GEMEINDE DAHMEN
LANDKREIS GÜSTROW

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 DAHMEN „ZUM SEEBLICK“

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG VOM JANUAR 2011

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

Auftraggeber: MDB Agrarservice GmbH in Abstimmung mit der Gemeinde Dahmen
Dorfstraße 1
17166 Dahmen

Auftragnehmer: A & S GmbH Neubrandenburg
Architekten . stadtplaner . beratende ingenieure
August-Milarch-Straße 1
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395/581020; Fax.: 0395 5810215
E-Mail: architekt@as-neubrandenburg.de
Internet: www.as-neubrandenburg.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. (FH) Edeltraud Maßmann, Architektin für Stadtplanung
Dipl.-Ing. U.Schürmann, Landschaftsarchitektin

INHALT

1.0 VORBEMERKUNGEN / GRUNDLAGEN

1.1 Planungsanlass

1.2 Grundlagen der Planung

1.2.1 Rechtsgrundlagen

1.2.2 Plangrundlagen

1.3 Geltungsbereich

1.4 Beschaffenheit des Plangebietes und der angrenzenden Bereiche

1.4.1 Nutzung im Plangebiet und städtebaulicher Bestand

1.4.2 Topografie und Baugrund

1.4.3 Verkehrliche Situation

1.4.4 Vorhandene stadttechnische Ver- und Entsorgung

2.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

2.1 Planungsziele / Städtebauliches Konzept

2.2 Verkehrskonzept

2.3 Planfestsetzungen

2.3.1 Art der baulichen Nutzung

2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

2.3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

2.4 Grünordnung / Ausgleichsmaßnahmen

2.5 Immissionsschutz, Abfallwirtschaft

2.6 Technische Ver- und Entsorgung

2.6.1 Wasserversorgung

2.6.2 Elektroenergieversorgung, Erdgas, Telekommunikation

2.6.3 Abwasserentsorgung

2.7 Denkmale, Bodendenkmale

2.8 Flächenbilanz

3.0 UMWELTBERICHT

3.1 Einleitung

3.1.1 Kurzdarstellung des Vorhabens

3.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

3.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

3.2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

3.2.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

3.2.3 Prüfung der Verträglichkeit für die Natura 2000-Gebiete

3.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

3.2.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

3.2.5.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

3.2.5.2 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

3.2.5.3 Bilanzierung

3.2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

3.3 Zusätzliche Angaben

3.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

3.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

3.3.3 Zusammenfassung

4.0 SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG (saP)

4.1 Rechtliche Grundlagen

4.2 Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung

4.3 In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte" Pflanzen und Tierarten

4.4 Vorprüfung

4.5 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

1.0 VORBEMERKUNGEN / GRUNDLAGEN

1.1 Planungsanlass

Für den Bereich am westlichen Ortseingang der Ortslage Dahmen liegt der seit 26.01.1998 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Dahmen „Zum Seeblick“ vor. Der Planbereich des Bebauungsplanes ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche von ca. 6 ha. Es sind 36 Wohnbaustandorte vorhanden, wovon derzeit 5 Standorte mit Eigenheimen am nördlichen Rand mit Seeblick bebaut und erschlossen sind.
Auf dem südöstlichen Teil des B-Plangebietes befindet sich das Flurstück 9/1, dass ehemals dem Kreisbetrieb für Landtechnik gehörte und mit 2 Werkstattgebäuden bebaut ist. Zum Zeitpunkt der B-Plan-Erstellung stand davon 1 Gebäude leer, das zweite wurde durch ein Einzelunternehmen gewerblich genutzt. Es wurde davon ausgegangen, dass die gewerbliche Nutzung hier aufgegeben wird und die Gebäude abgerissen werden.
Die Entwicklung des Wohnungsbaus hat sich bisher nicht wie erwartet eingestellt, hingegen hat sich seit dem Jahr 2001 die Firma MDB Agrarservice GmbH fest auf dem Flurstück 9/1 etabliert und beschäftigt 7 Arbeitskräfte, davon 3 Auszubildende. Da sich die Firma auf dem Standort baulich erweitern will, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Dieses Anliegen wird von der Gemeinde befürwortet. Sie hat am 27. Mai 2010 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Dahmen „Zum Seeblick“ gefasst und den Vorentwurf gebilligt. Mit dem Vorentwurf vom Juni wurde die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Die Änderung des B-Planes ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Der Entwurf wurde am 4. November von der Gemeindevertretung beschlossen.
Im Parallelverfahren mit der Änderung des B-Planes erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im normalen Verfahren nach § 8 BauGB.
Mit der Erarbeitung der Planung ist die A&S GmbH Neubrandenburg beauftragt.

1.2 Grundlagen der Planung

1.2.1 Städtebauliche Planungen

Die Grundlage für die Planung ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 „Zum Seeblick". Der Flächennutzungsplan, aus dem gemäß § 8 Abs. 2 Bebauungspläne zu entwickeln sind, wird im Parallelverfahren geändert.

Kartengrundlage
Flurkarte der Gemarkung Dahmen Flur 1 Maßstab ca. 1:200, vergrößert auf Maßstab 1:1000.
Eine Vervielfältigungsgenehmigung Nr. 10/2010 vom 28.April 2010 des Landkreises Güstrow, Kataster- und Vermessungsamt für die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 liegt für die Flurkarte vom 28.04.2010 vor.

1.2.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

- Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 GS Meckl.-Vorp.Gl.2130-10, zuletzt geändert vom 12.07.2010 GVOBl. Nr. 13 v. 28.07.2010 S. 366

- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil 1, S. 58)

- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz – LPlG) vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 2 und 2a des Gesetzes vom 14.07.2006 (GVOBl.M-V S. 560)

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG) vom 29.Juli 2009 (BGBl I S. 2542)

- Gesetz zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts (Naturschutzausführungsgesetz NatSchGAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. 2010 S. 66)

- Landesverordnung über die Verbindlichkeit des Regionalen Raumordnungsprogramms Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RROP MM/R) vom 18. Oktober 1994 (GVOBl M-V vom 11.11.1994 Nr. 24 S. 1022)

- Landesraumentwicklungsprogramm für Mecklenburg- Vorpommern (LEP M-V) vom 13.07.2005

- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205), in der derzeit gültigen Fassung.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 Dahmen "Seeblick" ist insgesamt 6,53 ha groß und umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Dahmen Flur 1:

1. bereits bebaute Wohngrundstücke mit Gartenflächen, Flurstücke: 21/7, 21/10 bis 21/15
2. unbebaute bereits parzellierte Wohngrundstücke 21/31 bis 21/35, 21/37 bis 21/51
3. Teilfläche Flurstück 9/2 (Brachlandfläche)
4. bebautes Flurstück 9/1 mit gewerblicher Nutzung
5. Straßen- und Randgrundstücke, 21/ 36, 21/52, 21/54, 23/4, 23/5 und 23/6

Der Änderungsbereich bezieht sich auf die Flurstücke 9/1, 21/37 und eine Teilfläche des Flurstücks 9/2 und nimmt eine Fläche von 1,46 ha ein, das entspricht ca. 22% des alten Plangebietes.
Begrenzt wird der Änderungsbereich im Norden von unbebauten parzellierten Baugrundstücken, im Osten von der Straße „Am Kanal", im Westen von Ackerfläche und im Süden von der Landesstraße Nr. 20 Teterow – Malchin.

Im Plangebiet ist das Bodenordnungsverfahren BOV Dahmen anhängig. Die Schlussfeststellung dazu wurde bereits erlassen, hat aber noch keine Bestandskraft erlangt. Nach Bestandskraft ist das BOV abgeschlossen.
In der Planzeichnung wurde die neue Grenze (Begradigung) des Flurstücks 9/1 übernommen und die Planung danach ausgerichtet,

In der Planzeichnung (Teil A) ist der Änderungsbereich farblich dargestellt. Der übrige Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Planes ist in grau dargestellt. Im Text (Teil B) werden die Festsetzungen des B-Planes, die auch für den Änderungsbereich zutreffen, dargestellt. Zusätzlich werden die Festsetzungen für das neu ausgewiesene eingeschränkte Gewerbegebiet getroffen.

1.4 Beschaffenheit des Plangebietes und der angrenzenden Bereiche

1.4.1 Nutzung und städtebaulicher Bestand

Wie bereits ausgeführt befindet sich im Änderungsbereich auf Flurstück 9/1 die Firma MDB Agrarservice GmbH. Das Grundstück ist mit 2 massiven Hallengebäude mit flach geneigtem Dach bebaut. Die Grundstücksfläche ist zu ca. 80% bebaut bzw. mit Kopfsteinpflaster und Betonplatten versiegelt.
Die westlich angrenzende Teilfläche des Flurstücks 9/2 ist eine Ackerfläche, von der ein kleiner Teil brach liegt.

1.4.2 Topografie und Baugrund

Das Gelände im B-Plangebiet ist relativ eben und liegt auf einer Höhe von ca. 12 -14 m über HN. Der Baugrund ist grundsätzlich für die Bebauung geeignet. Er besteht aus tragfähigen Sand- und Geschiebemergelböden.
Im ursprünglichen B-Plan ist auf Flurstück 9/1 auf Grund des Werkstattgeländes ein Hinweis auf Altlastverdacht vorhandenen, der aber nicht bestätigt ist. Sollten bei den Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Baugrundes gefunden werden, ist Art und Umfang festzustellen und dem Umweltamt anzuzeigen. Bodendenkmale sind im Planbereich nicht bekannt.

1.4.3 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des B-Plangebietes sollte über die Straße „Am Kanal", die nördlich an die Landesstraße 20 anbindet und die Straße „ Zum Seeblick", die von der Straße „Am Kanal" in westliche Richtung abzweigt, erfolgen.
Die im Plangebiet bereits vorhandene Wohnbebauung wird über die Straße „Zum Seeblick" erschlossen. Der südöstliche Teil, auf dem sich die Firma MDB Agrarservice GmbH befindet wird direkt von der Landesstraße 20 erschlossen. Eine weitere Zufahrt zu dem Grundstück ist an der Straße „Am Kanal" vorhanden. Die Straße „Zum Seeblick", eine 3,2 m breite mit Betonsteinpflaster befestigte Stichstraße, die mit einem Wendehammer endet, ist bisher noch nicht in der gemäß B-Plan vorgesehenen Weise ausgebaut worden.

1.4.4 Vorhandene Technische Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet ist im bereits bebauten Bereich mit den ortsüblichen technischen Versorgungsnetzen wie Wasser, Abwasser, Regenwasser, Elektroenergie und Telekommunikationslinien erschlossen. Die vorhandnen Leitungen sind in ihrem Bestand zu schützen und durch Baumaßnahmen nicht zu beeinträchtigen. Die Anschlusspunkte für den Änderungsbereich liegen im Plangebiet. Das Firmengelände ist erschlossen. Der Leitungsbestand der E.ON edis AG wurde nachrichtlich zur Information in die Planzeichnung übernommen.

2.0 INHALT DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1

2.1 Planungsziele / Städtebauliches Konzept

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Zum Seeblick" ist insgesamt als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt mit der Möglichkeit des Baus von 35 Wohnhäusern. Die zum damaligen Zeitpunkt geplante Entwicklung ist bisher nicht eingetreten. Von den 35 Standorten sind erst 5 Grundstücke mit Eigenheimen bebaut. Durch den zu verzeichnenden allgemeinen Rückgang der Bevölkerung (in Dahmen von 1990 – 2009 - 26%) wird eingeschätzt, dass sich der Bedarf an Eigenheimstandorten nicht mehr in der geplanten Größenordnung einstellen wird.
Da sich im südöstlichen Teil des Plangebietes aus dem Bestand heraus die Firma MDB Agrarservice GmbH entwickelt und stabilisiert hat und nicht der Nutzungsart eines

Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet werden kann, wird dieser Bereich geändert, indem er als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt wird.
Die Firma ist ein mit Landmaschinen handelnder Betrieb mit Reparaturwerkstatt. Er ist ein wichtiger Wirtschaftsfaktor in der Gemeinde, dem die Entwicklung am Standort ermöglicht werden soll. Für dieses eingeschränkte Gewerbegebiet gilt, dass aus Rücksichtnahme auf die Umgebung des Gebietes, also auf das Allgemeine Wohngebiet, der Störgrad keinen Unterschied zum Mischgebiet machen darf. Die flächenbezogenen Schallleistungspegel gemäß DIN 18005 eines Mischgebietes von 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts sind einzuhalten. Da die in der Werkstatt ausgeführten Arbeiten kaum Lärm, der nach außen dringt, erzeugen, stellt dies kein Problem dar.
Durch die Festlegung des eingeschränkten Gewerbegebietes sind im Bereich des verbleibenden Allgemeinen Wohngebietes Änderungen insbesondere der verkehrlichen Erschließung erforderlich. Durch die Änderung der Nutzung und der Verkehrserschließung reduziert sich die Anzahl der Baustandort um 8 EH auf 27 EH. Mit den 22 noch bebaubaren Standorten stehen ausreichend Bauflächen für den Eigenbedarf der Gemeinde zur Verfügung. Gemäß Grundstücksnummerierung entfallen die Nr. 1 – 5 und 20 – 22.
Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche für das WA werden nicht verändert.
Die Erschließungsstraße „Zum Seeblick“ erhält keine 2. Anbindung an die Straße „Am Kanal“ mehr.
Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes, dass zur Zeit mit 2 hallenartigen Betriebsgebäuden mit Büroteil bebaut ist, wird zur baulichen Erweiterung ein großzügiges Baufeld festgesetzt. Es wird eine abweichende Bebauung, die Gebäudelängen von mehr als 50 m bis 75 m zulässt, festgesetzt. In der abweichenden Bauweise wird auch festgesetzt, dass an die westliche Grundstücksgrenze bis auf 1 Meter heran gebaut werden darf. Die Abstandsfläche liegt gemäß LBauO §6 Abs. 2 auf der angrenzenden öffentlichen Grünfläche. Dies wird notwendig, weil der Bau der geplanten Halle aus technologischen und brandschutztechnischen Gründen nur an der westlichen Grundstücksgrenze errichtet werden kann. Die Traufhöhe der Gebäude darf 6 m betragen. Die Grundflächenzahl wird wie für ein Gewerbegebiet zulässig mit 0,8 festgesetzt. Eine Werbeanlage darf außerhalb der Baugrenze auf dem Gewerbegrundstück errichtet werden. Die Grundstücksfläche ist ca. zu 80 % durch Betonplatten und Natursteinpflaster versiegelt. Damit sich der Versiegelungsgrad nicht erhöht, ist im Rahmen der baulichen Erweiterung Pflaster entsprechend der Grundfläche des neuen Gebäudes aufzunehmen.
Als Eingrünung und Pufferzone zwischen den Gebieten wird eine großzügige Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die schon vorhandene Pappelreihe nördlich des

eingeschränkten Gewerbegebietes befindet sich auf dieser Fläche. Die Pappeln selber werden wie in der rechtskräftigen Planfassung nicht mit Erhaltungsgebot festgesetzt. Die geplante Eingrünung an der West- und Südgrenze des Baugebietes bleibt für das WA bestehen. An der südlichen Grenze des eingeschränkten Gewerbegebietes entfällt aus Gründen des Lärmschutzes die massive Eingrünung zur Straße.

Da nicht der gesamte B-Plan- Bereich geändert wird, werden die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 Landesbauordnung M-V insgesamt übernommen. Sie gelten für das Allgemeine Wohngebiet. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet werden keine örtlichen Bauvorschriften erlassen.

2.2 Verkehrskonzept

Das B-Plangebiet ist durch die Straße „Am Kanal" an die Landesstraße L 20 angeschlossen. Es war geplant, die Stichstraße „Zum Seeblick", die von der Straße „Am Kanal" in westliche Richtung in das WA führt, als Ringstraße durch das WA weiterzuführen und den Ringschluss an der Straße „Am Kanal" herzustellen. Dieser Ringschluss ist durch das eingeschränkte Gewerbegebiet nicht mehr möglich. Die 3,2 m breite Stichstraße wird verlängert und am Ende mit einer Wendeanlage versehen. Der neue Straßenraum ist 6,25 m breit. Der Ausbau der Straße soll auf 4,75 m Breite ausgebaut werden. Ein Gehweg ist an der nördliche Seite angeordnet. Die Wendeanlage Typ 3 ist für Lastkraftwagen bis 10 m Länge und 3-achsiges Müllfahrzeug.
Die verkehrliche Anbindung der Gewerbefläche erfolgt von der Landesstraße. Das soll auch so bleiben. Die Lage des Einfahrtsbereichs wird um ca. 10 m in östliche Richtung in den Bereich des Flurstücks 9/1 verschoben. Sie ist in der Planzeichnung dargestellt. Damit ergibt sich die strickte Trennung des WA zum Gewerbegebiet. Die Verlegung der Zufahrt ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Straßenbauamt Güstrow zu beantragen. Für die Straße „Am Kanal" gelten die Festsetzungen des B-Planes weiter. Hier wird die Zufahrt zum Flurstück 9/1 erhalten. Die Geh- und Radweg- Verbindung durch das WA zur L 20 (Deutsche Alleenstraße) wird beibehalten. Der Anschluss an die Landesstraße erfolgt im Kreuzungsbereich Richtung Kirche und weiter in die Umgebung. Ziel sollte es sein, den vorhandene Gehweg an der Landesstraße der ca. 50 m östlich der Kreuzung endet, bis zur Kreuzung zu verlängern.
Der geplante Geh- und Radweg zwischen dem Wohngebiet und L 20 sowie eine Verlängerung des Gehweges an der Landesstraße sind zum gegebenen Zeitpunkt rechtzeitig vor Baubeginn mit prüfungsfähigen Unterlagen zur Genehmigung beim Straßenbauamt Güstrow zu beantragen.

2.3 Planfestsetzungen

2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das nördliche und westliche Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 sind die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung im WA wird über die Grundflächenzahl, über die Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe) und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt (§ 16 BauNVO)

- Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche §§ 17, 19 BauNVO
  Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist.
  Um den dörflichen Charakter der Ortslage zu erhalten, wird für das Allgemeine Wohngebiet als Obergrenze die Grundflächenzahl 0,3 festgesetzt.
- Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO, Vollgeschosse § 20 BauNVO
  Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Höhe der baulichen Anlagen durch 2 Vollgeschosse und eine maximale Traufhöhe von 4,00 m (Teil A) festgesetzt. Die Bezugshöhe ist die fertige Oberkante des zum Gebäude gehörigen Straßenabschnitts. Die Festsetzung der Zweigeschossigkeit erfolgt, weil die Dachgeschosse der Wohnhäuser in der Regel mehr als zwei Drittel ihrer Grundfläche mit Aufenthaltsräumen mit einer lichten Höhe von mindestens 2,30 m ausgebaut werden.

Es gelten die bisherigen Festsetzungen im Teil A und Teil B Ziffer 1.1 –1.2 und 1.4. Die Festsetzung 1.3 entfällt sowohl für das eingeschränkte Gewerbegebiet als auch für das Allgemeine Wohngebiet. Das heißt, Nebenanlagen werden außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche nicht mehr ausgeschlossen, da dies im eingeschränkten Gewerbegebiet auf Grund schon jetzt vorhandener Lagerflächen kaum durchsetzbar ist und im WA die überbaubare Grundstücksfläche nicht sehr großzügig ist.

Der südöstliche Teil des Plangebietes wird als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind hier nur solche Betriebe und Anlagen, die nach ihren Auswirkungen und Störungen auch in Mischgebieten zugelassen werden könnten. Festgesetzt wird: Zulässig sind nur solche Betriebe und Anlagen, die folgende flächenbezogene Schallleistungspegel gemäß DIN 18005, Abschnitt 3 nicht überschreiten:

tags (6.00-22.00 Uhr) 60 dB (A)
nachts (22.00-6.00 Uhr) 45 dB (A)

Nicht zulässig sind: Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

Im GEe wird das Maß der baulichen Nutzung über die Grundflächenzahl und über die Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe) festgesetzt (§ 16 BauNVO)

- Grundflächenzahl mit 0,8, zulässige Grundfläche §§ 17, 19 BauNVO
- Traufhöhe 7,0 m über OK der befestigten Zufahrt

2.3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO), das heißt, die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt (§ 23 BauNVO). Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO gem. § 23 Abs. 5 zulässig.

Im GEe ist eine abweichende Bauweise zulässig. Es sind Gebäudelängen bis 75 m zulässig. An der westlichen Grundstücksgrenze ist es zulässig, Gebäude mit einem Abstand von mindestens 1 m Abstand zur Grundstücksgrenze zu errichten.

2.3.3 Örtliche Bauvorschriften nach § 86 Landesbauordnung (LBauO M-V)

Die örtlichen Bauvorschriften werden unverändert für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes übernommen. Für das Gewerbegebiet werden keine örtlichen Bauvorschriften erlassen.

2.4 Grünordnung / Ausgleichsmaßnahmen

Die grünordnerischen Festsetzungen zur Anlage von Gärten auf den Wohngrundstücken gelten auch für das Änderungsgebiet.
Der rechtskräftige B-Plan sieht vor, die Erschließungsstraße „Zum Seeblick" im nördlichen Abschnitt mit Feldahorn und im südlichen Abschnitt einseitig mit Bergahorn zu bepflanzen.
Die Straße „Zum Seeblick" verkürzt sich um ca. 140 m. Dadurch entfallen 8 Straßenbäume. Daher wird auf einen Wechsel der Bauamt im Abschnitt Süd verzichtet, so dass auch im Änderungsgebiet Feldahorn zu pflanzen ist.
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnbebauung wird am nördlichen und westlichen Rand des Gewerbegebietes ein 7,0 m bis 11,5 m Streifen als

öffentliche Grünfläche und als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen.
Der Grünstreifen ist mit den in der Festsetzung 3.2 genannten einheimischen Bäumen und Sträuchern im Verband, Abstand 1,5 m x 1,5 m zu bepflanzen. Zum angrenzenden Fußweg ist ein Abstand von 3 m und zu den übrigen Rändern der Grünfläche ein Abstand von 2 m einzuhalten.
Da die Entsiegelung im Bereich des Gewerbegrundstücks unterbleibt, erhöht sich der Kompensationsbedarf für die Flächen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 1, auf denen weitere Versiegelungen vorgenommen werden. Das sind die bisher unbebauten Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet und die Straßenverkehrsfläche. Die Anpflanzung von Gehölzen auf der öffentlichen Grünfläche dient dem Ausgleich der zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Das Pflanzgebot gemäß Festsetzung 3.4 wird den innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 1 geplanten Wohnbau- und Verkehrsflächen mit der Festsetzung 3.5 als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.
Das Gewerbegrundstück ist nach Südosten nur durch die Straßenbäume an der L 20 eingegrünt, die in den vergangenen Jahren durch umfangreiche Neupflanzungen ergänzt wurden. Daher wird empfohlen, entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze entweder eine einreihige freiwachsende Hecke aus Sträuchern oder Sträucher in lockeren Gruppen zu pflanzen.

2.5 Immissionsschutz, Abfallwirtschaft

Die Störanfälligkeit wie auch die Störobergrenze der in dem jeweiligen Gebiet zulässigen Nutzungen und damit die von diesem Gebiet maximal ausgehenden Auswirkungen, richten sich nach dem Gebietscharakter.
Für das allgemeine Wohngebiet gelten:

tags	55 dB
nachts	40 dB.

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 einzuhalten.

Bei den für ein Gewerbegebiet geltenden schalltechnischen Orientierungswerte von

tags	65 dB
nachts	50 dB

ist in Nachbarschaft zu dem Allgemeinen Wohngebiet nicht auszuschließen, dass schädliche Immissionen das Wohnen stören.
Deshalb erfolgt die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes, in dem nur „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe" zulässig sind, d.h. die Betriebe und Anlagen dürfen den flächenbezogenen Schallleistungspegel eines Mischgebietes von

tags 60 dB
nachts 45 dB

nicht überschreiten.
Der bereits ansässige Betrieb, die MDB Agrarservice GmbH, ein Betrieb für Landtechnik und Viehbedarf ist ein nicht wesentlich störender Betrieb, bei dem die genannten Schalleistungspegel eingehalten werden.
Die Ausweisung des eingeschränkten Gewerbegebietes neben dem Allgemeinen Wohngebiet verstößt nicht gegen den Trennungsgrundsatz.
Zum Schutz der Wohnbebauung trägt auch der geplante Abstand zwischen dem GEe und dem WA bei, der als öffentliche Grünfläche für eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist. An der nördlichen Grenze des GEe ist durch den schon vorhanden Baum- und Strauchbestand eine optische Trennung der Gebiete vorhanden.

Laut B-Plan sollte die Fläche des jetzigen GEe eine Wohnnutzung erhalten. Da diese Fläche früher als Werkstattgelände genutzt wurde, war die Fläche als Allastverdachtsfläche gekennzeichnet. Durch die Weiternutzung als Werkstattgelände wird auf diese Kennzeichnung verzichtet. Sollten jedoch bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen werden, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs gemäß Abfallgesetz verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 11 Abfallgesetz.

2.6 Technische Ver- und Entsorgung

Grundlage für die Bebauung ist die ordnungsgemäße Erschließung für die Wasserversorgung, die schadlose Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers.
Die technische Erschließung des Baugebietes erfolgt durch Anbindung an vorhandene Leitungssysteme. Das GEe ist technisch erschlossen.

2.6.1 Wasserversorgung

Die baulichen Anlagen sind an das vorhandene Netz der Wasserversorgung anzuschließen. Der Anschluss ist mit dem Betreiber abzustimmen und zu beantragen. Die Kosten sind gemäß AVBWasserV in Verbindung mit den ergänzenden Bestimmungen des Zweckverbandes vom 01.01.2005 durch den Grundstückseigentümer zu tragen.

2.6.2 Elektroenergie, Erdgas, Telekommunikation

Für die Versorgung der Baustandorte im WA ist die Erweiterung der Erschließungsanlagen des Gebietes, Betreiber E.ON edis AG und Deutsche Telekom, erforderlich.
Der vorhandene Anlagenbestand ist bei den Vorhaben konkreten Planungen zu berücksichtigen. Der nachrichtlich in die Planzeichnung übernommene Leitungsbestand dient nur als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten. Die Erschließungsleitungen sind im öffentlichen Straßenraum zu planen. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom und die Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen und Gasleitungen der E.ON edis AG und das Merkblatt für Baumpflanzungen sind zu beachten. Die Planung ist rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

2.6.3 Abwasserentsorgung

Das Abwasser von Dahmen wird in die zentralen Kläranlage nach Ziddorf geleitet. Das Plangebiet ist abwassertechnisch zu erschließen. Das Abwasser ist ebenfalls der zentralen Kläranlage Ziddorf zuzuführen, das heißt, es ist eine Erweiterung des vorhandenen Netzes erforderlich. Die Erschließungsplanung ist zum gegebenen Zeitpunkt zu erarbeiten und die notwendigen Abstimmungen mit dem „Zweckverband Wasser/ Abwasser Mecklenburgische Schweiz", Betriebsführer Stadtwerke Teterow sind zu führen.
Das Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Nur Überschusswasser darf der Vorflut zugeleitet werden. Die Straßenentwässerung ist an das im B-Plan geplante Regenrückhaltebecken anzuschließen. Die in den Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gegebenen Hinweise sind bei der Bauausführung zu berücksichtigen und die Rechtsvorschriften sind einzuhalten.

2.7 Denkmale, Bodendenkmale

Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege vom 13.10.2010 befindet sich eine Fläche, für die das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft anzunehmen bzw. nahe liegend ist oder sich aufdrängt. Erdarbeiten in diesem Bereich sind mit besonderer Vorsicht durchzuführen. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSChG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§11 Abs. 3 DSchG M-V)
Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998 S. 12 ff). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

2.8 Flächenbilanz

Das Plangebiet der 1. Änderung umfasst insgesamt eine

Fläche von insgesamt		1,49 ha	100,00 %
- Bauflächen		1,18 ha	79,20 %
- davon Allgemeines Wohngebiet	0,45 ha		
- davon eingeschränktes Gewerbegebiet	0,73 ha		
- Öffentliche Verkehrsfläche gesamt		0,10 ha	6,71 %
- Grünflächen		0,21 ha	14,09 %

3.0 UMWELTBERICHT

3.1 Einleitung

3.1.1 Kurzdarstellung des Vorhabens

Mit dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 1 „Zum Seeblick" der Gemeinde Dahmen aus dem Jahr 1998 wurde das gewerblich genutzte Flurstück 9/1 der Flur 1, Gemarkung Dahmen als Allgemeines Wohngebiet überplant. In der Zwischenzeit ging die Nachfrage nach Wohngrundstücken zurück und die gewerbliche Nutzung hat sich verfestigt.
Auf Grund der aktuellen Erweiterungsabsichten der MDB Agrarservice GmbH wird der B-Plan in einem Teilgebiet geändert, um die gewerbliche Nutzung am Standort zu sichern, die Entwicklung des Betriebs zu ermöglichen und Beeinträchtigungen der benachbarten Wohngrundstücke zu vermeiden.
Der 1,46 ha umfassende Geltungsbereich der 1. Änderung gliedert sich wie folgt:

1. Eingeschränktes Gewerbegebiet 0,73 ha
2. Allgemeines Wohngebiet 0,45 ha
3. Verkehrsfläche 0,10 ha
4. Öffentliche Grünfläche 0,21 ha.

Detaillierte Angaben zum Vorhaben sind Punkt 2.0 der Begründung zu entnehmen.
Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Inhalt des Umweltberichts ergibt sich aus der Anlage 1 (zu §§ 2a und 4c) BauGB.

3.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze:

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB enthält eine Auflistung der Belange des Umweltschutzes. Diese werden bei der Aufstellung des B-Planes berücksichtigt. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll durch die Nachverdichtung von Flächen die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen verringert werden.
Gemäß § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Im Plangebiet erfolgt die Begrenzung und Kontigentierung von Immissionen durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes mit immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln und einer randlichen Gehölzpflanzung.
Bei der Aufstellung eines B-Planes ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten. Es werden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Fachplanungen:
Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan „Mittleres Mecklenburg – Rostock" enthält die Aussage, dass die bauliche Entwicklung von Siedlungen vorrangig durch die Sanierung bestehender Bausubstanz, die Umnutzung von bebauten Flächen und die Nutzung innerörtlicher Baulandreserven erfolgen soll. Grünzäsuren sind dabei zu erhalten bzw. neu zu schaffen. Das Vorhaben entspricht dem naturschutzfachlichen Ziel für die Siedlungsentwicklung.

Ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Dahmen nicht vor.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

3.2.1.1 Schutzgut Mensch

Im der Gemeinde Dahmen leben 548 Einwohner (Stand September 2009). Im Wohngebiet „Seeblick" sind bisher 5 Grundstücke bebaut. Innerhalb des Änderungsgebietes gibt es noch keine Wohnbebauung. Künftig werden Wohn- und Gewerbenutzung nur durch eine bis 11,5 m breite Grünfläche voneinander getrennt sein.
In Punkt 2.5 Immissionsschutz wird ausgeführt, dass der im Gebiet ansässige Betrieb das Wohnen nicht wesentlich stört. Das gewerblich genutzte Grundstück wird als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Damit wird die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ausgeschlossen, die das Wohnen wesentlich stören. Mit der Festsetzung von Emissionsgrenzwerten für Lärm und von Pflanzgeboten für den Grünstreifen werden Beeinträchtigungen der Wohnnutzung vermieden. Die Gemeinde Dahmen geht davon aus, dass erhebliche Beeinträchtigungen des geplanten Wohngebietes durch Gewerbelärm nicht zu erwarten sind.

3.2.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Vegetation

Die Vegetation wird geprägt von den Standortfaktoren Boden, Wasser, Klima und Oberflächengestalt sowie durch den menschlichen Einfluss.

Die potenzielle natürliche Vegetation ist die Vegetation, die sich bei Wegfall des menschlichen Einflusses auf Grund des Wirkungsgefüges von Boden, Wasser, Klima und Geländegestalt ausbilden würde. Ohne die menschliche Beeinflussung wären mehr als 95 % der Fläche Mecklenburg-Vorpommerns mit Wald bedeckt. Im Bereich der Ortslage Dahmen würden sich Erlen- und Erlen-Eschenwälder entwickeln.

Die Erfassung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere erfolgt in Form einer Biotoptypenkartierung nach der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände in M-V" (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Natur 1998 / Heft 1).

Im Rahmen der örtlichen Erhebungen zur Bestandserfassung wurden innerhalb des Änderungsgebietes folgende Biotoptypen erfasst:

14.8.2 Gewerbegebiet	OIG

Der östliche Teil des Änderungsgebietes wird von der MDB Agrarservice GmbH gewerblich genutzt.

Das Gelände ist zu ca. 80 % bebaut und versiegelt. Am nördlichen Rand befindet sich eine Pappelreihe.

12.1.1 Sandacker	ACS

12.1.2 Lehm- bzw. Tonacker	ACL

13.3.1 Ackerbrache ohne Magerkeitszeiger	ABO

Der westliche Teil des Änderungsgebietes stellt eine landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Sand- und Lehmboden wechseln sich ab. Eine kleine Teilfläche im Nordwesten wird nicht mehr bewirtschaftet.

Alle erfassten Biotoptypen weisen ein geringes Biotoppotenzial auf.

Spezielle Erhebungen zur Fauna sind nicht erfolgt.

Aussagen zu den Belangen des Artenschutzes sind der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Punkt 4.0) zu entnehmen.

Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts

Rechtsverbindlich festgesetzte Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts sind im Änderungsgebiet nicht vorhanden.

Im Umfeld des Änderungsgebietes befinden sich folgende Schutzgebiete:

- Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See"
  Die bebaute Ortslage einschließlich des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 1 wurden ausgegrenzt.
- FFH-Gebiet DE 2341-302 „Malchiner See und Umgebung"
  Abstand zum Änderungsgebiet ca. 100 m
- Europäisches Vogelschutzgebiet DE 2242-401 „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See"
  Abstand zum Änderungsgebiet ca. 25 m.
  Verträglichkeitsprüfung siehe Punkt 6.2.3.

Abweichend vom rechtskräftigen B-Plan, in dem die gesamte Niederung als geschütztes Biotop ausgewiesen wurde, ist im Kartenportal Umwelt M-V nur die aus Erlen bestehende Baumgruppe unter der Nr. GUE 23700 (Gesetzesbegriff naturnahe Feldgehölze) als nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop ausgewiesen.

Auswirkungen der Planung

In der rechtskräftigen Planfassung sollte sich der Anteil der Vegetationsfläche nur geringfügig von gegenwärtig 0,89 ha bzw. 61,0 % auf 0,88 ha bzw. 60,3 % verringern. Das höhere Maß der baulichen Nutzung im GE führt dazu, dass sich die Vegetationsfläche in der 1. Änderung gegenüber der rechtskräftigen Fassung um 0,23 ha bzw. 15,8 % auf 0,65 ha (44,5 %) reduziert. Es entfallen auch 620 m² zum Anpflanzen von Gehölzen an der L 20 und durch die Verkürzung der Erschließungsstraße 8 geplante Straßenbäume. Andererseits kann durch die weitere gewerbliche Nutzung des vorbelasteten Grundstücks die Inanspruchnahme einer weniger belasteten Fläche vermieden werden.

3.2.1.3 Schutzgut Boden

Im Änderungsgebiet steht überwiegend Geschiebemergel an, der zu lehmigem Sand und sandigem Lehm verwittert ist.

Das Gewerbegrundstück ist zu ca. 80 % bebaut und versiegelt. Auf Grund der langjährigen Nutzung als Werkstattgelände und der geplanten Aufgabe der gewerblichen Nutzung war das Gewerbegrundstück in der rechtskräftigen Planfassung von 1998 als

Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet worden. Bereits im F-Plan 2005 unterblieb die Kennzeichnung.
Gegenwärtig sind ca. 0,57 ha bzw. 39,0 % des Änderungsgebietes versiegelt. Da die gewerbliche Bebauung erhalten wird und es nicht zu einer Entsiegelung dieser Fläche kommt, erhöht sich der Versiegelungsgrad mit der 1. Änderung gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan von 0,58 ha (39,7 %) um 0,23 ha (15,8 %) auf 0,81 ha (55,5 %). Die Flächenversiegelung stellt auf Grund ihres Umfangs und ihrer Dauerhaftigkeit eine erhebliche nachhaltige Umweltauswirkung dar. Diese wird aber dadurch relativiert, dass die Inanspruchnahme einer unversiegelten Fläche für die Verlagerung des Gewerbes unterbleiben kann.

3.2.1.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Auch Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.
Das Grundwasser ist in der gesamten Ortslage Dahmen gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Auf Grund der hohen Empfindlichkeit kommt dem Schutz des Grundwassers vor allem im Gewerbegebiet eine besondere Bedeutung zu.
Der mit der Änderung des B-Planes verbundene höhere Versiegelungsgrad kann zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung und zur Erhöhung der Abflussrate führen. Im WA sichert die Grundflächenzahl 0,3, dass auf den Grundstücken ein hoher Anteil Vegetationsfläche erhalten wird und Maßnahmen zur Speicherung und zur Versickerung des Niederschlagswassers (zum Beispiel zur Gartenbewässerung) verwirklicht werden können.
Das überschüssige Niederschlagswasser soll einem Regenrückhaltebecken zugeführt werden, das am Rand der Niederung geplant ist.
Das anfallende Schmutzwasser wird vorschriftsmäßig entsorgt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die Qualität des Grund- und Oberflächenwassers zu erwarten sind.

3.2.1.5 Schutzgut Klima / Luft

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas und der Luftqualität ist durch die Änderung der Planung nicht zu erwarten.

3.2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt auf einem Hügel am westlichen Ortsrand von Dahmen, so dass sich beeindruckende Blickbeziehungen in die weite Beckenlandschaft mit dem Malchiner See, der Niederung der Westpeene und den umgebenden Höhenzügen der Mecklenburgischen Schweiz ergeben. Auch das Plangebiet ist gut einsehbar. Die am nördlichen, südlichen und westlichen Rand anzupflanzenden Gehölze werden das Wohngebiet „Seeblick" eingrünen und in die Landschaft einbinden. Das Gewerbegrundstück ist nach Süden nur durch die Straßenbäume an der L 20 eingegrünt, die in den vergangenen Jahren durch umfangreiche Neupflanzungen ergänzt wurden. Daher wird empfohlen, entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze eine einreihige freiwachsende Hecke aus Sträuchern oder Sträucher in lockeren Gruppen zu pflanzen.

3.2.1.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Zu den Kulturgütern gehören Bau- und Bodendenkmale. Denkmale sind gemäß §2 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern vom 14.1.1998, zuletzt geändert am 12.7.2010 (DSchG M-V) Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits-und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen. Gemäß §1 Abs. 3 DSchG M-V sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.
Baudenkmale kommen im Plangebiet nicht vor.
Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Fläche, für die das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege das Vorhandensein von Bodendenkmalen vermutet.
Die Erschließung der Baugrundstücke und die Errichtung von Gebäuden im Bereich dieser Fläche erfordern Erdarbeiten, die ggf. zu Veränderungen bzw. zur Beseitigung von Bodendenkmalen führen können. Erdarbeiten in diesem Bereich sind daher mit besonderer Vorsicht durchzuführen.
Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Alle durch diese Maßnahme anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§6 Abs.5 DSchG M-V).
Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erteilen die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde bzw. das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege - Archäologie und Denkmalpflege -, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

3.2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 3.2.1 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.
Zusammenfassend sind das im Wesentlichen die Erhöhung des Versiegelungsgrades und die Reduzierung der Vegetationsfläche um ca. 0,23 ha bzw. 15,8 %. Erdarbeiten innerhalb der Verdachtsfläche für Bodendenkmale können ggf. zu Veränderungen bzw. zur Beseitigung von Bodendenkmalen führen. Andererseits kann durch die weitere gewerbliche Nutzung des vorbelasteten Grundstücks die Inanspruchnahme einer weniger belasteten Fläche vermieden werden. Von den in der rechtskräftigen Planfassung festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen können 620 m² Gehölzpflanzung an der L 20 und 8 Straßenbäume nicht realisiert werden. Sie werden als Kompensationsbedarf in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

3.2.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung entfallen die zusätzliche Versiegelung, die Reduzierung der Vegetationsfläche sowie die Veränderung oder Beseitigung von Bodendenkmalen.

3.2.3 Verträglichkeitsprüfung für die Natura 2000-Gebiete

Wie in Punkt 3.2.1.2 beschrieben, befinden sich im Umfeld des Änderungsgebietes zwei Natura 2000-Gebiete. Die Entfernungen zu den Schutzgebieten betragen ca. 100 m (FFH-Gebiet) bzw. 25 m (Europäisches Vogelschutzgebiet).
Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind schutzgebietsrelevante Projekte und Pläne auf die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes zu überprüfen.
§ 35 BNatSchG verlangt eine Verträglichkeitsprüfung nur für Pläne, die geeignet sind, ein Natura 2000-Gebiet erheblich beeinträchtigen zu können.

Die Verträglichkeitsprüfung erfolgt integriert in das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan nach dem Ablaufschema in Anlage 4 des Erlasses vom 16.07.2002, zuletzt geändert durch Erlass vom 31.08.2004. Die Entscheidung über das Vorliegen eines Planes im Sinne des § 16 LNatG M-V, §§ 34, 35 BNatSchG (Vorprüfung) und über die Zulässigkeit eines Planes im Rahmen der Hauptprüfung trifft bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Gemeinde.

Im Rahmen der Vorprüfung wurde festgestellt, dass das Vorhaben die Kriterien nach Anlage 4 des Erlasses vom 16.07.2002 für einen Plan im Sinne von § 10 Abs. 1 Nr. 12 BNatSchG teilweise erfüllt.

- Es handelt sich nicht um eine Handlung innerhalb eines Natura 2000-Gebietes.
- Das Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.
- Es handelt sich nicht um nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen bzw. nach WHG erlaubnis- bzw. bewilligungsbedürftige Gewässernutzung.

Zusätzlich wurde festgestellt, dass die gemäß § 1 Abs. 1 Abs. 2 BauNVO/§ 9 Abs. 1 BauGB festgesetzten Flächen einen Abstand von weniger als 300 m zu den Natura 2000-Gebietes aufweisen (Anlage 5 C Nr. 1.3). Somit gehört die 1. Änderung des Bebauungsplanes zu den Vorhaben, die in der Regel geeignet sind, zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes i.S.d. § 18 LNatG M-V und § 34 BNatSchG zu führen.

Daher ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung zu klären, ob die Natura 2000-Gebiete im möglichen Einwirkbereich der Handlung liegen und ob die mögliche Einwirkung für die Schutzgebiete erheblich sein kann.

Im Ergebnis der Einzelfallprüfung wurde folgendes festgestellt:

- Der B-Plan Nr. 1 „Seeblick“ ist seit dem 26.01.1998 rechtskräftig.
- Die Ausweisung der Natura 2000-Gebiete erfolgte zu einem späteren Zeitpunkt unter Berücksichtigung der geplanten Entwicklung.
- Die nächstgelegenen Bereiche der Schutzgebiete liegen südlich der L 20.
- Mit der 1. Änderung des B-Planes werden lediglich Art und Maß der baulichen Nutzung geändert. Die Größe der Baufläche bleibt annähernd gleich.
- Die Sicherung der gewerblichen Nutzung und die Entwicklung des Betriebes am Standort sowie die entsprechende Reduzierung der Wohnbaufläche führen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Natura 2000-Gebiete.

Gemäß § 35 BNatSchG i.V.m. § 21 NatSchAG M-V und mit dem Erlass vom 16.07.2002 „Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 LNatG und der §§ 32 – 38 BNatSchG in M-V“ wurde seitens des Bürgermeisters der Gemeinde Dahmen geprüft, ob für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung (Hauptprüfung) durchgeführt werden muss. Im Ergebnis dieser Vorprüfung wurde seitens der Gemeinde

Dahmen festgestellt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zum Seeblick" nicht zu erheblichen Einwirkungen für die Natura 2000-Gebiete führen wird. Somit kann auf eine Hauptprüfung für die Natura 2000-Gebiete verzichtet werden.

3.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Die zusätzliche Versiegelung lässt sich ohne das Aufgeben des Planungszieles weder vermeiden noch verringern.
Erdarbeiten im Bereich der Verdachtsflächen für Bodendenkmale sind mit besonderer Vorsicht durchzuführen. Die fachgerechte Bergung und Dokumentation entdeckter Bodendenkmale wird baubegleitend sichergestellt. Sie sind in unverändertem Zustand zu erhalten; die zuständigen Behörden sind zu benachrichtigen.
Damit wird gewährleistet, dass Zeugnisse, die vom menschlichen Leben in der Vergangenheit zeugen und Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit geben, sichergestellt und erhalten werden.
Die Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung und des Rückgangs der Vegetationsfläche werden dadurch minimiert, dass davon ausschließlich Flächen mit einem geringen Biotoppotenzial betroffen sind. Die Inanspruchnahme einer weniger belasteten Fläche für die Verlagerung des Gewerbes kann vermieden werden.
Durch die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes wird die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ausgeschlossen, die das Wohnen wesentlich stören.
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der benachbarten Wohngrundstücke werden für das Gewerbegebiet Emissionsgrenzwerte für Lärm als immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt.
Zum Schutz von Insekten sind für die Außenbeleuchtung Natriumdampflampen zu verwenden.
Am nördlichen und westlichen Rand des Gewerbegebietes wird eine 7,0 m bis 11,5 m breite Grünfläche ausgewiesen. Das Pflanzgebot für einheimische Bäume und Sträucher auf diesem Grünstreifen dient sowohl der akustischen und visuellen Abschirmung des Gewerbes als auch dem Ausgleich der zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft und wird den im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 1 geplanten Wohnbau- und Verkehrsflächen als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

3.2.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushalt oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.
§ 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestimmt, dass bei Eingriffen auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist.
Die Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt sowie die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

3.2.5.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird unterschieden zwischen
- Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust),
- Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust,
- Biotopbeeinträchtigung und
- Kompensationsbedarf aus nicht realisierten Ausgleichsmaßnahmen.

Wie in Punkt 3.2.2.1 beschrieben, kann durch die 1. Änderung des B-Planes eine Fläche von 0,23 ha zusätzlich versiegelt werden. Der Kompensationsflächenbedarf für diesen Totalverlust wird auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung in der Tabelle 1 ermittelt.
Eine Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust und eine Biotopbeeinträchtigung sind nicht zu verzeichnen.
Mit der 1. Änderung des B-Planes entfallen 8 geplante Straßenbäume und 620 m² Gehölzpflanzung an der südlichen Planbereichsgrenze. Sie werden als Kompensationsflächenbedarf aus nicht realisierten Ausgleichsmaßnahmen in Tabelle 2 berücksichtigt.
Die geplante Wohnbaufläche umfasst anthropogen beeinflusste Biotope niedriger Wertstufen. Die von der zusätzlichen Versiegelung betroffenen Biotoptypen Sand- und Lehmacker sowie Ackerbrache ohne Magerkeitszeiger werden hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit gleich bewertet. Daher werden sie als Acker zusammengefasst. Es sind keine Funktionen mit besonderer Bedeutung betroffen. Das

Plangebiet wird dem Freiraum-Beeinträchtigungsgrad 1 zugeordnet, für den bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs der Korrekturfaktor 0,75 anzuwenden ist.

Tabelle 1: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Nr.	Biotoptyp / Bezeichnung	Flächen-verbrauch (m²)	Wert-stufe	Kompensationser-fordernis + Zuschlag Versieg. x Korrektur-faktor Freiraumbe-einträchtigungsgrad	Flächen-äquivalent für Kompen-sation
12.1	Acker	2.300	0	(0+0,5)x0,75=0,375	863
Kompensationsflächenbedarf aus Totalverlust					**863**

Tabelle 2: Kompensationsbedarf auf Grund nicht durchgeführter Ausgleichsmaßnahmen

Nicht realisierte Kompensationsmaßnahmen	Fläche (m²)	Wert-stufe	Kompensationser-fordernis	Wirkungs-faktor	Flächen-äquivalent für Kompen-sation
Anpflanzen von Gehölzen	620	2	3	0,75	1.395
Anpflanzen von 8 Bäumen	200	2	3	0,75	450
Kompensationsflächenbedarf aus nicht realisierten Ausgleichsmaßnahmen					**1.845**

Tabelle 3: Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs

Kompensationsflächenbedarf aus Totalverlust	863
Kompensationsflächenbedarf aus nicht realisierten Ausgleichsmaßnahmen gem. B-Plan Nr. 1	1.845
Gesamtsumme	**2.708**

3.2.5.2 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Kompensationsmaßnahme	Fläche m²	Wert-Stufe	Kompen-sations-wertzahl	Wirkungs-faktor	Flächen-äquivalent
Anpflanzen von Gehölzen am Rand des Gewerbegebietes	2.027	2	3	0,75	4.560
Gesamtumfang der Kompensation (Flächenäquivalent für Kompensation)					**4.560**

3.2.5.3 Bilanzierung

Die Gegenüberstellung von Kompensationsflächenäquivalent Bedarf gemäß 3.2.5.1 = 2.708 und dem Flächenäquivalent der Kompensation gemäß Punkt 3.2.5.2 = 4.560 zeigt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft durch die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen werden kann.

3.2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Dahmen hat ihre Planungsziele bezüglich des im Plangebiet ansässigen Gewerbes und des Umfangs an Wohngrundstücken geändert. Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 1 stellt die alternative Lösung für den südöstlichen Teil des Planbereiches dar. Im Zuge des Änderungsverfahrens wurden verschiedene Varianten zur Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Änderung, zur Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen, zum Schutz der Wohnbebauung vor Gewerbelärm, zur Anpassung der verkehrlichen Erschließung und zum Ausgleich der zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft geprüft.

3.3 Zusätzliche Angaben

3.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999, Heft 3).

3.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

§ 4c BauGB bestimmt, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Gemeinden nutzen dabei die Informationen der Behörden, die diese den Gemeinden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB zur Verfügung stellen.
Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden erstmalig ein Jahr nach ihrer Ausführung und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.
Außerdem ist die Einhaltung der zulässigen Schallemissionen zu überprüfen.

3.3.3 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Zum Seeblick" wird in einem Teilgebiet geändert, um die gewerbliche Nutzung am Standort zu sichern, die Entwicklung des Betriebes zu ermöglichen und Beeinträchtigungen der benachbarten Wohngrundstücke zu vermeiden. Der 1,46 ha umfassende Geltungsbereich der 1. Änderung gliedert sich in

- 0,73 ha eingeschränktes Gewerbegebiet
- 0,45 ha Allgemeines Wohngebiet
- 0,10 ha Verkehrsfläche und
- 0,21 ha öffentliche Grünfläche.

Detaillierte Angaben zur Planung sind Punkt 2.0 der Begründung zu entnehmen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Eine Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden enthält Punkt 3.1.1 des Umweltberichts. Da ortspezifische Umweltschutzziele nicht vorliegen, wurden die Ziele des Umweltschutzes aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen abgeleitet. Sie sind einschließlich ihrer Berücksichtigung in Punkt 3.1.2 dargelegt. Die Nutzung innerörtlicher Baulandreserven entspricht dem Grundsatz nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden und somit dem naturschutzfachlichen Ziel für die Siedlungsentwicklung.

Punkt 3.2 des Umweltberichts enthält eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, gegliedert in die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung.

Erfasst wurden die Schutzgüter

- Menschen
- Pflanzen und Tiere
- Boden, Wasser, Klima / Luft und Landschaft sowie
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Folgendes ist besonders hervorzuheben:

- Das Änderungsgebiet umfasst ein weit gehend versiegeltes Gewerbegrundstück sowie Acker und Ackerbrache mit einem geringen Biotoppotenzial.

- Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt, so dass dem Schutz des Grundwassers eine besondere Bedeutung zukommt.
- Die geplanten randlichen Gehölzpflanzungen werden das Wohngebiet „Zum Seeblick" eingrünen und in die Landschaft einbinden.
- Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Fläche, für die das Vorhandensein von Bodendenkmalen vermutet wird.

Zu den Auswirkungen der 1. Änderung des B-Planes gehören im Wesentlichen:

- Der Versiegelungsgrad erhöht sich um ca. 0,23 ha auf 0,81 ha bzw. 55,5 %.
- Die zusätzliche Versiegelung ergibt sich dadurch, dass die ursprünglich geplante Verlagerung des Gewerbes und die Entsiegelung der Fläche entfallen.
- Der Anteil der Vegetationsfläche reduziert sich um den gleichen Wert auf 0,65 ha bzw. 44,5 % der Gesamtfläche.
- Erdarbeiten im Bereich der Verdachtsfläche für Bodendenkmale können ggf. zu Veränderungen bzw. zur Beseitigung von Bodendenkmalen führen.
- Von den im B-Plan festgesetzten Ausgleichsflächen können 620 m² Gehölzpflanzung an der L 20 und 8 Straßenbäume nicht realisiert werden. Sie werden als Kompensationsbedarf berücksichtigt.
- Die Inanspruchnahme einer weniger vorbelasteten Fläche für die Verlagerung des Gewerbes kann vermieden werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung entfallen die zusätzliche Versiegelung, die Reduzierung der Vegetationsfläche sowie die Veränderung oder Beseitigung von Bodendenkmalen. Für die gewerbliche Entwicklung wäre ein neuer Standort zu erschließen.

Im Rahmen der Verträglichkeitsprüfung (siehe Punkt 3.2.3) wurde festgestellt, dass die 1. Änderung des B-Planes Nr. 1 nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der im Umfeld von Dahmen vorhandenen Natura 2000-Gebiete führen wird.

Im Punkt 3.2.4 werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen beschrieben:

- Die zusätzliche Versiegelung lässt sich nicht vermeiden. Davon sind jedoch nur Flächen mit einem geringen Biotoppotenzial betroffen.
- Erdarbeiten im Bereich der Verdachtsfläche für Bodendenkmale sind mit besonderer Vorsicht durchzuführen. Die fachgerechte Bergung und Dokumentation entdeckter Bodendenkmale wird baubegleitend sichergestellt.
- Die Inanspruchnahme einer weniger belasteten Fläche für die Verlagerung des Gewerbes kann vermieden werden.

- Durch die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes wird die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ausgeschlossen, die das Wohnen wesentlich stören.
- Zum Schutz der benachbarten Wohngrundstücke werden Emissionsgrenzwerte für Lärm festgesetzt.
- Am nördlichen und westlichen Rand des Gewerbegebietes wird eine 7,0 m bis 11,5 m breite Grünfläche ausgewiesen, die mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist.

Das Pflanzgebot wird den im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 1 geplanten Wohnbau- und Verkehrsflächen als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde als Punkt 3.2.5 in den Umweltbericht eingefügt, da gemäß § 1a BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Die Gegenüberstellung des Kompensationsbedarfes und des Gesamtumfangs der Kompensation zeigt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen wird.
In Punkt 3.2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten wird erläutert, dass die 1. Änderung des B-Planes Nr. 1 die alternative Lösung für den südöstlichen Teil des Plangebietes darstellt.
Als technisches Verfahren bei der Umweltprüfung wird in Punkt 3.3.1 die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999, Heft 3) genannt.

Die Umweltüberwachung (Punkt 3.3.2) umfasst die Einhaltung der zulässigen Schallemissionen und die Kontrolle der Ausgleichsmaßnahmen.

4.0 SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

4.1 Rechtliche Grundlagen

Das Bundesnaturschutzgesetz regelt im Kapitel 5 den Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten. Der Artenschutz umfasst u.a. den Schutz der Tiere und Pflanzen sowie ihrer Lebensstätten und Biotope durch den Menschen.
Von besonderer Bedeutung sind die Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es 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 § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die o.g. Zugriffsverbote für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben.
Sie gelten nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie für alle Europäischen Vogelarten.
Von den Verboten des § 44 kann unter bestimmten Bedingungen eine Ausnahme (§ 45) oder eine Befreiung (§ 67) gewährt werden.
Die für die Belange des Artenschutzes zuständige Behörde ist das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG).

4.2 Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung

Ein Bebauungsplan ist unwirksam, wenn seiner Umsetzung dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegen stehen. Derartige Vollzugshindernisse können sich aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 und 67 BNatSchG ergeben. Daher

muss die planende Gemeinde die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1 BNatSchG in ihre bauleitplanerischen Überlegungen einbeziehen.

Um nicht die Planrechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB durch „Vollzugsunfähigkeit" zu verlieren, muss die Gemeinde bei der Planaufstellung vorausschauend ermitteln und bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren bauanlagen- bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden. Die in Punkt 4.3 folgende Auflistung enthält die 56 in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Um eine schnelle Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange sicherzustellen, sollte ein eigenständiger artenschutzrechtlicher Fachbeitrag als Bestandteil der Umweltprüfung erarbeitet werden. In diesem Fachbeitrag sind zuerst mit Begründung anhand der Lebensraumansprüche die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten zu selektieren, die im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorkommen (Vorprüfung). Sollten Arten verbleiben, die im Gebiet vorkommen könnten, so ist für diese primär zu prüfen, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen (Hauptprüfung). Das Ergebnis dieser Prüfung ist im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag darzustellen. Wenn sich herausstellen sollte, dass Verbotstatbestände betroffen sind, die einer Befreiung nach § 67 BNatSchG bedürfen, so ist ein Antrag auf Inaussichtstellung einer Befreiung nach § 67 BnatSchG bei der oberen Naturschutzbehörde (LUNG) zu stellen.

4.3 In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte" Pflanzen und Tierarten

Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname
Gefäßpflanzen	Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz
Gefäßpflanzen	Apium repens	Kriechender Scheiberich, -Sellerie
Gefäßpflanzen	Cypripedium calceolus	Frauenschuh
Gefäßpflanzen	Jurinea cyanoides	Sand-Silberscharte
Gefäßpflanzen	Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraus
Gefäßpflanzen	Luronium natans	Schwimmendes Froschkraut
Weichtiere	Anisus vorticulus	Zierliche Tellerschnecke
Weichtiere	Unio crassus	Gemeine Flussmuschel
Libellen	Aeshna viridis	Grüne Mosaikjungfer
Libellen	Gomphus flavipes	Asiatische Keiljungfer
Libellen	Leucorrhinia albifrons	Östliche Moosjungfer

Libellen	Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer
Libellen	Leucorrhinia pectoralis	Große Moorsjungfer
Libellen	Sympecma paedisca	Sibirische Winterlibelle
Käfer	Cerambyx cerdo	Heldbock
Käfer	Dytiscus latissimus	Breitrand
Käfer	Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer
Käfer	Osmoderma eremita	Eremit, Juchtenkäfer
Falter	Lycaena dispar	Großer Feuerfalter
Falter	Lycaena helle	Blauschillernder Feuerfalter
Falter	Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärmer
Fische	Acipenser sturio	Europäischer Stör
Lurche	Bombina bombina	Rotbauchunke
Lurche	Bufo calamita	Kreuzkröte
Lurche	Bufo viridis	Wechselkröte
Lurche	Hyla arborea	Laubfrosch
Lurche	Pelobates fuscus	Knoblauchkröte
Lurche	Rana arvalis	Moorfrosch
Lurche	Rana dalmatina	Springfrosch
Lurche	Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch
Lurche	Triturus cristatus	Kammmolch
Kriechtiere	Coronella austriaca	Schlingnatter
Kriechtiere	Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte
Kriechtiere	Lacerta agilis	Zauneidechse
Meeressäuger	Phocoena phocoena	Schweinswal
Fledermäuse	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus
Fledermäuse	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus
Fledermäuse	Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus
Fledermäuse	Myotis brandtii	Große Bartfledermaus
Fledermäuse	Myotis dasycneme	Teichfledermaus
Fledermäuse	Myotis daubentonii	Wasserfledermaus
Fledermäuse	Myotis myotis	Großes Mausohr
Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus
Fledermäuse	Myotis nattereri	Fransenfledermaus
Fledermäuse	Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler
Fledermäuse	Nyctalus noctula	Abendsegler
Fledermäuse	Pipistrellus nathusii	Rauhhautfledermaus
Fledermäuse	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus
Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus
Fledermäuse	Plecotus auritus	Braunes Langohr
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarbfledermaus
Landsäuger	Canis lupus	Wolf
Landsäuger	Castor fiber	Biber
Landsäuger	Lutra lutra	Fischotter
Landsäuger	Muscardinus avellanarius	Haselmaus

4.4 Vorprüfung

Die Gemeinde Dahmen hat sich im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 1 mit den Belangen des Artenschutzes, insbesondere mit den Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten auseinander gesetzt.

Zunächst wurden die Lebensraumansprüche und Gefährdungsursachen der in der obigen Liste aufgeführten Pflanzen- und Tierarten ermittelt und den Standortverhältnissen und den

Biotoptypen des Änderungsgebietes sowie den Auswirkungen der Planung gegenüber gestellt.
Die innerhalb des Änderungsgebietes gelegenen ortsnahen Ackerflächen zählen nicht zu den Lebensräumen der geschützten Pflanzen- und Tierarten. Über den B-Plan Nr. 1 besteht bereits Baurecht. Die in diesem Bereich vorgenommenen Änderungen sind unwesentlich. Sie berühren die Belange des Artenschutzes nicht.
Die Bebauung im Gewerbegebiet wird erhalten und soll ergänzt werden. Anzeichen für das Vorkommen von Gebäude bewohnenden Tierarten wie Fledermäuse oder Vögel konnten nicht festgestellt werden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass auf den sonnigen befestigten Flächen Zauneidechsen vorkommen. Selbst bei einer teilweisen Bebauung der gegenwärtigen Verkehrs- und Lagerflächen werden diese Flächen in großem Umfang erhalten, so dass der Lebensraum der Eidechsen nicht beeinträchtigt wird. Durch die Errichtung von Gebäuden auf weit gehend versiegelten Flächen werden artenschutzrechtliche Verbotsnormen nicht betroffen.
Der Abbruch bzw. die Sanierung der vorhandenen Gebäude ist nicht vorgesehen. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt durch den Grundstückseigentümer andere Ziele verfolgt werden, ist rechtzeitig zu ermitteln, ob und welche Arten sich in der Zwischenzeit angesiedelt haben und von dem Vorhaben betroffen sind, um ggf. über eine Bauzeitenregelung oder die Schaffung von Ersatzquartieren eine Beeinträchtigung dieser Arten zu vermeiden.

4.5 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

Um sicherzustellen, dass die Änderung der Planung zur Sicherung des Gewerbes am westlichen Ortsrand von Dahmen nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstößt, hat die Gemeinde Dahmen geprüft, ob im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zum Seeblick" die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten oder Reproduktionsstätten europäischer Vogelarten vorkommen.

Im Ergebnis der Vorprüfung wurde festgestellt, dass der von der 1. Änderung betroffene Teil des Plangebietes nicht zu den bevorzugten Lebensräumen der in Mecklenburg-Vorpommern lebenden, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten zählt. Somit kommen diese Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit im Planungsgebiet nicht vor.

Da keine Arten verbleiben, die im Gebiet vorkommen könnten, entfällt die Prüfung, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen.

Da auf eine Außenbeleuchtung nicht verzichtet werden kann, wird festgesetzt, dass anstelle von Insekten anlockenden Halogendampflampen Natriumdampflampen mit einem für Insekten weniger gefährlichen Licht im roten Spektralbereich zu verwenden sind.
Weitere typische Fallkonstellationen mit Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotsnormen im Rahmen von Bauleitplanverfahren wie

- Beseitigung von Höhlenbäumen,
- Beseitigung der Horste von Großvögeln und Krähenkolonien,
- Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern
  sowie
- erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten

kommen im Plangebiet nicht vor.
Im Ergebnis der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde seitens der Gemeinde Dahmen festgestellt, dass die mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 1 „Zum Seeblick“ geplante Entwicklung die Verbotsbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.