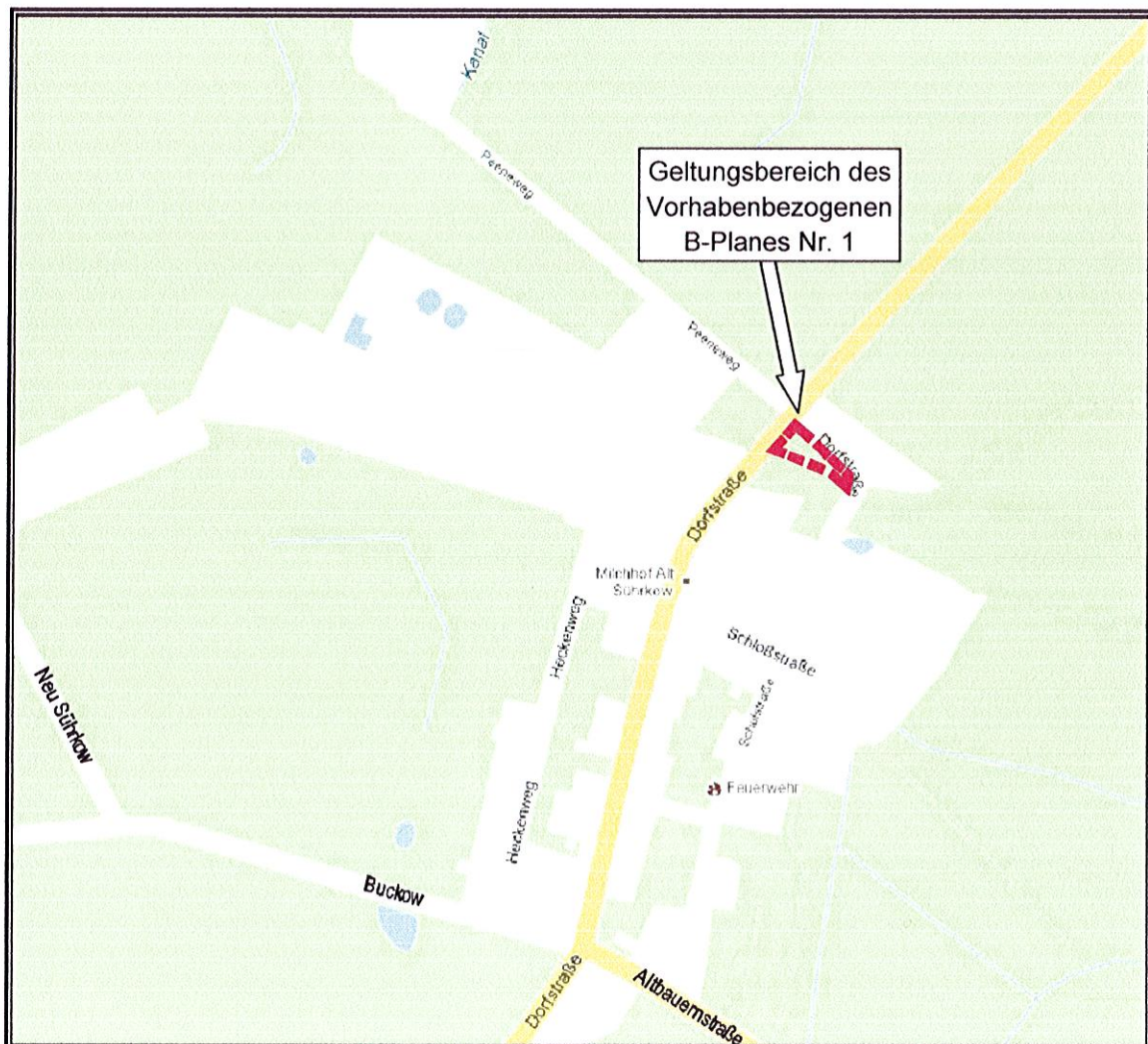


GEMEINDE ALT SÜHRKOW

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1

für das Gebiet südwestlich der 'Dorfstraße' in Höhe der
bebauten Grundstücke 'Dorfstraße 35 und 36'

Begründung



Stand: Satzung

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen.....	4
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf	4
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen.....	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.4 Angaben zum Bestand.....	5
2. Anlass und Ziele der Planung	5
2.1 Anlass der Planung	5
2.2 Ziele der Planung.....	5
3. Inhalte des Bebauungsplans	6
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.....	6
3.2 Grünordnung.....	6
3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung	6
3.4 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	7
4. Kosten	8
5. Umweltbericht.....	8
5.1 Einleitung	8
5.2 Beschreibung der Bestandssituation.....	9
5.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	10
5.4 Ausgleichsmaßnahmen.....	12
5.5 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung	12
5.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	13

5.7	Betrachtung von möglichen Planungsvarianten	13
5.8	Kostenschätzung	14
5.9	Pflanzanweisung.....	14
5.10	Pflanzenliste.....	15
5.11	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren.....	15
5.12	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	15
5.13	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)	15
5.14	Zusammenfassung des Umweltberichtes	15

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011, und die Landesbauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) vom 18.04.2006 (GVObI. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVObI. M-V S. 323).

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungsbeschluss	13.11.2012
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB	26.03.2013
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteil. gem. § 3 (1) BauGB	07.05.2013
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	07.05.2013
TöB-Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB	21.05.2013
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	05.06. - 10.07.2013
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	06.11.2013

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Alt Sührkow gehört zum Verbandsgebiet des Regionalen Planungsverbandes 'Mittleres Mecklenburg/Rostock' und ist dem Nahbereich der Stadt Teterow zugeordnet, die südwestlich von Alt Sührkow in circa fünf Kilometer Entfernung liegt. Die Stadt Teterow ist ein Mittelzentrum. Die Gemeinde Alt Sührkow ist dem ländlichen Raum zugeordnet. Das Gebiet der Gemeinde ist im Regionalen Raumentwicklungsprogramm als 'Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft' dargestellt. Diese Darstellung umfasst die überwiegende Fläche des Verbandsgebietes. Ferner liegt die Gemeinde innerhalb eines Tourismusentwicklungsraumes. Das Umfeld der Ortslage ist als 'Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege' dargestellt.

Die Gemeinde verfügt über keinen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet ist bisher weder durch einen Bebauungsplan noch durch eine Satzung überplant. Es handelt sich um einen Außenbereich, so dass eine Bebauung nur nach § 35 BauGB zulässig ist. Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB kann ein Bebauungsplan ohne Flächennutzungsplan aufgestellt werden, "wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen".

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0,24 ha große Plangebiet liegt südwestlich der 'Dorfstraße' in Höhe der bebauten Grundstücke 'Dorfstraße 35 und 36'. Es handelt sich um eine Weide, die im Nordwesten, Nordosten und Südosten von der 'Dorfstraße' begrenzt wird. Im Südwesten grenzt gleichfalls eine Weide an. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 90.

1.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet wird von einer Weide eingenommen. Im Osten der Weide steht in Nähe der Straße ein kleiner Schafstall, in dem eine geringe Anzahl an Schafen (z. Zt. drei Stück) untergebracht sind. Entlang der Nordostseite des Gebäudes stehen einige Kiefern. Das Gelände ist in topographischer Hinsicht als eben zu bezeichnen.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Der Vorhabenträger betreibt einen Tierfutterhandel für Kois. Durch die Zunahme des Handels ergibt sich der Bedarf an einem Lagergebäude, für dessen Errichtung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen. Das Lagergebäude soll hierbei direkt neben dem Standort entstehen, der bereits baulich genutzt wird. Nach Fertigstellung des neuen Gebäudes ist ein Abriss des bisherigen Schafstalls vorgesehen. In dem neuen Gebäude soll neben der Lagerhalle ein abgetrennter Schafstall untergebracht werden.

2.2 Ziele der Planung

Das Gebiet soll städtebaulich geordnet und die künftige Entwicklung verbindlich geleitet werden. Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Berücksichtigung energetischer Aspekte durch Aufnahme einer örtlichen Bauvorschrift;
- Kompensation des Gehölzeingriffs vor Ort und des Bodeneingriffs extern durch Einbindung in eine naturschutzfachliche Zielkonzeption.

3. Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit der vorliegenden Planung ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Lagerhalle zur Lagerung von Fischfutter sowie eines kleinen Schafstalles für die Unterbringung von circa drei Schafen nebst Abstellraum zu schaffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch **Baugrenzen** bestimmt, innerhalb derer die Errichtung einer Lagerhalle mit den Maßen 18,40 m x 10,00 m sowie eines angegliederten Schafstalles und Abstellraumes mit den Maßen 18,40 m x 3,00 m möglich ist.

Für das Gebäude wird eine maximale **Firsthöhe** von 7,00 m über der vorgelegerten Straßenverkehrsfläche ('Dorfstraße') festgesetzt, wobei die Halle nach der Architektenplanung eine tatsächliche Höhe von ca. 6,30 m aufweisen wird. Die Firsthöhe orientiert sich an den benachbarten Wohngebäuden, die nicht überragt werden sollen.

Hinsichtlich der Anbringung von Solar- und Photovoltaikanlagen wird eine **örtliche Bauvorschrift** aufgenommen. Solar- und Photovoltaikanlagen werden zugelassen, da die Nutzung von Primärenergien gefördert werden soll. Sie sind allerdings - aus Gründen der optischen Wahrnehmung - nur in Verbindung mit Dächern und Wandflächen vorzusehen. Nicht zulässig sind eine optische Ablösung durch Aufständigung oder Überkragen über die Kanten der Dach- und/oder Wandflächen.

3.2 Grünordnung

Als Ausgleich für die Flächenversiegelungen (Gebäude, Zufahrt, Stellplätze) und die damit verbundene Beseitigung eines Anteils der Grünlandfläche ist vorgesehen, ein privates Ökokonto zu nutzen. Über die Zuordnung der erforderlichen Anzahl an Kompensationsflächenäquivalenten, es handelt sich um 416 Kompensationsflächenäquivalente, wird eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und dem Flächeneigentümer des privaten Ökokontos getroffen.

Für die beiden wegfallenden Kiefern werden vier Obstbäume auf der verbleibenden Grünlandfläche gepflanzt.

3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet liegt an der 'Dorfstraße' und wird über diese erschlossen.

Wasserversorgung

Die Wohngebäude im Umfeld des Plangebietes sind an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Das Plangebiet kann an die vorhandene Trinkwasserleitung, die in der 'Dorfstraße' verläuft, angeschlossen werden. Zuständig ist der Zweckverband 'Wasser/Abwasser Mecklenburgische Schweiz'.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 96 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Löschwasser in ausreichender Menge kann aus vorhandenen Hydranten im Umfeld des Plangebietes entnommen werden.

Abwasserentsorgung

a) Regenwasser

Das Oberflächenwasser, das auf der Dachfläche der Lagerhalle und auf den befestigten Hofflächen anfällt, wird in den Graben, der südöstlich des Plangebietes auf der anderen Seite der 'Dorfstraße' verläuft, eingeleitet. Der Vorhabenträger wird eine Einleitungserlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock beantragen.

b) Schmutzwasser

Das Schmutzwasser kann über die Abwasserleitung, die in der 'Dorfstraße' liegt, entsorgt werden. Zuständig ist der Zweckverband 'Wasser/Abwasser Mecklenburgische Schweiz'.

Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde Alt Sührkow ist an das Netz der Deutschen Telekom GmbH angeschlossen.

Elektroenergie

Für die Stromversorgung ist die E.ON edis AG, Regionalbereich Mecklenburgische Seenplatte mit Sitz in Malchin, zuständig.

Gas

Die Gemeinde Alt Sührkow verfügt über keine zentrale Gasversorgung.

Abfall

Die Müllbeseitigung erfolgt entsprechend der Satzung des Landkreises Rostock.

3.4 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht beabsichtigt sind, können diese in Form notarieller Verträge durchgeführt werden.

4. Kosten

Die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens trägt der Vorhabenträger.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In der Begründung zum Bauleitplan sind entsprechend dem Stand des Verfahrens in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2 a BauGB).

a) Kurzdarstellung des Inhalts des Bauleitplans

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die baurechtlichen Voraussetzungen, um eine kleine Lagerhalle mit angegliedertem Schafstall/Abstellraum errichten zu können.

b) Darstellung der Ziele des Umweltschutzes nach einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz findet gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB Anwendung. Die naturschutzrechtlichen Eingriffe werden ermittelt, und geeignete Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt. Die Belange des Artenschutzes sind hinsichtlich der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG geprüft worden.

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock (2007)

Der 'Gutachterliche Landschaftsrahmenplan' enthält keine Aussagen, die sich auf das Plangebiet beziehen. Für das Plangebiet ergibt sich aus naturschutzfachlicher Sicht keine besondere Schutzwürdigkeit.

Landschaftsschutzgebiet 'Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See - Landkreis Güstrow'

Der Abschnitt der Dorfstraße, der entlang der Gebäude 'Dorfstraße 35 und 36' verläuft, bildet die Grenze des Landschaftsschutzgebietes. Die Flächen, die nordöstlich dieses Straßenabschnittes liegen, liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes, während das Plangebiet, das südwestlich des Straßenabschnittes liegt, nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes ist. Das Plangebiet ist dem Kerngebiet der Ortslage zuzurechnen, die von der Schutzgebietsausweisung ausgenommen ist.

Naturpark 'Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See'

Das Plangebiet liegt im Naturpark 'Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See'. Für das Plangebiet sind im Naturparkplan keine Ziele dargestellt.

Landschaftsplan

Die Gemeinde Alt Sührkow verfügt über keinen Landschaftsplan.

Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

Im Plangebiet befinden sich keine Biotope, die nach § 30 BNatSchG geschützt sind.

5.2 Beschreibung der Bestandssituation

Das Plangebiet (= Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) wird von einer Grünlandfläche eingenommen, die von Schafen beweidet wird. Im Osten der Fläche steht in Nähe der 'Dorfstraße' ein kleiner Schafstall (Grundfläche: 10 m x 2,50 m). An der Nordostseite des Schafstalls stehen einige Kiefern.

Die Grünlandfläche ist als artenarm zu bezeichnen. Es dominieren die konkurrenzfähigen Süßgrasarten (u. a. Deutsches Weidegras), die für das Wirtschaftsgrünland kennzeichnend sind. Die Fläche ist als Intensivgrünland einzustufen.

5.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Schutzgut Boden

Im Plangebiet stehen Lehmböden an. Die Böden werden landwirtschaftlich genutzt. Die Bebauung des Grundstücks mit einer Lagerhalle und einem kleinen Schafstall sowie die Anlage von befestigten Hofflächen (Zufahrt, Stellplätze) führen zu Flächenversiegelungen, die naturschutzrechtliche Eingriffe darstellen.

Aufgrund der Festsetzungen sind folgende Flächenversiegelungen zulässig:

Größe des Baufensters (Baugrenzen)	342 m ²
+ Auffahrt	28 m ²
+ Stellplätze	<u>25 m²</u>
Summe der zulässigen Versiegelungen	395 m ²

./.. Vorbelastung

Bestehender Schafstall

10 m x 2,50 m = 25 m²

= Neuversiegelung 370 m²

b) Schutzgut Wasser

An der Südseite des Plangebietes verlief einst ein Graben, der allerdings vor rund drei Jahrzehnten im Rahmen der Organisation der Ortsentwässerung zugeschüttet wurde und somit in der Örtlichkeit nicht mehr existiert. Östlich des Plangebietes hingegen verläuft der Graben als offenes Fließgewässer. Im Plangebiet selbst ist kein offenes Oberflächengewässer vorhanden. Angaben zu dem Flurabstand des Grundwassers liegen nicht vor.

Flächenversiegelungen führen grundsätzlich dazu, dass auf den betroffenen Flächen kein Wasser mehr versickern kann. Da im vorliegenden Fall Lehmböden anstehen, ist eine Versickerung auf der Grünlandfläche bereits gegenwärtig nicht möglich. Die geplanten Flächenversiegelungen haben somit keine Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate.

c) Schutzgut Klima/Luft

Die geplante Bebauung und der damit verbundene Verlust eines Flächenanteils der Weide werden lokalklimatisch keine Auswirkungen haben.

d) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Das Planvorhaben führt zu einer Beseitigung eines Teilbereiches einer Grünlandfläche, die als Weide genutzt wird. Die Grünlandfläche ist als artenarm zu bezeichnen. Sie ist dem Biotoptyp 'Intensivgrünland auf Mineralstandorten' zuzuordnen.

Gemäß den 'Hinweisen zur Eingriffsregelung' erhält der Biotoptyp 'Intensivgrünland auf Mineralstandorten' die Wertstufe '1' (vgl. Anlage 9). Von dem Intensivgrünland werden 370 m² durch die geplanten Flächenversiegelungen beseitigt.

Ferner werden zwei Kiefern beseitigt, die im geplanten Zufahrtsbereich des Grundstücks stehen.

Besonders geschützte und streng geschützte Arten

Die Fläche des Plangebietes, die für eine Bebauung vorgesehen ist, wird zur Zeit von einer Weide eingenommen, von der zukünftig ein Teilbereich als Lebensraum für Tiere und Pflanzen wegfallen wird.

Die Weide hat nur eine geringe Bedeutung als Tierlebensraum. Sie wird von verschiedenen Tierarten vorwiegend als Nahrungshabitat genutzt. Ein Brutvorkommen von Wiesenvogelarten (z. B. Feldlerche oder Kiebitz) kann aufgrund der geringen Größe der Fläche und der vorhandenen Bebauung im Umfeld des Plangebietes, insbesondere im Nordosten, Südosten und Süden, ausgeschlossen werden. Der Wegfall des Nahrungsraumes hat keine negativen Auswirkungen auf die Tierwelt.

Die beiden Kiefern können von einigen Vogelarten als Bruthabitat genutzt werden. Aufgrund der Siedlungsnähe ist davon auszugehen, dass dort nur Vogelarten vorkommen, die allgemein häufig und weit verbreitet sind. Für diese Vogelarten ergibt sich durch die Beseitigung der beiden Kiefern keine Verschlechterung ihres Erhaltungszustandes. Eine Beseitigung der Kiefern darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur in dem Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 29. Februar erfolgen.

Durch das Vorhaben ergeben sich keine Beeinträchtigungen für 'besonders geschützte' oder 'streng geschützte' Tierarten. Die Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG werden durch das Vorhaben nicht erfüllt.

e) Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt innerhalb des besiedelten Ortsbereiches, der eine lückige Siedlungsstruktur aufweist. Durch den Bau der Lagerhalle, die gegenüber der beiden Wohngebäude 'Dorfstraße 35 und 36' stehen wird, werden sich keine Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild ergeben.

f) Schutzgut Mensch

Durch die Lagerhalle und deren Nutzung ergeben sich keine negativen Auswirkungen für das Schutzgut 'Mensch'. Konflikte mit der benachbarten Wohnnutzung sind nicht zu erwarten.

g) Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder ein Kulturdenkmal noch ein archäologisches Denkmal.

5.4 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahme M 1 - Ökokonto LRO-004, Maßnahmenfläche Nr. 4 Gemarkung Rothenmoor, Flur 1, Flurstück 33 Eigentümer: Freiherr Helmut von Maltzahn Anzahl der Kompensationsflächen- äquivalente: 416

Das Ökokonto umfasst einen Bestand an naturnahen Erlen-Feuchtwäldern, die im Uferbereich des 'Malchiner Sees' ausgebildet sind. Die naturschutzfachliche Aufwertung besteht in einem dauerhaften Nutzungsverzicht. Das bedeutet, dass keine Bäume mehr entnommen werden. Der Gehölzbestand wird einer natürlichen Sukzession überlassen, so dass sich Altholzbestände entwickeln können. Ferner wird im Laufe der Zeit durch natürliche Absterbeprozesse Totholz entstehen, das von hierauf spezialisierten Tierarten besiedelt werden kann. Dort, wo durch das Absterben von Bäumen Lücken im Bestand entstehen, werden sich auf natürliche Weise wieder Gehölze ansiedeln. Von dem Ökokonto werden durch eine vertragliche Vereinbarung, die zwischen dem Flächeneigentümer, Herrn Freiherr Helmut von Maltzahn, und dem Vorhabenträger abgeschlossen wird, 416 Kompensationsflächenäquivalente in Anspruch genommen. Dies entspricht einer Fläche von 104 m², wobei der Aufwertungsfaktor 4,0 beträgt.

Ausgleichsmaßnahme M 2 - Pflanzung von Obstbäumen, Anzahl: 4 Stück

Auf der Grünfläche werden nordwestlich des geplanten Gebäudes vier Obstbäume in unregelmäßiger Anordnung gepflanzt, so dass sich der Charakter einer Streuobstwiese ergibt.

5.5 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Das Vorhaben führt zu einer Neuversiegelung von 370 m². Hiervon betroffen ist der Biotoptyp 'Intensivgrünland auf Mineralstandorten', der die Wertstufe 1 aufweist.

Für das Kompensationserfordernis ergibt sich der Faktor 1,5. Hierbei bildet der Faktor die Summe aus dem ermittelten Kompensationserfordernis von 1 und einem Zuschlag von 0,5 für die geplante Vollversiegelung (vgl. Anlage 10 zu den 'Hinweisen zur Eingriffsregelung', Tabelle 2).

Da sich im unmittelbaren Umfeld des geplanten Vorhabens eine Wohnbebauung befindet, ist ein Freiraumbeeinträchtigungsgrad von 1 anzusetzen. Dies bedeutet einen Korrekturfaktor von 0,75. (vgl. Tabellen 4 und 5, Anlage 10 wie oben).

Der Ausgleichsbedarf (= Kompensationsflächenäquivalent) berechnet sich folgendermaßen:

$$370 \text{ m}^2 \times 1,5 \times 0,75 = 416$$

Der Vorhabenträger schließt eine vertragliche Vereinbarung mit dem Eigentümer des oben genannten Ökokontos. Über dieses Ökokonto werden die erforderlichen 416 Kompensationsflächenäquivalente erbracht.

Als Ausgleich für die zwei Kiefern, die beseitigt werden, werden auf der Grünlandfläche vier Obstbäume gepflanzt.

Die naturschutzrechtlichen Eingriffe werden durch die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

5.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

a) Prognose bei Durchführung der Planung

Die Planung führt zu Flächenversiegelungen im Bereich einer Grünlandfläche. Die Flächenversiegelungen beziehen sich auf das Gebäude, die Zufahrt und die Stellplätze. Ferner werden zwei Kiefern, die am Straßenrand stehen, beseitigt. Der überwiegende Anteil der Grünlandfläche bleibt erhalten.

b) Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Die Grünlandfläche würde in ihrer Gesamtheit weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die beiden Kiefern würden erhalten werden.

5.7 Betrachtung von möglichen Planungsvarianten

a) Planungsvarianten innerhalb des Geltungsbereiches

Der Standort des Gebäudes könnte innerhalb des Geltungsbereiches versetzt werden. In der vorliegenden Planung wurde der Standort so gewählt, dass das Gebäude am Rand der Grünlandfläche und zugleich in der Nähe der bestehenden Bebauung im Nordosten des Plangebietes steht. Hierdurch wird erreicht, dass der Landschaftsverbrauch auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt wird.

b) Planungsvarianten außerhalb des Geltungsbereiches

Es handelt sich um ein kleines Vorhaben, das siedlungsnah realisiert werden soll. Da bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Flächenverfügbarkeit für den Vorhabenträger eine besondere Bedeutung hat, wurde ein Grundstück ausgewählt, das sich im Eigentum des Vorhabenträgers befindet.

5.8 Kostenschätzung

**Nutzung des Ökokontos 'Gemarkung Rothenmoor, Flur 1, Flurstück 33',
Eigentümer: Freiherr Helmuth von Maltzahn**

416 Kompensationsäquivalente x 2,20 €	915,20 EUR
+ 19 % USt	<u>173,89 EUR</u>
Kosten Nutzung Ökokonto	1.089,09 EUR

Pflanzung von vier Obstbäumen

4 Ex.	x	100,00 EUR	Bäume	400,00 EUR
4 Ex.	x	30,00 EUR	Pflanzarbeiten	120,00 EUR
4 Ex.	x	50,00 EUR	Bindungen (Pfähle, Kokosgarn)	200,00 EUR
4 Ex.	x	10,00 EUR	Verbiss-Schutz	40,00 EUR
4 Ex.	x	90,00 EUR	Pflege (3 Jahre)	<u>360,00 EUR</u>
				1.120,00 EUR
				<u>212,80 EUR</u>
				1.332,80 EUR

<u>Gesamtkosten (brutto)</u>	<u>2.421,89 EUR</u>
-------------------------------------	----------------------------

5.9 Pflanzanweisung

Obstbäume

Auf der verbleibenden Grünlandfläche werden vier Obstbäume gepflanzt. Die Obstbäume sind in unterschiedlichen Abständen, die zwischen 10 und 14 m variieren sollten, zu pflanzen, so dass sich ein etwas unregelmäßiges Verteilungsmuster ergibt.

Für die Obstbäume ist die folgende Pflanzqualität zu wählen:

- Baumarten: siehe Pflanzenliste (Kap. 5.10)
- Hochstamm, dreimal verpflanzt (3xv), mit Drahtballen (mD), mind. 10 - 12 cm Stammumfang.

Die Obstbäume sind gegen den Verbiss durch Schafe zu schützen.

5.10 Pflanzenliste

Obstbäume

Malus domestica	-	Apfel (div. Sorten)
Pyrus communis	-	Birne (div. Sorten)
Cydonia oblonga	-	Quitte (div. Sorten)
Prunus cerasus	-	Sauerkirsche (div. Sorten)
Prunus avium	-	Süßkirsche (div. Sorten)
Prunus domestica	-	Pflaumen, Zwetschgen, Mirabellen (div. Sorten)

5.11 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Es wurden keine technischen Verfahren angewandt.

5.12 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben auf.

5.13 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)

Die Beeinträchtigungen für die Umwelt ergeben sich primär durch die Flächenversiegelungen. Nach Fertigstellung des Gebäudes und der Hofbefestigungen (Zufahrt, Stellplätze) werden sich keine weiteren Umweltauswirkungen ergeben. Aus diesem Grund sind keine Maßnahmen zur Überwachung der Umweltsituation erforderlich.

5.14 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die Planung schafft die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Lagerhalle mit angegliedertem Schafstall. Das Plangebiet wird von einer Grünlandfläche eingenommen, die von Schafen beweidet wird. An der Nordostseite des Schafstalls stehen einige Kiefern.

Das Vorhaben führt zu Flächenversiegelungen. Ferner müssen zwei Kiefern im geplanten Zufahrtbereich beseitigt werden.

Als Ausgleich für die Beseitigung eines Anteils der Grünlandfläche und die Flächenversiegelungen wird ein privates Ökokonto in Anspruch genommen. Der Vorhabenträger und der Eigentümer des Ökokontos treffen hierzu eine vertragliche Vereinbarung. Das Ökokonto ist von der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock anerkannt worden.

Für die beiden wegfallenden Kiefern werden auf der verbleibenden Grünlandfläche vier Obstbäume gepflanzt.

Die Gemeindevertretung Alt Sührkow hat diese Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 in ihrer Sitzung am 06.11.2013 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Alt Sührkow, den 11.11.2013



**Rainer Mucke
(Bürgermeister)**