichtiger Bedeutung. Durch Versiegelung steht der Boden als Wuchsort für Vegetation und als Lebensraum für Bodenorganismen nicht mehr zur Verfügung.

Im Schutzgut Boden sind Vorbelastungen vorhanden aufgrund der bis in die 1990er Jahre vorhandenen Bebauung und Versiegelung im Großteil des Plangebietes sowie der Aufschüttungen im Boden nach Abriss und Entsiegelung in den jetzigen Freiflächen.

Aus den folgenden Tabellen ist die nach Realisierung der Planung zu erwartende Bodenversiegelung ersichtlich. Tabelle 1 enthält eine Übersicht mit Angaben zu den Eingriffen in den einzelnen Bau- bzw. Verkehrsflächen (bestehende und zu erwartende Versiegelung). In Tabelle 2 wird die über den Bestand hinaus nach Realisierung der Planung zu erwartende Bodenversiegelung ermittelt.

Tabelle 1: Übersicht Bodenversiegelung in den Bau- und Verkehrsflächen

Eingriffsfläche (Baugebiet, Verkehrsfläche)	**Angaben zu den Eingriffen**
Baugebiet Nr. 1: SO Fahrsilo Biogasanlage	Umfang der Versiegelung/ Bebauung: siehe Tabelle 2 (Versiegelung/ Bebauung bereits im Vorgriff auf B-Plan genehmigt und erfolgt)
Baugebiet Nr. 2: SO Biogasanlage	Umfang der Versiegelung/ Bebauung: siehe Tabelle 2 (Versiegelung/ Bebauung bereits im Vorgriff auf B-Plan genehmigt und erfolgt)
Baugebiet Nr. 3: SO Ölmühle	Umfang der zu erwartenden Versiegelung/ Bebauung: siehe Tabelle 2
Baugebiet Nr. 4: SO Hallen/ landw.Betrieb - westl. Planstr.A	Fläche bereits vor B-Plan-Aufstellung im Bestand versiegelt bzw. bebaut; B-Plan ermöglicht keine zusätzliche Versiegelung bzw. Bebauung
Baugebiet Nr. 5: SO Hallen/ landw.Betrieb - östl. Planstr.A	Umfang der zu erwartenden Versiegelung/ Bebauung: siehe Tabelle 2
Baugebiet Nr. 6: SO Café/ Restaurant/ Brennerei/ Laden/ Verw./ Museum	Bereich Brennerei/ Laden/ Verwaltung/ Museum bereits vor B-Plan-Aufstellung im Bestand versiegelt bzw. bebaut --> für Bereich Café/ Restaurant zu erwartende Versiegelung/ Bebauung: siehe Tabelle 2
Baugebiet Nr. 7: WA Gutsgebäude	Fläche bereits vor B-Plan-Aufstellung im Bestand versiegelt bzw. bebaut; B-Plan ermöglicht keine zusätzliche Versiegelung bzw. Bebauung
Baugebiet Nr. 8: SO Hotel/ Pension/ Betriebswhg.	Umfang der zu erwartenden Versiegelung/ Bebauung: siehe Tabelle 2
Verkehrsfläche: Planstraße A	Fläche bereits vor B-Plan-Aufstellung im Bestand versiegelt; B-Plan ermöglicht keine zusätzliche Versiegelung
Verkehrsfläche: Planstraße B	Fläche bereits vor B-Plan-Aufstellung im Bestand versiegelt; B-Plan ermöglicht keine zusätzliche Versiegelung
Verkehrsfläche: Planstraße C	Umfang der zu erwartenden Versiegelung/ Bebauung: siehe Tabelle 2
Verkehrsfläche: "Am Park"	Fläche bereits vor B-Plan-Aufstellung im Bestand versiegelt; B-Plan ermöglicht keine zusätzliche Versiegelung

Tabelle 2: Ermittlung Versiegelungsfläche

Eingriffsfläche (Baugebiet, Verkehrsfläche)	**Flächengröße** (qm)	**GRZ gemäß B-Plan**	**Versiegelungsgrad,** einschl. Überschreitung GRZ für Nebenanlagen (%)	**Versiegelungsfläche** (qm)
Baugebiet Nr. 1	4.338	0,8	80	3.470
Baugebiet Nr. 2	4.468	0,8	80	3.574
Baugebiet Nr. 3	12.861	0,6	80	10.289
Baugebiet Nr. 5	10.438	0,6	80	8.350
Baugebiet Nr. 6 (nur Bereich geplantes Cafe/ Restaurant)	2.206	0,6	80	1.765
Baugebiet Nr. 8	5.159	0,4	60	3.095
Planstraße C	1.059		90	953
			Summe:	**31.496**

Durch den Bebauungsplan wird somit über den Bestand hinaus Bodenversiegelung in der Größenordnung von 3,15 ha Fläche ermöglicht. In dieser Flächengröße enthalten sind die bereits im Vorgriff auf den Bebauungsplan errichteten Gebäude und Anlagen sowie angelegte Flächen in den Baugebieten Nr. 1, 2 und 3.

Bei Berücksichtigung der oben genannten Vorbelastung sind die Beeinträchtigungen in diesem Schutzgut insgesamt als erheblich zu bewerten. Insbesondere die Eingriffsfolgen zur Errichtung der Fahrsilos zur Biogasanlage sind als erheblich zu werten.

Schutzgut Wasser

Die direkte Wirkung der Bodenversiegelung betrifft auch den Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers. Unter normalen Umständen (unversiegelte Böden) versickert ein Teil des Niederschlages im Boden. Während ein Teil davon zur Grundwasserneubildung beiträgt, wird ein anderer Teil durch Vegetation und verschiedene Bodenprozesse verwertet und zum Teil durch Transpiration und Evaporation wieder an die Atmosphäre abgegeben. Der nicht versickerte Teil des Niederschlagswassers wird als Oberflächenabfluss abgeführt. Durch Bodenversiegelung wird die Versickerungsleistung der Böden deutlich reduziert bzw. unterbunden, wodurch sich der Oberflächenabfluss erhöht. Eine Teilversiegelung wirkt sich in diesem Zusammenhang in geringerem Maße aus als eine Vollversiegelung. Insbesondere im nördlichen Bereich des Plangebietes sind großflächige Versiegelungen geplant. Der Oberflächenabfluss nach Niederschlag wird daher in diesem Bereich erhöht. In der Erschließungsfachplanung ist daher eine gesicherte Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers und eine Abwasserbehandlung sicherzustellen.

In der Erschließungsplanung für die Verkehrsflächen und in der Ausführungsplanung für Bauvorhaben in den Sondergebieten ist sicherzustellen, dass Risiken für das Grundwasser und für offene Gewässer (Schwechower Becke) vermieden werden.

Die Beeinträchtigungen in diesem Schutzgut sind insgesamt als erheblich zu bewerten.

Beeinträchtigungen - Klima, Luft

Durch die Bodenversiegelung wird das Mikroklima verändert. Die Luftfeuchtigkeit wird vermindert durch geringere Verdunstung und dadurch fehlende Verdunstungskälte. Dies sowie das Aufheizen der

versiegelten Oberflächen (insbesondere Asphalt) bei Strahlungswetter[11] führen zur Erhöhung der mittleren Temperatur.

Durch die Errichtung von Gebäuden in den Bauflächen können Luftaustauschbahnen verändert und Windgeschwindigkeiten kleinräumig herabgesetzt bzw. erhöht werden. Dieser Einfluss ist bei den möglichen Gebäuden im FNP-Änderungsbereich vernachlässigbar.

Der Bereich des Plangebietes ist ein insgesamt ländlich geprägter Raum. Die Geruchsemissionen, die von dem Betrieb der Biogasanlage, der Rapsölmühle mit Rapslager und der Brennerei nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgehen können, liegen gemäß Immissionsprognose für die sensiblen Bereiche (Wohnsiedlung nordöstlich des Plangebietes, Wohngebiet Ortslage Schwechow südöstlich des Plangebietes, Wohnnutzung Gutshaus sowie geplante Beherbergungseinrichtung im Süden des Plangebietes) im Bereich nicht erheblicher Beeinträchtigungen.

Beeinträchtigungen - Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen

Durch den geplanten Eingriff werden Flächen mit unterschiedlichem Biotopwert in Anspruch genommen.

Die Eingriffsregelung in den Baugebieten Nr. 1 „SO Fahrsilo Biogasanlage“, Nr. 2 „SO Biogasanlage“ und Nr. 3 „Ölmühle“ sind die Eingriffe zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen bis Herbst 2007 bereits erfolgt (in Baugebiet Nr. 3 nur teilweise). Die Eingriffsregelung für diese Eingriffe wurde bereits vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens und der Aufstellung des Grünordnungsplanes (GOP) in Landschaftspflegerischen Begleitplänen (LBP) bzw. in direkten Auflagen der Unteren Naturschutzbehörde erstellt, die jeweils Teil der Baugenehmigung wurden und damit Rechtskraft erlangten. Die Eingriffsbewertung zum Schutzgut Arten und Biotope wird daraus im Folgenden wiedergegeben

Aus dem LBP zur Errichtung eines Fahrsilos zur Biogasanlage[12] (Baugebiet Nr. 1) geht hervor, dass für dieses Vorhaben Erlen-Eschen-Quellwald in 3.000 qm Flächengröße durch Bebauung in Anspruch genommen wurde. Erlen-Eschen-Quellwald ist ein gemäß § 20 LNatG M-V geschützter Biotop. Als geschützte Pflanzenart wurde hier *Iris pseudacorus* kartiert (gemäß Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt). Zudem wurde ein, außerhalb des B-Plangebietes befindliches, Weidengebüsch von 860 qm Flächengröße beseitigt, ein ebenfalls gemäß § 20 LNatG M-V geschützter Biotop. Zusätzlich wurde 480 qm Ackerfläche in Anspruch genommen. Die Biotopbereiche „Erlen-Eschen-Quellwald“ und „Weidengebüsch“ haben einen hohen Wert im Schutzgut Arten und Biotope. In der Bewertung gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“[13] werden diese mit der höchsten Wertstufe 4 bewertet (Skala 1 bis 4 für unversiegelte Biotop-/ Nutzungstypen); die Ackerfläche wird mit der niedrigsten Wertstufe 1 bewertet.

Der Verlust von Waldflächen durch Errichtung des Fahrsilos bedarf – unabhängig von der naturschutzrechtlichen Seite – einer Genehmigung der Waldumwandlung durch die zuständige Forstbehörde (Forstamt Schildfeld), verbunden mit Maßnahmen zur Ersatzaufforstung.

Aus den Unterlagen zu den bereits genehmigten Bauvorhaben „Biogasanlage“ (Baugebiet Nr. 2) und „Neubau einer Lagerhalle“ (Baugebiet Nr. 3)[14] geht hervor, dass für diese Bauvorhaben Biotopflächen

---

[11] Begriff der Meteorologie: eine Form des Hochdruckwetters mit wenig Bewölkung und mäßigen Winden

[12] Landschaftspflegerischer Begleitplan zur Errichtung eines Fahrsilos im Rahmen eines Änderungsantrages zu einer Biogasanlage am Standort Schwechow/ Landkreis Ludwigslust, Schwerin, Februar 2006, Antragsverfasser: LMS Landwirtschaftsberatung M-V GmbH Fachbereich Immissionsschutz

[13] „Hinweise zur Eingriffsregelung“ hrsg. vom Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V), Heft 3/ 1999

[14] Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Neubau einer Lagerhalle am Standort Schwechow/ Landkreis Ludwigslust, Schwerin, Oktober 2006, Antragsverfasser: LMS Landwirtschaftsberatung M-V

in Anspruch genommen wurden, die gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ mit der (niedrigsten) Wertstufe 1 bewertet wurden.

In den Eingriffsflächen im Plangebiet, für die noch keine Eingriffsregelung im Zuge von Baugenehmigungen erfolgte, werden die Biotoptypen „nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation“ (PEU), „artenarmer Zierrasen“ (PER), „Freifläche des Siedlungsbereiches“ (PE), „Siedlungshecke aus heimischen Baumarten“ (PHZ) und „Intensivgrünland“ (GI) in Anspruch genommen. Diese werden gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ mit der (niedrigsten) Wertstufe 1 bewertet, mit Ausnahme der „Siedlungshecke“ (PHZ) (Wertstufe 1-2), die im Bereich der Planstraße C auf 25 m Länge beseitigt werden muss.

Diese Biotopflächen werden in Anspruch genommen in den Baugebieten Nr. 3 „Ölmühle“ (übrige Teilfläche), Nr. 5 „Hallen, Lagerflächen, ...“, Nr. 6 „ Café/ Restaurant, Brennerei, Laden, ...“ für die Teilfläche des geplanten Cafés/ Restaurants und Nr. 8 „Hotel/ Pension, ...“ sowie der neu anzulegenden Planstraße C.

Im Baugebiet Nr. 8 (Bestand: Intensivgrünland) werden bei der Realisierung der Bebauung voraussichtlich vier Weidenbäume (Stammdurchmesser (Stdm.) 30 cm) sowie 9 Obstbäume (Stdm. von 30 cm bis 40 cm) beseitigt.

Weitere Baumverluste sind nicht zu erwarten. Zur Anbindung des Baugebietes an die Planstraße A werden keine der parallel zur Straße stehenden Bäume („Baumreihe“ PWX) beseitigt, sondern die Anbindung wird in vorhandenen Lücken in der Baumreihe angelegt.

Die übrigen Bau- und Verkehrsflächen sind bereits langjährig bebaut und gelten nicht als Eingriffsflächen.

Es werden insgesamt meist eher geringwertige Biotopflächen in Anspruch genommen; die „Siedlungshecke“ weist geringen bis mittleren Biotopwert auf.

Die Eingriffsflächen selbst weisen im Bestand nur geringe Eignung als Lebensraum wildlebender Tierarten auf (vgl. Ausführungen zum Bestand – Fauna).

Zu den westlich und nordwestlich angrenzend außerhalb des Plangebietes liegenden Bereichen „Erlen-Eschen-Quellwald“ und „Nordteil des Gutsparks mit nördlichem Teich“ wurden in der Brutsaison bis Juli 2008 Erfassungen durchgeführt[15]. Aufgrund der Ergebnisse dieser Kartierung wird davon ausgegangen, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Vogelwelt in diesen Bereichen außerhalb des Plangebietes durch die geplanten Vorhabensteile des Bebauungsplanes nicht zu erwarten sind. Diese Bereiche weisen eine hohe Artenvielfalt an Vögeln auf, obwohl direkt angrenzend intensive Nutzungen stattfinden. Bei den weiteren geplanten Vorhaben des Bebauungsplanes in größerer Entfernung zu diesen Bereichen wird daher prognostiziert, dass diese keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vogelwelt in diesen Bereichen haben werden (vgl. dazu Ausführungen im folgenden Abschnitt zum EU-Vogelschutzgebiet).

Schutzgebiete NATURA 2000

- FFH-Gebiet DE 2632-301 „Feldgehölze und Wälder im Raum Pritzier“

Das FFH-Gebiet DE 2632-301 „Feldgehölze und Wälder im Raum Pritzier“ befindet sich in knapp weniger als 300 m Abstand von der südöstlichen Grenze des Plangebietes. In diesem bewaldeten und von Feldgehölzen durchzogenen Schutzgebiet gilt der Schutz besonders den beiden baumbewohnenden Käferarten Heldbock (auch genannt Eichenbock *Cerambyx cerdo*) und Eremit (auch genannt Juchtenkäfer *Osmoderma eremita*).

GmbH Fachbereich Immissionsschutz

[15] Kartierung der Avifauna – Bebauungsplan „Gut Schwechow“ der Gemeinde Pritzier, K. Dettmann, Juli 2008

Der Lebensraum dieser beiden Käferarten sind alte Laubbäume, die in ihren abgestorbenen, durchfeuchteten Baumteilen bzw. im Mull von Baumhöhlen besiedelt werden. Beide Arten sind standorttreu, d.h. die Verbreitungstendenz in andere geeignete Lebensräume ist gering.

Als andere Gebietsmerkmale dieses FFH-Gebietes werden im Standarddatenbogen angegeben: „Das landwirtschaftliche geprägte Gebiet beeindruckt durch die einzelnen verstreut in der offenen Landschaft stehenden Alteichen sowie die zahlreichen Eichenalleen an Landwegen und Straßen, die den Lebensraum des Heldbocks und des Eremiten darstellen.“

Folgende Angaben zur Verletzlichkeit des FFH-Gebietes (Gefährdungsfaktoren) sind im Standarddatenbogen enthalten: „Entnahme von bzw. Defizit an nachwachsendem Alt- und Totholz (Brutbäume und Brutbaumpotential für die Käfer), Intensivierung der Forstwirtschaft, Waldumbau, Verringerung des Alt- und Totholzanteils (jeweils soweit erheblich wirkend).“

Vorkommen dieser beiden Käferarten außerhalb des FFH-Gebietes in der Umgebung des B-Plangebietes sind an Bäumen im Gutspark westlich des B-Plangebietes und an Straßenbäumen östlich des B-Plangebietes bekannt. Vorkommen im B-Plangebiet sind nicht bekannt.

Die Wirkungen der im B-Plan vorbereiteten Vorhaben liegen im Bereich der direkten Inanspruchnahme von Flächen durch Überbauung bzw. Versiegelung.

Denkbare erhebliche Beeinträchtigungen der Käferarten wäre die Beseitigung von Brutbäumen bzw. potentiellen Brutbäumen. Diese sind jedoch weder in den Eingriffsflächen noch im B-Plangebiet vorhanden. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass möglicher Lebensraum der Käferarten durch das Vorhaben nicht in Anspruch genommen wird.

Aufgrund der Art der Wirkungen des Vorhabens, der Art der Verletzlichkeit des Schutzgebietes, der räumlichen Entfernung des Schutzgebietes zum B-Plangebiet sowie aufgrund der mangelnden Wahrscheinlichkeit des Vorkommens der geschützten Arten im Wirkbereich der Eingriffe können erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgebietes durch das Vorhaben offensichtlich ausgeschlossen werden.

Eine vertiefende Verträglichkeitsuntersuchung zum FFH-Gebiet „Feldgehölze und Wälder im Raum Pritzier“ wird daher nicht für erforderlich angesehen.

- EU-Vogelschutzgebiet DE 2732-402 „Mecklenburgisches Elbetal"

Verträglichkeitsuntersuchung

Die Gebietsangaben sind dem Standarddatenbogen sowie Informationen zur Gebietscharakterisierung[16] entnommen.

- Kurzbeschreibung

Das EU-Vogelschutzgebiet „Mecklenburgische Elbetal“ DE 2732 – 473 erstreckt sich von der Bundesstraße 5 im Norden bis zur südwestlich gelegenen Elbe und ist mehr als 33.500 ha groß.

Es besteht zu 30% aus Grünland, zu 42 % aus Ackerland, zu 13 % aus Nadelwald und zu 5 % aus Laubwald.

Das Gebiet wird als offene bis halboffene Kulturlandschaft der Elbaue mit umfangreichen Grabensystemen und zahlreichen Feldgehölzen beschrieben.

Güte und Bedeutung:

Vorkommensschwerpunkt für Anhang I-Brutvogelarten des Offenlandes wie Rotmilan und Wiesen-

[16] Informationen zur Gebietscharakterisierung; Arbeitsmaterial im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zur geplanten Nachmeldung von FFH-Gebieten im Küstenmeer sowie über die geplante neue Kulisse von Europäischen Vogelschutzgebieten (SPA=Special Protection Areas) im Land Mecklenburg-Vorpommern; Arbeitsstand: April 2007

weihe sowie nordische Rastvögel wie Zwerg- und Singschwan, Bläss- und Saatgans sowie Kranich (wichtiger Zugkorridor)

Jahrhundertelalte Kulturlandschaft Elbaue und Muldentäler der Nebengewässer mit umfangreichen Grabensystemen

Norddeutsches Urstromtal (Elbe) mit Talsandflächen und Binnendünen sowie Schmelzwasserabflussbahnen der Nebengewässer (u.a. Elde, Rögnitz, Sude, Schaale, Boize)

Der Standort des Bebauungsplanes liegt im Norden des Gebietsraumes nahe der Bundesstraße 5. Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Schutzgebietes, das generell Siedlungsbereiche nicht ausgrenzt.

- Erhaltungsziele und Schutzzweck

Folgende Vogelarten mit besonderem Schutz- und Maßnahmenerfordernis werden genannt:

Bekassine	Rotschenkel	Blässgans
Saatgans (Tundra-)	Brandgans	Schwarzmilan
Eisvogel	Schwarzspecht	Flussuferläufer
Schwarzstorch	Gänsesäger	Silberreiher
Gartenrotschwanz	Singschwan	Grauschnäpper
Sperbergrasmücke	Großer Brachvogel	Spießente
Heidelerche	Steinschmätzer	Kiebitz
Sumpfohreule	Kranich	Tüpfelsumpfhuhn
Löffelente	Turteltaube	Mittelspecht
Wachtelkönig	Neuntöter	Weißstorch
Ortolan	Wendehals	Reiherente
Wespenbussard	Rohrdommel	Wiesenweihe
Rohrweihe	Ziegenmelker	Rotmilan
Zwergschwan		

Für die Erhaltung dieser Arten ergeben sich insbesondere folgende Schutzerfordernisse:

Erhaltung von Land- und Wasserflächen und Sedimenten, die arm an anthropogen freigesetzten Stoffen sind
Erhaltung möglichst langer störungsarmer Uferlinien und möglichst großer störungsfreier Wasserflächen sowie eines störungsarmen Luftraumes
Erhaltung großer unzerschnittener und störungsarmer Offenlandflächen
Erhaltung und Entwicklung von störungsarmen Wäldern mit angemessenen Altholzanteilen, z. B. für Gartenrotschwanz, Grauschnäpper, Mittel- und Schwarzspecht, Rot- und Schwarzmilan, Schwarzstorch, Wespenbussard
Erhaltung einer offenen bis halboffenen Landschaft mit hohem Anteil an Verbuschungszonen
Erhaltung der Grünlandflächen insbesondere durch extensive Nutzung (Mähwiesen und/oder Beweidung); bei Grünlandflächen auf Niedermoor Sicherung eines hohen Grundwasserstandes zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung von Feuchtlebensräumen
Erhaltung des Strukturreichtums in Feuchtlebensräumem (z. B. Gebüschgruppen, Staudenfluren, Erlenbruchwälder in Niedermoorbereichen)
Erhaltung der Wasserröhrichte, z. B. für Rohrdommel, Tüpfelsumpfhuhn,
Erhaltung von Flachwasserzonen mit ausgeprägter Submersvegetation und Erhaltung der dazu erforderlichen Wasserqualität
Erhaltung bzw. Wiederherstellung eines Gewässerzustandes, der nachhaltig eine für fischfressende

Vogelarten optimale Fischreproduktion ermöglicht und die Verfügbarkeit der Nahrungstiere sichert
Erhaltung von störungsarmen Grünlandflächen im unmittelbaren Umfeld von Gänserastplätzen
Erhaltung störungsarmer Moore und Sümpfe (Wasserstand >20 cm, ggf. Wiederherstellung solcher Wasserstände)
Erhaltung bzw. Wiederherstellung natürlicher und naturnaher Fließgewässerstrecken durch Erhalt und Förderung der Gewässerdynamik (Mäander- und Kolkbildung, Uferabbrüche, Steilwände etc.), z. B. für Eisvogel
Erhalt bzw. Wiederherstellung ausgedehnter Seggen-Riede und Schilf-Röhrichte durch Sicherung dauerhaft hoher Grundwasserstände
Erhaltung großer unzerschnittener und störungsarmer Land- und Wasserflächen
Erhalt bzw. Wiederherstellung von ausgedehnten Überflutungsräumen
Sicherung und Entwicklung von unterholz- und baumartenreichen, störungsarmen Altholzbeständen
Erhaltung bzw. Wiederherstellung von intakten Waldmooren und –sümpfen
Erhaltung bzw. Entwicklung von strukturreichen Ackerlandschaften mit einem hohen Anteil an naturnahen Ackerbegleitbiotopen (z. B. Wegraine, Sölle, Seggen-Riede, Feldgehölze, Hecken etc.)
Erhalt bzw. Wiederherstellung der natürlichen Überflutungsdynamik

- Wirkprozesse des Vorhabens

Für die Beurteilung der Verträglichkeit der Planung mit dem Vogelschutzgebiet sind diejenigen Wirkprozesse des Vorhabens von Bedeutung, die das Schutzgebiet einzeln oder in Zusammenwirkung mit anderen Plänen und Projekten beeinträchtigen können.

Von dem durch den Bebauungsplan vorbereiteten Vorhaben gehen direkte Wirkungen wie Flächeninanspruchnahme durch Bebauung und Versiegelung sowie indirekte Wirkungen durch Störung und Beunruhigung (Lärm, Bewegung) aus.

- Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele

Im Bebauungsplangebiet werden eher gering- bis mittelwertige Biotopflächen in Anspruch genommen. Für das Bebauungsplangebiet kommt eine Potentialabschätzung als Lebensraum für Vogelarten zu dem Ergebnis, dass das eigentliche Plangebiet für Waldvögel, Wiesenbrüter, Wasservögel und Heckenbrüter wenig geeigneten Lebensraum bietet. Das Plangebiet ist zu einem großen Anteil bebaut bzw. versiegelt und auch die unversiegelten Offenlandflächen sind intensiver Nutzung im Gutsbetrieb und damit Störungen ausgesetzt. Der im Süden des Plangebietes liegende Bereich des Gutsparks östlich des Gutsgebäudes mit Baumbestand innerhalb von Zierrasenfläche, wie auch die kleine Grünlandfläche südlich daran angrenzend, bieten Vogelarten entsprechender Lebensräume (Parks, Rasenflächen mit Baumbestand) wie Grünfink, Singdrossel, Ringeltaube, Grauschnäpper und Stieglitz potentiellen Lebensraum, jedoch ist auch dies aufgrund von Störungen durch Nutzungen eingeschränkt. Die offenen Acker- bzw. Grünlandflächen im Plangebiet sind aufgrund der intensiven Nutzung als Rastflächen wenig geeignet.

Abweichend davon wurden bereits vor Planungsbeginn für den Bau des Fahrsilos zur Biogasanlage hochwertige Biotopbereiche eines Erlen-Eschen-Quellwaldes in Anspruch genommen. Die hier nordwestlich außerhalb des Plangebietes verbliebenen Bereiche des Erlen-Eschen-Quellwaldes sowie die südwestlich und südlich außerhalb des Plangebietes gelegene Gutsparkanlage wurde zu Vogelartenvorkommen wurde von einem externen Vogelkundler untersucht [17]. Von den hier festgestellten 36 Vogelarten wurde von den im Vogelschutzgebiet besonders zu schützenden Arten (siehe Liste auf voriger Seite) lediglich der Gartenrotschwanz (einmal als Brutpaar, zweimal in Individuen) festgestellt. Andere dieser Arten des Vogelschutzgebietes, etwa waldbewohnende Arten wie Schwarz- und

[17] Kartierung der Avifauna – Bebauungsplan „Gut Schwechow“ der Gemeinde Pritzier, K. Dettmann, Juli 2008

Mittelspecht, wurden nicht festgestellt.

Die festgestellte Anzahl Vogelarten wird im Bericht zur Kartierung als hohe Artenvielfalt interpretiert.

Der Bericht zur Kartierung kommt bei der Auswertung der Ergebnisse zu dem Schluss, dass der bereits erfolgte Eingriff am Waldsaum sowie die Bebauung in unmittelbarer Nähe zu den Untersuchungsflächen (Biogasanlage und Fahrsilos) "aufgrund der Nachweise (...) keinen Einfluss auf Vogelwelt hatte. Sowohl Durchzügler als auch Brutvögel haben keine Nachteile von dem erfolgten Eingriff." (Zitat Kartierbericht)

„Zu den weiteren, im Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen wird prognostiziert, dass diese keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vogelwelt in den Untersuchungsflächen haben werden, da diese in größerer Entfernung geplant sind und auch aufgrund der Art der geplanten Nutzung nicht wesentlich störend wirken werden." (Ende Zitat Kartierbericht).

Aufgrund der Ergebnisse der Untersuchung der Avifauna in Flächen angrenzend an das Plangebiet sowie der Potentialabschätzung zur Avifauna im Plangebiet wird folgendes Fazit zur Verträglichkeit des Vorhabens gemäß Bebauungsplan mit den Schutzzielen des EU-Vogelschutzgebietes gezogen. Die bereits erfolgten Eingriffe der Errichtung der Biogasanlage mit Fahrsilos werden hiervon ausdrücklich ausgenommen, da eine Erfassung und Bewertung des Zustandes vor diesen Eingriffen nachträglich nicht mehr möglich ist. Das folgende Fazit bezieht sich daher nur auf die geplanten Vorhabensteile des Bebauungsplanes:

Die Prüfung der Wirkungen des Vorhabens gemäß Bebauungsplan auf die Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes führt zu dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

Artenschutz

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind im § 42 Abs. 1 BNatSchG Zugriffsverbote für die besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten festgelegt. Demnach gilt:

„Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören."

Gemäß § 42 Abs.5 BNatSchG gelten diese Zugriffsverbote bei Eingriffen in Natur und Landschaft sowie bei Vorhaben nach Baugesetzbuch unter folgender Maßgabe:

„Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird."

Es ist daher für den Bebauungsplan zu prüfen, ob besonders geschützte Arten von dem Eingriff betroffen sein können und ob dann die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Wie aus den vorangehenden Ausführungen zum Schutzgut Arten und Biotope zu entnehmen ist, kommen als besonders oder streng geschützte Arten Vögel sowie die Käferarten Heldbock (auch genannt Eichenbock, Cerambyx cerdo) und Eremit (auch genannt Juchtenkäfer, Osmoderma eremita) in Betracht.

Im Ergebnis der dazu durchgeführten Untersuchungen und Betrachtungen kann davon ausgegangen werden, dass von den Eingriffen des Bebauungsplans keine erheblichen Beeinträchtigungen dieser Artengruppen ausgehen. Verstöße gegen die Verbote des § 42 BNatSchG durch die Realisierung des Bebauungsplanes sind daher nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter wie Bau- oder Bodendenkmale sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand durch die Planung nicht betroffen.

Sachgüter bestehen im Plangebiet in Form der vorhandenen Gebäudesubstanz und landwirtschaftlichen, gartenbaulichen bzw. forstwirtschaftlichen Nutzflächen (Wirtschaftsgüter). Da die Planung mit Flächeneigentümer und –nutzer auf dem Gut Schwechow abgestimmt ist, sind im Ergebnis der Planung keine Beeinträchtigungen des Wirtschaftbetriebes auf dem Gut Schwechow zu erwarten. Ein erheblicher Eingriff in das forstliche Wirtschaftsgut ist die Umwandlung von Erlenwald im Bereich des Baugebietes Nr. 1 (Fahrsilos Biogasanlage). Dieser ist in Abstimmung mit der Forstverwaltung durch Ersatzaufforstung auszugleichen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße.

Durch den Verlust von Freiflächen durch Flächenversiegelung wird der Anteil an Vegetationsfläche verringert, wodurch auch der Erholungswert verringert wird. Durch die Erschließung der Fläche und der Grüngestaltung wird wiederum eine Verbesserung des Erholungswertes erreicht.

Die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen sind insgesamt als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

Zusammenfassung Umweltauswirkungen

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden schutzgutbezogen in der folgenden Tabelle kurz zusammengefasst

Tabelle 3: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch hier: Orts- und Landschaftsbild	Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes durch Errichtung von Gebäuden und Anlagen, Vorprägung durch bisherige Nutzung im Plangebiet	+
hier: Immissionen	Lärm- und Geruchsimmissionen durch Betrieb vorhandener und geplanter Anlagen im Plangebiet: Richtwerte werden eingehalten	+
Boden	Verlust von Bodenfunktion durch Bebauung und Versiegelung	++
Wasser	Verlust von Oberflächenretention, Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	++
Klima, Luft	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	o
Biotope, Tiere	Verlust von Biotopflächen und Tierlebensraum	++
Kultur-, Sachgüter	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern, hier: Verlust Waldfläche	o ++
Wechselwirkungen	Verlust von Freifläche	+

+++ sehr erheblich, ++ erheblich, + wenig erheblich, o nicht erheblich

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Ohne Bebauungsplan wäre eine weitere bauliche Entwicklung im Bereich der Gutsanlage Schwechow nicht möglich. In den bisher unbebauten Flächen würde die bisherige, meist landwirtschaftliche, Nutzung weitergeführt. Auf die in den bisher unbebauten Flächen bestehenden Vorbelastungen im Schutzgut Boden durch die bis in die 1990er Jahre im Plangebiet vorhandene Bebauung blieben bei Verzicht auf Bebauung erhalten. Nur eine Bebauung und Versiegelung würde in diesen Flächen unterbleiben, mit entsprechenden positiven Auswirkungen auf die Bodenentwicklung. Da einzelne Vorhabensteile bis zum Zeitpunkt März 2008 bereits im Vorgriff auf den Bebauungsplan errichtet wurden, würden diese bei Abbruch des Bebauungsplanverfahrens bestehen bleiben.

Die Entwicklung am Standort Gutsanlage Schechow würde auf eine reine Bestandssicherung beschränkt sein, weitere wirtschaftliche Entwicklungen des Gutsbetriebes einschließlich der touristischen Entwicklung wären nicht möglich, mit entsprechenden negativen Auswirkungen auf die Auslastung der Infrastruktur in der Gemeinde Pritzier.

8.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Grünordnerische Ziel- und Maßnahmenkonzeption

Vermeidung und Verringerung

Da die Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen sollen, sind Überlegungen zur Begrenzung der Eingriffe erforderlich.

Beim Ausbau der Erschließungsstraßen kann die Versiegelung minimiert werden, indem die Dimensionen auf das unbedingt Notwendige ausgelegt werden (Orientierung an EAE 95).

In der Planstraße C als Verbindung der Straße „An den Eichen“ mit dem Gebäuden im Baugebiet Nr. 6 im Westen des Plangebietes sollte nicht asphaltiert werden, sondern - entsprechend der Flächenbefestigung im Bereich um die Brennerei, Museum und Verwaltungs-/Verkaufsgebäude – gepflastert

werden mit mindestens 10 % Fugenanteil. Durch diese Art der Flächenbefestigung wird Vollversiegelung vermieden und es kann ein Teil Niederschlagswassers länger in den Fugenräumen gespeichert und zur Versickerung gebracht werden, so dass der Oberflächenabfluss verzögert wird.

Die Baugrenzen im Baugebiet Nr. 8 zur Errichtung eines Beherbergungsgebäudes sind so festgesetzt, dass die nördlich an das Baugebiet angrenzend vorhandene Baumreihe erhalten wird.

Baumerhaltung

Der Baumbestand im Plangebiet wird insgesamt als zu erhalten festgesetzt, mit Ausnahme des Baugebietes Nr. 8 im Süden des Plangebietes, in dem der Verlust von 4 Weidenbäumen und 9 Obstbäumen nicht zu vermeiden ist (vgl. Abschnitt „Prognose der Umweltauswirkungen“, hier Beeinträchtigungen Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen).

Ökologische Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des B-Plangeltungsbereiches

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Pflanzmaßnahmen festgesetzt, die gemäß § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch als ökologischer Ausgleich gelten. (A = Ausgleichsfläche)

A1: Flächige Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in Fläche SPE 1

In der Fläche SPE 1 ist ein Gehölzbestand aus Bäumen und Sträuchern in 9 m Breite gemäß Grünordnungsplan anzupflanzen und daran südlich angrenzend ein 6 m breiter Saumstreifen gemäß Grünordnungsplan anzulegen. Im nördlichen Teil der Fläche SPE 1 sind der Gehölzbereich in 4 m Breite und der Saumstreifen in 3 m Breite anzulegen.

A2: Flächige Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in Fläche SPE 2

In der Fläche SPE 2 ist ein Gehölzbestand aus Bäumen und Sträuchern in 37 m bis 41 m Breite gemäß Grünordnungsplan anzupflanzen und daran südlich angrenzend ein 10 m breiter Saumstreifen gemäß Grünordnungsplan anzulegen.

A3: Flächige Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in Fläche SPE 3

In der Fläche SPE 3 am südlichen und östlichen Rand des Baugebietes Nr. 5 ist ein Gehölzbestand aus Bäumen und Sträuchern in 8 m Breite gemäß Grünordnungsplan anzupflanzen.

A4: Baumpflanzungen an der Planstraße C

An der neu als Zufahrt zum Baugebiet Nr. 6 anzulegenden Planstraße C sind zum Ausgleich 18 Bäume der Arten Stieleiche Quercus robur und Winterlinde Tilia cordata in der Pflanzqualität gemäß Grünordnungsplan zu pflanzen.

A5:

Baumpflanzungen an der Planstraße A

An der Planstraße A, der nördlichen Zufahrt von der Straße „An den Eichen“, verläuft an der südlichen bzw. östlichen Wegseite eine Baumreihe (Linden). Diese weist einzelne Lücken auf. An 3 Standorten sind als Ausgleich Bäume der Art Winterlinde Tilia cordata in der Pflanzqualität gemäß Grünordnungsplan zu pflanzen.

Baumpflanzungen in der Grünfläche 1 nördlich der Planstraße A

In der Grünfläche nördlich der Planstraße A sind an 3 Standorten Bäume der Art Stieleiche Quercus robur in der Pflanzqualität gemäß Grünordnungsplan zu pflanzen.

Zuordnung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des B-Plangeltungsbereiches zu den Eingriffsflächen

Die Maßnahmen A1 bis A5 werden gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB als Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (A) den Eingriffsflächen (Bauflächen innerhalb der Baufelder, Verkehrsflächen) zugeordnet. Zusammen mit den Maßnahmen außerhalb des B-Plangeltungsbereiches, die ebenfalls zugeordnet werden (siehe unten), sind diese nach der

Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung im Grünordnungsplan (Stand Mai 2009) jeweils ausreichend bemessen, um die jeweiligen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auszugleichen.

Die Maßnahmen A1 bis A5 werden wie folgt zugeordnet:

Baufeld 2	A5 vollständig
Baufeld 3	A2 vollständig
Baufeld 5	A1 und A3 vollständig
Planstraße C	A4 vollständig

Externe ökologische Kompensationsmaßnahmen (außerhalb des B-Plangeltungsbereiches)

M1 - Erweiterung vorhandener Waldfläche mit Laubgehölzen (Eiche, Erle)

Diese Maßnahme ist in der Eingriffsregelung zur Errichtung des Fahrsilos zur Biogasanlage (Baugebiet Nr. 1) festgelegt worden (LBP, Februar 2006) und als Auflage zur Baugenehmigung zu realisieren. Die Maßnahme ist in dieser von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) Landkreis Ludwigslust festgelegten Form durchzuführen. Sie ist als Ersatzmaßnahme Bestandteil der von der UNB erteilten Ausnahmegenehmigung vom Biotopschutz gemäß Naturschutzgesetz, die strengen Kriterien zu entsprechen hat (gleichartiger Ersatz des zerstörten Biotopes).

Bei der Fläche M1 handelt es sich um eine Ackerfläche (Bestand) nordwestlich von Schwechow (vgl. Abb. 1 Lage der externen ökologischen Kompensationsmaßnahmen), die westlich an ein größeres Laubwaldgebiet und südlich an einen kleineren Erlen-Quellwald angrenzt. Die nördliche Grenze der Fläche M1 bildet ein temporäres Kleingewässer, umgeben von Erlengehölzen.

In dieser 16.800 qm großen Fläche M1 ist eine Erweiterung des hier vorhandenen Waldes vorzunehmen, als direkter, gleichartiger Ersatz für den Verlust von Erlen-Eschen-Quellwald im Zuge der Errichtung der Fahrsilos.

Hierzu sind direkt an den vorhandenen Erlen-Quellwald anschließend auf 10 bis 20 m Breite Schwarzerlen Alnus glutinosa zu pflanzen, soweit die Standortbedingungen (Bodenfeuchte) dies ermöglichen. In der weiteren Fläche M1 sind in jeweils 20m breiten Streifen, etwa rechtwinklig zum bestehenden Waldrand ausgerichtet, Bestände aus Roteiche Quercus rubra, Stieleiche Quercus robur und Traubeneiche Quercus petraea zu pflanzen. Zur Aufforstung sind Pflanzen der Pflanzqualität „Höhe 50 bis 70 cm“ zu verwenden. Der Reihenabstand beträgt 2 m, der Pflanzabstand beträgt 0,8m bis 1,0m.

Maßnahmen zum Wildverbissschutz sind zu treffen und eine dreijährige Entwicklungspflege durchzuführen.

Weitere Angaben sind dem o.g. LBP zu entnehmen.

Als Pflanzzeitraum war Frühjahr 2006 vorgesehen. Dieser Zeitraum wurde nicht eingehalten. Die Maßnahme ist nun spätestens im Herbst 2009 durchzuführen.

- M2 – Entschlammung eines temporären Kleingewässers

Diese Maßnahme ist, neben der o.g. Maßnahme M1 in der Eingriffsregelung zur Errichtung des Fahrsilos zur Biogasanlage (Baugebiet Nr. 1) festgelegt worden (LBP, Februar 2006) und als Auflage zur Baugenehmigung zu realisieren. Die Maßnahme ist in dieser von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) Landkreis Ludwigslust festgelegten Form durchzuführen. Sie ist als Ersatzmaßnahme Bestandteil der von der UNB erteilten Ausnahmegenehmigung vom Biotopschutz gemäß Naturschutzgesetz, die strengen Kriterien zu entsprechen hat (gleichartiger Ersatz des zerstörten Biotops).

Die Maßnahmenfläche M2 liegt unmittelbar nördlich an der o.g. Fläche M1 nordwestlich von Schwe-

chow (vgl. Abb. 1 Lage der externen ökologischen Kompensationsmaßnahmen). Der sich in dem Kleingewässer über Jahre abgelagerte Schlamm ist in ca. 1m Tiefe abzutragen. Ziel ist eine Verbesserung des Wasserregimes (Vergrößerung der offenen Wasserfläche) mit entsprechender Verbesserung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Die Durchführung der Maßnahme M2 war im Herbst 2005 vorgesehen. Dieser Zeitraum wurde nicht eingehalten. Die Maßnahme ist nun spätestens im Herbst 2009 durchzuführen.

M3 – Anpflanzung Strauchsaum am Wald

Diese Maßnahme ist in der Hälfte der Fläche M 3 in der Eingriffsregelung zum Neubau einer Lagerhalle (Baugebiet Nr. 3) festgelegt worden (LBP, Oktober 2006) und als Auflage zur Baugenehmigung zu realisieren. Im Grünordnungsplan wurde die Fläche um weitere 5 m Breite erweitert, zur Kompensation der weiteren Eingriffe im Bebauungsplan.

Die Maßnahmenfläche M3 liegt nordwestlich des Geltungsbereiches des B-Planes und GOP, direkt östlich angrenzend an den Erlenwald (vgl. Abb. 1 Lage der externen ökologischen Kompensationsmaßnahmen). Hier ist auf 10m Breite und 380m Länge ein Strauchsaum unmittelbar am Waldrand anzupflanzen (Flächengröße 3.400 qm).

In der Fläche M3 sind sechsreihig Sträucher der Artenliste 1 in der Pflanzqualität „Strauch, Höhe 80 bis 100 cm“ zu pflanzen.

Die Pflanzdichte 1 Gehölz pro 3 qm Pflanzfläche entsteht dadurch, dass die Pflanzreihen im Abstand von 1,5 m zueinander angelegt werden und der Abstand der Gehölze untereinander 2 m beträgt.

Maßnahmen zum Wildverbissschutz sind zu treffen und eine dreijährige Entwicklungspflege durchzuführen.

Weitere Angaben sind dem o.g. LBP zu entnehmen.

Die Pflanzungen sind zumindest in der Hälfte der Fläche M 3 spätestens bis Herbst 2009 durchzuführen. Diese Maßnahme in der 1.700 qm großen Teilfläche von M 3 ist als Auflage in der Baugenehmigung zum Neubau einer Lagerhalle (Baugebiet Nr. 3) enthalten. Die restliche Fläche ist spätestens 1 Jahr nach Realisierung der Baumaßnahmen in dem zugeordneten Baufeld umzusetzen.

M4 - Flächige Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Verbindung zwischen SPE 2 und M3

In der Fläche M4 ist ein Gehölzbestand aus Bäumen und Sträuchern anzupflanzen (Pflanzfläche) und daran südlich angrenzend ein 10 m breiter Saumstreifen anzulegen.

In der Pflanzfläche sind die Bepflanzungen wie folgt vorzunehmen: In der Pflanzdichte 1 Gehölz pro 2 qm Pflanzfläche sind Bäume der Artenliste 2 in der Pflanzqualität „Heister, verpflanzt, Höhe 150-175 cm“ und Sträucher der Artenliste 3 in der Pflanzqualität „ Strauch, Höhe 80-100 cm“ zu pflanzen, wobei ein Verhältnis von 1 Baum zu 2 Sträuchern einzuhalten ist.

Die Pflanzdichte 1 Gehölz pro 2 qm Pflanzfläche entsteht dadurch, dass die Pflanzreihen im Abstand von 1,5 m zueinander angelegt werden und der Abstand der Gehölze untereinander 1,5 m beträgt.

Der Saumstreifen ist von Bepflanzung freizuhalten und als artenreiche Wiese anzulegen. Der Saumstreifen ist maximal einmal jährlich zu mähen; der früheste Mahdtermin ist der 15.05. jeden Jahres.

M5 – Anpflanzung von Einzelbäumen in der Straße „An den Eichen“

An der Straße „An den Eichen“ östlich angrenzen an das Plangebiet sind in den Lücken der vorhandenen alten Eichenallee insgesamt 10 Bäume der Art Stieleiche Quercus robur in der Pflanzqualität „Hochstamm, 3xv., StU 16/18“ zu pflanzen.

Zuordnung der externen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen (außerhalb des B-Plangeltungsbereiches) zu den Eingriffsflächen

Die Maßnahmen M1 bis M5 werden gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB als Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (M) den Eingriffsflächen (Bauflächen innerhalb der Baufelder, Verkehrsflächen) wie folgt zugeordnet:

Baufeld 1	M1 und M2 vollständig
Baufeld 2	M5 vollständig
Baufeld 3	M3 vollständig und M4 anteilig (Teilfläche von 286 qm der Gesamtfl. M4)
Baufeld 5	M4 anteilig (Teilfläche von 3.743 qm der Gesamtfläche M4)
Baufeld 6	M4 anteilig (Teilfläche von 1.262 qm der Gesamtfläche M4)
Baufeld 8	M4 anteilig (Teilfläche von 1.638 qm der Gesamtfläche M4)
Planstraße C	M4 anteilig (Teilfläche von 371 qm der Gesamtfläche M4)

Durchführung der Kompensationsmaßnahmen

Soweit Termine für die Durchführung der jeweiligen Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahme nicht in Auflagen zu Baugenehmigungen der jeweiligen Einzelbauvorhaben enthalten sind, sind die Kompensationsmaßnahmen spätestens 1 Jahr nach Realisierung der Baumaßnahmen in den Baufeldern, die den jeweiligen Maßnahmen zugeordnet sind, durchzuführen.

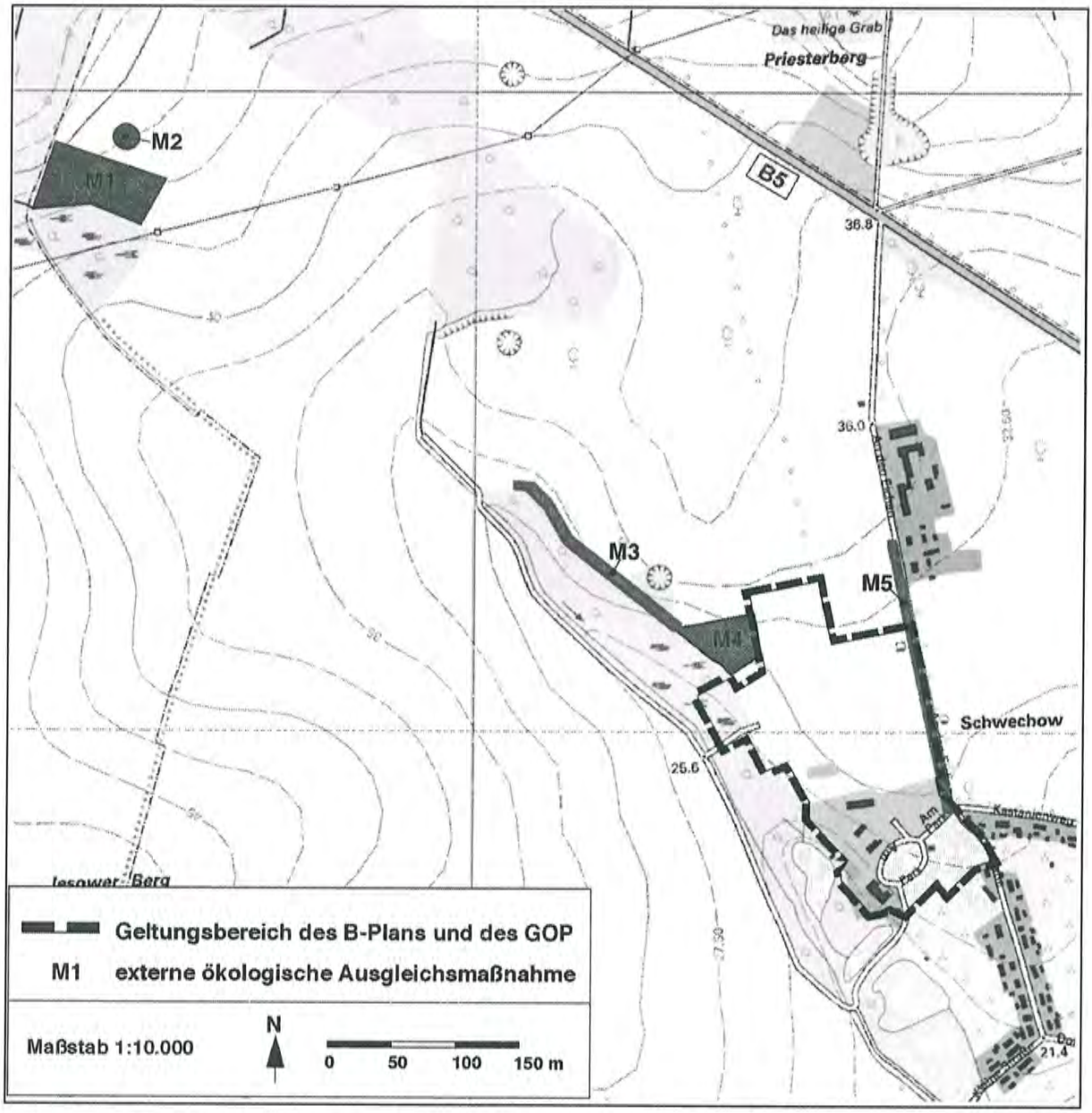

Abbildung 1: Lage der externen ökologischen Kompensationsmaßnahmen
Die Maßnahmen M1 bis M5 werden im obigen Text beschrieben.

Im Ergebnis der Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung im Grünordnungsplan (Stand Mai 2009) kann von einer Kompensation der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen ausgegangen werden.

8.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternativenprüfung: Planinhalt

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden städtebauliche Varianten geprüft, die sowohl die Vorhaben in vorgesehener Art und Umfang beinhalten als auch eine Durchgrünung des Plangebietes vorsehen. In der Abwägung der Varianten wurde eine Lösung erarbeitet, die beides miteinander vereinbart. Die Anordnung der einzelnen Nutzungen mit dem landwirtschaftlichen Betrieb im nördlichen und den touristischen und privaten Nutzungen im südlichen Bereich erscheint auch im Sinne der Umweltverträglichkeit eine sinnvolle Lösung, da großflächige Bebauung mit landwirtschaftlichen Gebäuden und Anlagen nur in den bereits aus früherer Nutzung beeinträchtigten Flächen ermöglicht wird.

8.3 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Bewertung der Planung aus Sicht der Belange von Natur und Landschaft wurde ein Grünordnungsplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erarbeitet, der fachlich mit Hilfe der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände" des Landesamtes für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern 1998 sowie in Orientierung an die "Hinweise zur Eingriffsregelung" des Landesamtes für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern 1999 erstellt wurde. Der Grünordnungsplan greift bei einzelnen Vorhabensteilen auf dazu bereits erstellte Landschaftspflegerische Begleitpläne zu.

Für die Bewertung im Bereich Immissionen wurde zu Geruch eine „Immissionsprognose zur Bestimmung der Immissionssituation im Bereich der Gutsanlage Schwechow (Geruch), Berichtsnr.: 0804-IP/2008; 19.03.2008“ durch die Ecoma GmbH erstellt. Diese Prognose arbeitet nach den Richtwerten der Geruchsimmissions-Richtlinie – GIRL zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen in der Fassung vom 21. September 2004. Zu Schallimmissionen wurde eine Lärmimmissionsuntersuchung für das Vorhaben vom Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. V. Ziegler mit Datum 11.03.2008 durchgeführt. Die Lärmimmissionsuntersuchung arbeitet mit Richtwerten der TA Lärm.

Der Grünordnungsplan und die Immissionsschutz-Untersuchungen wurden bei der Umweltprüfung herangezogen.

Quellen für Angaben zu den abiotischen Schutzgütern Boden und Wasser war die Baugrunduntersuchung zum Neubau einer Lagerhalle (Beurteilung der Gründung, ELH Erdlabor Hannover Ingenieure GmbH, 13.Oktober 2006) sowie der Geodatenpool, LUNG M-V.

8.4 Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Umweltauswirkungen („Monitoring“) dient der Überprüfung der planerischen Aussagen zu prognostizierten Auswirkungen, um erforderlichenfalls zu einem späteren Zeitpunkt noch Korrekturen der Planung oder Umsetzung vornehmen zu können oder mit ergänzenden Maßnahmen auf unerwartete Auswirkungen reagieren zu können. Vor diesem Hintergrund sollten Monitoringmaßnahmen vor allem in den Bereichen vorgeschlagen werden, in denen erhebliche Prognoseunsicherheiten bestehen. Zu überwachen sind (gemäß § 4c BauGB) nur die erheblichen Umweltwirkungen, und hier insbesondere die unvorhergesehenen Umweltwirkungen.

Beim derzeitigen Erkenntnisstand wird von erheblichen Umweltauswirkungen im Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen ausgegangen, im wesentlichen durch die bereits vor Planungsbeginn errichteten Fahrsilos für die Biogasanlage. Die Kompensationsmaßnahmen M1 und M2 (Erweiterung vorhandener Waldfläche mit Laubgehölzen (Eiche, Erle), Entschlammung eines temporären Kleingewässers) wurden mit dem Ziel festgelegt, die mit diesem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen auszugleichen. Die Durchführung der ökologischen Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird durch die Gemeinde im Zuge des gemäß § 4 c BauGB vorgeschriebenen „Umweltmonitoring“ überwacht. Als Zeitpunkt der Überwachung wird jeweils das auf den Durchführungszeitraum folgende Jahr festgelegt. Für die Maßnahmen M1 und M2 ist dies das Jahr 2010.

8.5 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Zum Bebauungsplan Nr. 3 „Gutsanlage Schwechow“ wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 liegt nordwestlich der Ortslage Schwechow in der Gemeinde Pritzier. Das Plangebiet (Geltungsbereich des Bebauungsplanes) umfasst das Gelände des Gutes Schwechow mit dem landwirtschaftlich bzw. durch Obstanbau und –verarbeitung geprägten nördlichen Teil und dem durch das Gutshaus, Gebäuden für die Obstbrennerei, Laden, Verwaltung, Museum und Lehrwerkstatt, einer baumbestandenen Rasenfläche als Teil des Gutsparks sowie weiteren privaten Nutzungen geprägten südlichen Teil.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Sondergebiete unterschiedlicher Zweckbestimmung sowie ein Wohngebiet festgesetzt. In dem Wohngebiet (Gutshaus, Baugebiet Nr. 7) sowie in dem Sondergebiet Nr. 4 für Hallengebäude, Lagerflächen, Landwirtschaft etc. sind die hier gemäß B-Plan möglichen baulichen Anlagen bereits langjährig vorhanden und es kann hier keine wesentliche zusätzliche Bebauung und Versiegelung erfolgen. Im Sondergebiet Nr. 6 „Café/ Restaurant/ Brennerei/ Laden/ Verwaltung, Museum“ ermöglicht der Bebauungsplan über den hier vorhandenen Gebäudebestand hinaus lediglich die Errichtung eines Gebäudes mit Café-/ Restaurantnutzung am westlichen Rand des Plangebietes.

Das Sondergebiet Nr. 5 für Hallengebäude, Lagerflächen, Landwirtschaft etc. im Osten des Plangebietes nahe der Straße „An den Eichen“ ist zu Planungsbeginn unbebaut, ebenso das Sondergebiet Nr. 8 „Hotel/ Pension/ Betriebswohnungen“ im Süden des Plangebiets.

Einzelne Vorhabensteile im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in den Jahren 2005 bis 2007 bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes realisiert bzw. im Bau begonnen worden, die seitens der Kreisverwaltung im Vorgriff auf einen Bebauungsplan genehmigt wurden. So ist in den Baugebieten Nr. 1 und 2 im Nordwesten des Plangebiets eine Biogasanlage und dazu Fahrsilos errichtet worden und im Baugebiet Nr. 3 im Norden des Plangebiets wurde mit dem Bau einer Lagerhalle begonnen.

Die Straßenerschließung erfolgt aus östlicher Richtung über die von der Bundesstraße 5 zur Ortslage Schwechow führenden Straße „An den Eichen“. Hier wird zusätzlich zu den bereits vorhandenen Zufahrten im Norden (zum landwirtschaftlichen Betriebsteil) und im Süden (zum Gutsgebäude) eine im mittleren Bereich anbindende zusätzliche Erschließungsstraße (Planstraße C) geplant, die direkt zu dem Bereich der Brennerei, Laden, Verwaltung, Museum und Lehrwerkstatt sowie zu dem geplanten Café/ Restaurant führt.

In der Umweltprüfung werden die Umweltauswirkungen des Vorhabens gemäß des Bebauungsplanes untersucht.

Im Bestand wird das Orts- und Landschaftsbild im Plangebiet im nördlichen Bereich aufgrund der Prägung durch moderne landwirtschaftliche Gebäude und Anlagen sowie der geringen Strukturvielfalt als eher geringwertig eingestuft. Die Baumreihen und die unbebaute Grünlandfläche nahe der Straße „An den Eichen“ werten das Landschaftsbild dagegen auf. Im südlichen Bereich des Plangebietes wird das Orts- und Landschaftsbild im Bestand aufgrund der verschiedenartigen und doch optisch aufeinander abgestimmten Gebäude und Grünanlagen als durchschnittlich bis hochwertig eingestuft.

Bei Realisierung der Planung sind erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch ein neues Hallengebäude an der Straße „An den Eichen“ (Baugebiet Nr. 5) zu erwarten. Für die weiteren Vorhaben im nördlichen Bereich des Plangebietes sind aufgrund des größeren Abstands zur Straße geringere Beeinträchtigungen zu erwarten. Der Verlust von Erlen-Eschen-Wald, der im Zuge der Errichtung der Fahrsilos bereits erfolgte, ist als erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu werten. Im südlichen Bereich des Plangebietes bleibt das Orts- und Landschaftsbild voraussichtlich auch beim Bau eines Hotel/Pension-Gebäudes und eines Cafés/Restaurants im wesentlichen erhalten, da die neuen Gebäude durch Baumbestand weitgehend verdeckt und in Gebäudehöhen und Gestaltung

in die bauliche Umgebung eingepasst sein werden.

Die Lärmimmissionen werden bei Realisierung der Planung nach der durchgeführten Untersuchung für störungsempfindliche Nutzungen (Wohnnutzungen) im Plangebiet und dessen Umgebung innerhalb der Richtwerte der hier anzuwendenden TA Lärm liegen. Bezüglich Geruchsimmissionen ist nach dem durchgeführten Gutachten das Vorhaben, einschließlich der Erweiterung der geruchlich relevanten Anlagen in den vom Bebauungsplan vorgegebenen Grenzen, verträglich mit sensiblen Nutzungen im Plangebiet und dessen Umgebung. Die Geruchsimmissionen liegen innerhalb der Richtwerte der hier anzuwendenden Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL).

Durch Bodenversiegelungen werden die natürlichen Bodenfunktionen beeinträchtigt. Großflächige Versiegelungen sind insbesondere im nördlichen Bereich des Plangebietes geplant. Vorbelastungen im Schutzgut Boden sind aufgrund der bis in die 1990er Jahre vorwiegend im Norden des Plangebietes vorhandenen Bebauung und Versiegelung sowie der Aufschüttungen im Boden nach Abriss und Entsiegelung in den jetzigen Freiflächen vorhanden. Bei Berücksichtigung dieser Vorbelastung sind die Beeinträchtigungen in diesem Schutzgut insgesamt als erheblich zu bewerten. Insbesondere die Eingriffsfolgen zur Errichtung der Fahrsilos zur Biogasanlage sind als erheblich zu werten. Die Bodenversiegelung hat auch Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, indem die Versickerung unterbunden und der Oberflächenabfluss verstärkt wird.

Durch die Errichtung von Gebäuden in den Bauflächen können Luftaustauschbahnen verändert und Windgeschwindigkeiten herabgesetzt werden. Durch den verbleibenden Luftaustausch mit der Umgebung werden diese Veränderungen vermindert, so dass insgesamt keine gravierenden Änderungen der klimatischen Situation zu erwarten sind. Der Bereich des Plangebietes ist ein insgesamt ländlich geprägter Raum. Die Geruchsemissionen, die von dem Betrieb der Biogasanlage, der Rapsölmühle mit Rapslager und der Brennerei nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgehen können, liegen gemäß Immissionsprognose für die sensiblen Bereiche (Wohnsiedlung nordöstlich des Plangebietes, Wohngebiet Ortslage Schwechow südöstlich des Plangebietes, Wohnnutzung Gutshaus sowie geplante Beherbergungseinrichtung im Süden des Plangebietes) im Bereich nicht erheblicher Beeinträchtigungen. Insgesamt sind im Schutzgut Klima/ Luft daher keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Im Schutzgut Biotope, Pflanzen und Tiere werden durch die noch zu erwartenden Eingriffe insgesamt meist eher gering- bis mittelwertige Biotopflächen in Anspruch genommen. Diese Eingriffsflächen weisen im Bestand nur geringe Eignung als Lebensraum wildlebender Tierarten auf. Anders ist die Situation in diesem Schutzgut in der Baufläche für das Fahrsilo zur Biogasanlage zu bewerten; hier wurden hochwertige Biotopbereiche eines Erlen-Eschen-Quellwaldes in Anspruch genommen. Zu den westlich und nordwestlich angrenzend außerhalb des Plangebietes liegenden Bereichen „Erlen-Eschen-Quellwald“ und „Nordteil des Gutsparks mit nördlichem Teich“ wurden in der Brutsaison bis Juli 2008 Erfassungen der Vogelartenvorkommen durchgeführt. Diese Kartierung kommt in der Auswertung zu dem Ergebnis, dass durch die noch zu erwartenden Eingriffe keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vogelwelt in diesen Bereichen zu erwarten sind.

Bezüglich des in knapp unter 300m Entfernung zum Plangebiet liegenden Europäischen Schutzgebietes „Feldgehölze und Wälder im Raum Pritzier“ kommt eine überschlägige Vorprüfung zur Verträglichkeit der Planung zu dem Ergebnis, dass erhebliche Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgebiet und die dort zu schützenden Käferarten nicht zu erwarten sind.

Das EU-Vogelschutzgebiet „Mecklenburgische Elbetal“ erstreckt sich von der Bundesstraße 5 im Norden bis zur südwestlich gelegenen Elbe und ist mehr als 33.500 ha groß. Das Plangebiet liegt innerhalb des Schutzgebietes, das generell Siedlungsbereiche nicht ausgrenzt. Für die in diesem Schutzgebiet besonders geschützten Vogelarten wird keine besondere Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum angenommen. Für den nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich des Erlen-Eschen-Quellwaldes konnten Vorkommen von Waldvogelarten dieses Lebensraumtyps, wie Spechtar-

ten, Pirol, Weidenmeise, Nachtigall etc. sowie erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele des EU-Vogelschutzgebietes für diesen Bereich nicht ausgeschlossen werden. Daher wurde eine Bestandserfassung der Vogelartenvorkommen für diesen Bereich durchgeführt. Aufgrund der Ergebnisse dieser Kartierung für die angrenzenden Flächen und der geringen Eignung des Plangebietes selbst als Vogellebensraum kommt eine Prüfung der Verträglichkeit der Planung mit den Schutzzielen des Europäischen Vogelschutzgebietes „Mecklenburgisches Elbetal“ zum Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

Kulturgüter wie Bau- oder Bodendenkmale sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand durch die Planung nicht betroffen.

In der Grünordnerischen Ziel- und Maßnahmenkonzeption werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Beeinträchtigungen, Maßnahmen zur Grüngestaltung sowie zum ökologischen Ausgleich der Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes sowie weitere Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich außerhalb des Plangebietes vorgeschlagen. Innerhalb des Plangebiets wird ein Großteil des Baumbestandes erhalten. Zusätzliche Baumpflanzungen erfolgen an den Straßen und Wegen im Plangebiet. Im nördlichen Bereich des Plangebietes sind umfangreiche flächige Pflanzungen von Baum-Strauch-Hecken geplant. Außerhalb des Plangebietes im Norden und Nordwesten im Gebiet der Gemeinde Pritzier sind weitere Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung geplant (Erweiterung vorhandener Waldfläche mit Laubgehölzen, Entschlammung eines temporären Kleingewässers, Anpflanzung Strauchsaum am Wald, Baum-Strauch-Hecken nördlich angrenzend an das B-Plangebiet, Baumpflanzungen in der Straße „An den Eichen“), die teilweise noch als Auflagen der unteren Naturschutzbehörde Landkreis Ludwigslust für bereits erfolgte Eingriffe durchzuführen sind.

Im Ergebnis der Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung im Grünordnungsplan (Stand Mai 2009) kann von einer Kompensation der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen ausgegangen werden.

9.0 Flächen- und Kostenangaben

9.1 Flächenbilanz

Tabelle 4: Flächenbilanz für das B-Plangebiet Pritzier Nr. 3 „Gutsanlage Schwechow“

Fläche	*Art d. baul. Nutzung*	*Zweckbestimmung*	*Flächen-größe in ha*
Baugebiete (BG)			
BG 1	SO	Fahrsilos für Biogas	0,43
BG 2	SO	Biogasanlage	0,45
BG 3	SO	Ölmühle	1,29
BG 4	SO	LW-Anlagen/Hallen/Betrieb	1,06
BG 5	SO	LW-Anlagen/Hallen/Betrieb	1,04
BG 6	SO	Tourismus	0,67
BG 7	WA		0,22
BG 8	SO	Hotel/Pension/Betriebsw	0,52
Summe			**5,68**
private Verkehrsflächen			
Planstraße A			0,29
Planstraße B			0,09
Planstraße C			0,11
Weg am Park			0,24
Verkehrsfläche besonderer Zweck-bestimmung		Fußweg	0,01
Summe			**0,75**
Fläche für Landwirtschaft			**0,29**
private Grünflächen (GF)			
GF 1, nördl. Planstr. A		Parkanlage	0,46
GF 2, östl. BG 5		Parkanlage	0,62
GF 3, östl. BG 6		Parkanlage	1,17
GF 4, nördl. BG 8		Parkanlage	0,45
GF 5, Zufahrtsrondell Weg am Park		Parkanlage	0,25
GF 6, südwestl. BG 8		Parkanlage	0,07
GF 7, Eingrünung Gutshaus		Parkanlage	0,32
GF 8, westl Brennerei		Spielplatz	0,10
GF 9-14, entlang Planstr. A und B		Verkehrsbegleitgrün (VBG)	0,23
Summe			**3,67**
Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE)			
SPE 1			0,28
SPE 2			0,49
SPE 3			0,13
Summe			**0,89**
Gesamtfläche			**11,28**

Stand 30.04.2008

9.2 Kosten

Der Gemeinde Pritzier entstehen durch diese Planung keine Kosten, da die Gemeinde mit dem Grundeigentümer der Flächen und gleichzeitigem Vorhabensträger für die gemäß B-Plan möglichen baulichen Vorhaben gemäß § 11 BauGB einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen hat zur Übernahme aller mit dieser Bauleitplanung zusammenhängender Kosten durch den Privaten.

10.0 Planverfahren

Am 7. August 2007 hat die Gemeindevertretung Pritzier beschlossen, die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes einzuleiten und im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB den Bebauungsplan Nr. 3 "Gutsanlage Schwechow" aufzustellen.

Auf der Gemeidevertretersitzung am 18.09.2007 hat die Gemeinde das im Maßstab 1:2.000 vorliegende detaillierte Entwicklungskonzept mit dazugehöriger Kurzerläuterung als "Vorentwurf zum B-Plan Nr. 3" beschlossen und bestimmt, hiermit die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden durchzuführen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde durchgeführt in Form einer öffentlichen Bürger- und Einwohnerversammlung am 23.10.2007 im "Gutshaus Pritzier" in der Gemeinde Pritzier. Parallel dazu wurden mit dem Schreiben vom 24.10.2007 des Amtes Hagenow-Land die Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden beteiligt.

Über die vorgebrachten Stellungnahmen sowohl von Bürgern, wie von Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde auf der GV-Sitzung am 12.02.2008 beraten und hierüber beschlossen. Die Ergebnisse dieser Beratung (Zwischenabwägung) waren anschließend in den zu überarbeitenden Entwurf des Bebauungsplanes (Stand März 2008) einzuarbeiten. Dieser unter Berücksichtigung der Zwischenabwägungsergebnisse und der vorliegenden Lärm- und Geruchsprognosen durch Fachgutachter erstellte Entwurf des B-Planes (Stand März 2008) nebst Entwurf des Umweltberichtes wurde am 8. April 2008 in der Gemeindevertretersitzung beraten sowie der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Anschließend erfolgte in der Zeit vom 29.04.2008 bis zum 30.05.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Entwurfes des B-Planes Nr. 3, parallel zur öffentlichen Auslegung der 1. Flächennutzungsplanänderung. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zeitlich parallel erneut am Planverfahren beteiligt.

Auf der Gemeindevertretersitzung am 08.07.2008 wurden die vorgebrachten Stellungnahmen behandelt und es wurde aufgrund dieser beschlossen, den Entwurf des B-Planes (Stand März 2008) zu ändern. Der geänderte Entwurf (Stand Juni 2008) wurde von der Gemeindevertretung Pritzier am 08.07.2008 beschlossen sowie gemäß § 4a Abs. 3 Satz BauGB die erneute öffentliche Planauslegung nebst geänderter Begründung und dem Umweltbericht.

Dieses erfolgte gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 mit auf 14 Tage verkürzter Auslegungs- und Stellungnahmefrist im Zeitraum vom 25.08.2008 bis 12.09.2008.

Die von der Planänderung betroffenen Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zeitlich parallel mit dem Schreiben vom 22.08.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Auf der Gemeindevertretersitzung am 27.01.2009 wurde über die vorgebrachten Stellungnahmen beraten und hierüber beschlossen.

Am 19.05.2009 wurde nach Ergänzung des Beschlusses vom 27.01.2009 über die Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligung mit dem Schreiben vom 22.08.2009 eingegangen sind, der Satzungsbeschluss gefasst. Des Weiteren wurde auf dieser GV-Sitzung der Gemeinde Pritzier der Grünordnungsplan beschlossen.

Gemeinde Pritzier
gez. Hamann
- Bürgermeister -
Amt Hagenow-Land
handelnd für die Gemeinde Pritzier
Bahnhofsstraße 25, 19230 Hagenow

GEMEINDE PRITZIER · LANDKREIS LUDWIGSLUST

Bearbeitung durch:
Plankontor Gesellschaft für Planung in Stadt und Land mbH
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin, Dipl.-Geoökol. Stefan Skradde
Am Born 6b, 22765 Hamburg, Tel.: 040/391769, Fax.: 040/391770,
E-Mail: plankontor.hamburg@snafu.de
Präsidentenstraße 21, 16816 Neuruppin, Tel.: 03391/458180, Fax: 03391/458188,
E-Mail: plankontor-neuruppin@t-online.de
In Arbeitsgemeinschaft mit **BARTELS UMWELTPLANUNG,**
Dipl.-Biol. Torsten Bartels, Neue Große Bergstraße 20, 22767 Hamburg