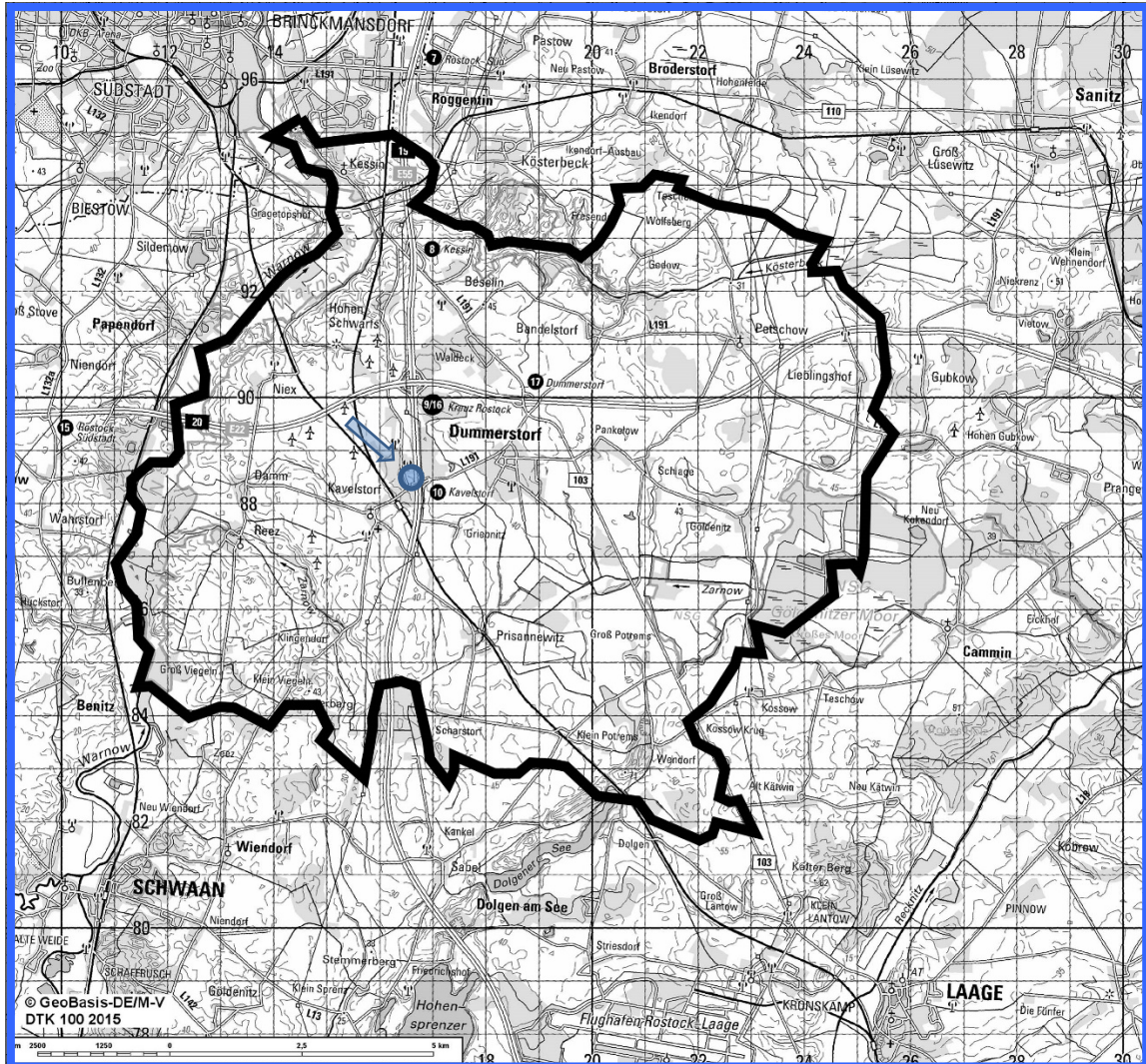


- ENTWURF -



Übersichtsplan (o. M.)

© Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAIV-MV)

Gemeinde Dummerstorf

Landkreis Rostock

Begründung

zur

2. Änderung des Flächennutzungsplans

, betreffend die Darstellung eines Sondergebietes Einzelhandel in Kavelstorf

AUSLEGUNGSEXEMPLAR

gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Ausgehängt
am: 23.05.2023

Abzunehmen
am: 22.06.2023

Siegel

Unterschrift

Abgenommen
am:

Siegel

Unterschrift

Inhalt

1.	Vorbemerkungen	3
1.1.	Allgemeine Angaben zur Gemeinde Dummerstorf.....	3
1.2.	Planungsanlass zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans	4
1.3.	Die Bedeutung des Flächennutzungsplans.....	4
2.	Planungsgrundlagen	6
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen.....	6
2.2	Planungsvorgaben	6
2.2.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
2.2.2	Fachplanungen	7
2.2.3	Planungen der Gemeinde.....	8
2.3	Nutzungsbeschränkungen	8
2.3.1	Trinkwasserschutz:	8
2.3.2	Anbauverbote BAB A20:	8
2.3.3	Luftverkehrsrechtlicher Zustimmungsvorbehalt:	8
2.3.4	Altlasten:.....	8
3.	Darstellungen des Flächennutzungsplans	9
3.1	Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel.....	9
3.2	Auswirkungen auf den Verkehr / die medientechnische Infrastruktur.....	9
4.	Flächenbilanz	9
5.	Umweltbericht	10
5.1	Einleitung.....	10
5.1.1	Beschreibung der Inhalte der Neufassung des Flächennutzungsplans	10
5.1.2	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und übergeordneten Planungen	10
5.1.3	Abgrenzung von Untersuchungsraum und –umfang.....	11
5.1.4	Bewertungsmethodik	12
5.2	Umweltauswirkungen der Planung, Ableitung von Maßnahmen	12
5.2.1	Schutzgut Mensch / Bevölkerung und Gesundheit	13
5.2.2	Schutzgut Boden	14
5.2.3	Schutzgut Wasser	15
5.2.4	Schutzgut Klima / Luft.....	16
5.2.5	Schutzgüter Pflanzen / Tiere / Biologische Vielfalt	17
5.2.6	Schutzgut Landschaftsbild / Erholung	17
5.2.7	Kultur- und Sachgüter	18
5.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	18
5.3	Monitoring	18
5.4	Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung	19

1. Vorbemerkungen

1.1. Allgemeine Angaben zur Gemeinde Dummerstorf

Die Gemeinde Dummerstorf ist eine amtsfreie Gemeinde im Landkreis Rostock in Mecklenburg-Vorpommern. Sie liegt im Stadt-Umland-Raum Rostock und grenzt im Nordwesten an die Hansestadt Rostock.

Zur Gemeinde gehören die Ortsteile

Dummerstorf mit Bandelstorf, Göldenitz, Pankelow, Schlage, Waldeck, Dishley, und Klein Schwarfs;

Damm mit Reez, Groß Viegeln und Klein Viegeln;

Kavelstorf mit Klingendorf, Niex und Griebnitz;

Kessin mit Beselin und Hohen Schwarfs;

Lieblingshof mit Petschow, Godow und Wolfsberg sowie

Prisannewitz mit Groß Potrems, Scharstorf, Wendorf und Klein Potrems.

Im Gebiet der Gemeinde Dummerstorf leben zzt. 7.582 Einwohner¹.

Das Gemeindegebiet umfasst eine Gesamtfläche von 11.989 ha.

Die Gemeinde liegt in einem Raum mit einer progressiven Tendenz der künftigen Einwohnerentwicklung (+ 6%)². Sie verzeichnete seit 2012 eine positive Bevölkerungsentwicklung um +9,4% (Stand 2022), die sich sowohl aus einer positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburtenüberschuss) als auch aus einem positiven Wanderungssaldo ergibt³. Weitere Wanderungsgewinne sind insbesondere im Ergebnis der vollzogenen und noch geplanten gewerblichen Entwicklung anzunehmen. Allein aufgrund der Neuansiedlungen im Gewerbe- und Logistikzentrum Ostsee ist mit ca. 1.200 Arbeitsplätzen zu rechnen; die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde ist damit jedoch noch nicht abgeschlossen. Die Gemeinde berücksichtigt in ihren Planungsvorsorgeüberlegungen, dass ca. 20 % der Arbeitnehmer ihren Wohn- und Lebensstandort in der Gemeinde Dummerstorf anstreben. Dieser Prozess, einschließlich Familiennachzug bzw. Familiengründung/-erweiterung erfolgt schrittweise seit 2021/2022.

Neben der Bereitstellung attraktiver Wohnbauangebote trifft die Gemeinde dazu Vorsorge zur Schaffung einer zielgruppenorientierten Infrastruktur, insbesondere einer guten Kinderbetreuung und Beschulung aber auch einer angemessenen medizinischen Versorgung und von Pflegeangeboten.

Ein weiterer Bestandteil der Gemeindlichen Planungsvorsorge ist die Ausstattung mit wohnortnahen Einzelhandelsangeboten zur Deckung des periodischen Bedarfs der Bevölkerung. Die Gemeinde weist in diesem Infrastruktursegment gerade bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten zzt. eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung (2.400 m² Vfl.) auf, die ausschließlich im Gemeindehauptort Dummerstorf verortet sind. Dabei liegt die durchschnittliche Kaufkraft mit 23.080 € je Einwohner (2021) über dem Landesdurchschnitt oder z.B. der Kennzahl für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock⁴. Die Gemeinde möchte planerisch die Voraussetzungen schaffen, dieses Angebot für den periodischen Bedarf flächenmäßig zu erweitern und nach Angebotstiefe und -qualität zu diversifizieren.

¹ Statistische Berichte, Bevölkerungsstand 30.06.2022, Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, A123 2022 21

² 5. Bevölkerungsprognose M-V bis 2040 / Regionalisierung für die Mittelbereiche der Zentralen Orte, EM MV

³ Integriertes Entwicklungskonzept 2035 der Gemeinde Dummerstorf, WIMES

⁴ Einzelhandelskonzept der Gemeinde Dummerstorf, WIMES/bsd, 10.2022

1.2. Planungsanlass zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans

Im Ergebnis dieser Bemühungen hat die Gemeinde für den Standort Kavelstorf ein Ansiedlungsvorhaben für einen Lebensmittel-Vollsortimenter akquiriert, das die Ziele zu Angebotsqualität und -tiefe erfüllt und standörtlich geeignet ist, die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung in den Ortsteilbereichen Damm, Kavelstorf sowie teilweise Prisannewitz zu verbessern bzw. überhaupt zu ermöglichen. Die geplante Ansiedlung soll um einen Drogeriemarkt und einen Frischemarkt bzw. regionale Produkte ergänzt werden. Insgesamt ist ein Nahversorgungszentrum als Agglomeration mehrerer Einzelhandelseinrichtungen mit insgesamt 3000 m² Verkaufsfläche vorgesehen. An dem Standort wurde bereits ein Fachmarkt für Pferdebedarfs- und Reitsportartikel mit 1.200 m² zugelassen.

Ein Planungsanlass zur Aufstellung eines Bauleitplans besteht nach § 1 (3) BauGB, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Planungserfordernis entsteht aus den o.g. Planungsvorsorgeerwägungen zur Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und zur Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung der Einwohner mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Der vorgesehene Einzelhandelsstandort ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde bisher als Gewerbegebiet (GE 2) dargestellt. Da die geplante Ansiedlung mit 3000 m² Vfl. i.S.v. § 11 (3) BauNVO als großflächig anzusehen ist, erfordert ihre bauplanungsrechtliche Zulassung die Darstellung eines entsprechenden Sondergebietes im FNP und sodann eine rechtsverbindliche Festsetzung durch Bebauungsplan. Entsprechend § 8 (3) BauGB hat die Gemeinde im Parallelverfahren zu dieser FNP-Änderung auch ein Verfahren zur 6. Änderung des B-Plans Nr. 1b eingeleitet.

1.3. Die Bedeutung des Flächennutzungsplans

Mit der Bauleitplanung bestimmt die Gemeinde die Art und die Intensität der Bodennutzung innerhalb ihrer politisch-territorialen Grenzen. Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (F-Plan) und die Bebauungspläne (B-Pläne). Der Flächennutzungsplan stellt im System der Bauleitplanung die vorbereitende Planungsebene dar, in der die generellen räumlichen Planungs- und Entwicklungsziele der Gemeinde in ihren Grundzügen festgelegt werden. Die Inhalte des F-Plans richten sich nach den Vorschriften des § 5 des Baugesetzbuches (BauGB). Als Zeithorizont der F-Planung werden dabei i.d.R. ca. 15 .. 20 Jahre angesetzt. In dem erst 2019 beschlossenen Flächennutzungsplan wurde das Kapitel Einzelhandel dabei auf der Grundlage des Grundlages des Einzelhandelskonzeptes für den SUR Rostock (2011) behandelt, in dem die spezifischen Belange der Gemeinde Dummerstorf aufgrund der in der letzten Dekade vollzogenen Entwicklungen noch nicht umfassend berücksichtigt war. Auf der Grundlage des inzwischen vorliegenden Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Dummerstorf⁴ werden die fachbezogene Entwicklungserfordernisse hierzu punktuell in der 2. Änderung des FNP und weiterführend in der 3. Änderung des FNP Dummerstorf behandelt.

Als vorbereitender Bauleitplan bildet der Flächennutzungsplan die Koordinierungsebene für die Zusammenführung der räumlichen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde und der von außen einwirkenden Rahmenbedingungen (z.B. Vorgaben der Fachplanungen, Anforderungen der Wirtschaft, demographische Entwicklungen ...). Die übergeordneten Ziele der Raumordnung (Landes- und Regionalplanung) sind dabei zu beachten.

Nach den Erfordernissen und Zielen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung wird im F-Plan die Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet dargestellt. Die Bedeutung des F-Plans für die Gemeindeentwicklung liegt dabei in der grundsätzlichen Entscheidung der Gemeinde darüber, in welcher Weise und für welchen Nutzungszweck die vorhandenen Flächen künftig genutzt werden sollen (Bebauung nach unterschiedliche Nutzungsarten, Verkehr, Versorgung, Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Erholung, Naturschutz usw.). Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans sind - nach Erfordernis - die Bebauungspläne zu entwickeln. Dem Flächennutzungsplan kommt insoweit eine Programmierungsfunktion für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung der Gemeinde zu. Der F-Plan bildet damit gem. § 8 BauGB eine wesentliche planungsrechtliche Voraussetzung für den Erlass von entsprechenden B-Plänen.

Nach seiner Rechtsnatur ist der Flächennutzungsplan weder eine Rechtsnorm noch ein (anfechtbarer) Verwaltungsakt. Als Koordinierungsinstrument für die unterschiedlichen Planungsträger im Gemeindegebiet entfaltet er in erster Linie verwaltungsinterne Bindungswirkung. Er ruft gem. § 7 BauGB Anpassungspflichten für öffentliche Planungsträger hervor, soweit diese an der Planaufstellung beteiligt wurden und dem Plan nicht widersprochen haben.

Für die Bürger entfaltet der F-Plan in der Regel keine rechtliche Bindungswirkung. Für Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) ist er nicht relevant. In Baugenehmigungsverfahren hat der F-Plan nur Bedeutung im planungsrechtlichen Außenbereich; er kann hier einem Vorhaben als öffentlicher Belang entgegenstehen (§ 35 (3) BauGB).

2. Planungsgrundlagen

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen

Für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans Dummerstorf sind folgende Rechtsgrundlagen zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 2 G v. 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88).

Für die Darstellungen der FNP-Neuaufstellung gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 3 G v. 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),;
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

2.2 Planungsvorgaben

2.2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gem. § 1 (4) BauGB besteht für die Bauleitpläne der Gemeinden eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern⁵ (LEP M-V, 2016) und im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock⁶ (RREP MM/R, 2011) festgelegt. Darüber hinaus ist der SUR-Entwicklungsrahmen v. 11.2011 zum Kapitel Einzelhandelsentwicklung beachtlich, die am 26.10.2011 durch eine Gemeinsame Erklärung der SUR-Gemeinden vertragswirksam geworden sind.

Mit Blick auf das in der 2. FNP-Änderung verfolgte Planungsziel ‚großflächiger Einzelhandel‘ ist hier insbesondere Kapitel 4.3.2 des LEP zu berücksichtigen. Ergänzend ist Kapitel II.A3 des SUR-Entwicklungsrahmens v. 11/2011 zu beachten (RREP, 3.1.2 (4)).

Von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen dürfen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Raumordnungsziele (regionales Einzelhandelskonzept) und auf die städtebauliche Ordnung (Verkehrsanbindung, Gewährleistung der verbrauchernahen Bevölkerungsversorgung, Sicherung zentraler Versorgungsbereiche) ausgehen. Ihre Ansiedlung ist nur in zentralen Orten und unter Beachtung des Kongruenzgebotes hinsichtlich der Gewährleistung der Funktionen zentraler Versorgungsbereiche und ihrer Einzugsbereiche zulässig (LEP: Z 4.3.2 (1),(2)). Außerhalb der Innenstädte / Ortszentren und sonstiger Zentraler Versorgungsbereiche sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten unzulässig und solche mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten i.d.R. auf städtebaulich integrierte Standorte zu beschränken. Bei zentrenrelevanten Randsortimenten ist in einer Einzelfallprüfung nachzuweisen, dass keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind (LEP: Z 4.3.2 (3),(4)).

⁵ Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm M-V vom 27.05.2016 (GVBl. M-V 2016, S. 322);

⁶ Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock vom 22.08.2011 (GVBl. M-V 2011, S. 938);

Das mit dieser FNP-Änderung vorzubereitende Nahversorgungszentrum beinhaltet eine Agglomeration mehrerer Einzelhandelseinrichtungen mit Warensortimenten des täglichen Bedarfs (des Grundbedarfs), das in seiner Gesamtheit als Einzelhandelsgroßprojekt i.S.v. § 11 (3) BauNVO zu beurteilen ist. Seine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung wurde im Einzelhandelsentwicklungskonzept Dummerstorf untersucht. Dabei wurde auch geprüft und nachgewiesen, dass die Ansiedlung nicht in dem Zentralen Versorgungsbereich Dummerstorf einfügbar bzw. ergänzbar ist und dass gleichzeitig aber eine gute städtebauliche Integration des vorgesehenen Standortes in Kavelstorf durch die ÖPNV-Erreichbarkeit und eine behindertengerechte Querung der Gemeindestraßen Zur Radewiese und Landweg, durch Verknüpfung mit weiteren Infrastrukturdienstleistungen sowie durch vorliegende Wohnbauplanungen gewährleistet ist. Der Standort liegt darüber hinaus im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem bereits zugelassenen Fachmarkt für Reitsportbedarf (zzt. Baustelle) und mit einer Kfz-Ladestation der Fa. EnBW. Westlich angrenzend wird über den B-Plan Nr. 32 die Neuerrichtung von Mehrfamilien- und Reihenhäusern (ca. 200 WE) und eines medizinischen Zentrums vorbereitet.

Zu prüfen war, ob die Vermutungsregel des § 11 (3) BauNVO auf die geplante Einzelhandelsansiedlung zutrifft, ob also z.B. durch Umsatzverlagerungseffekte Zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung der Wohnbevölkerung gefährdet wird.

Die Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Entwicklung eines Nahversorgungszentrums in Kavelstorf keine nachteiligen Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur sowie auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche von Dummerstorf oder anderen Städten und Gemeinden der Region erwarten lässt. Dazu wurde auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose 2035 und der Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Gemeindegebiet sowie auf der Grundlage der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in der Gemeinde Dummerstorf der Verkaufsflächenbesatz im Sortimentsbereich des Grundbedarfs, also im Lebensmittelbereich analysiert. Es wurde für 2021 eine stark unterdurchschnittliche Einzelhandelszentralität (22,6 % - also hohe Kaufkraftabflüsse) und eine ebenfalls unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung (0,32 m²/EW) ermittelt. Die geplante Ergänzung eines Grundversorgungsangebotes in Kavelstorf mit 3000 m² Vfl. ist vielmehr zur Verbesserung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung erforderlich.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock hat deshalb in seinen landesplanerischen Stellungnahmen v. 14.11.2022 und v. 15.05.2023 die Vereinbarkeit der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung festgestellt.

2.2.2 Fachplanungen

Für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans beachtliche Fachplanungen Dritter sind im bisherigen Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB nicht bekannt geworden.

Hinzuweisen ist jedoch auf die Ausbauplanung für die Umgestaltung der Autobahn-Anschlussstelle AS10 in Kavelstorf in mittelbarer (südlicher) Nachbarschaft zu dem Planungsstandort. Zum Zeitpunkt der 2. FNP-Änderung überarbeitete Die Autobahn GmbH den Vorentwurf dazu (LP3); als Genehmigungsplanung ist ein Planfeststellungsverfahren erforderlich.

Die Anbindung der Einzelhandelsfläche erfolgt über die Gemeindestraße Zur Radewiese, welche die Gemeinde in diesem Teilabschnitt bis zum geplanten Anschlusspunkt an die künftige Autobahnanschlussstelle 2022 neu ausgebaut hat.

2.2.3 Planungen der Gemeinde

Der bisherige Flächennutzungsplan der Gemeinde Dummerstorf stellt den betroffenen Bereich als Gewerbegebiet dar (GE 2). Die Umsetzung der Entwicklungsabsicht 'Nahversorgungszentrum' ist Gegenstand dieser FNP-Änderung sowie der im Parallelverfahren laufenden 6. Änderung des B-Plans Nr. 1b.

2.3 Nutzungsbeschränkungen

2.3.1 Trinkwasserschutz:

Der Änderungsbereich (SO 25) liegt in der Oberflächenwasserschutzzone III der Warnow; ca. 400 m westlich liegen Ausläufer der Oberflächenwasserschutzzone II. Die nach der TGL 24348 erlassene Schutzzonenverordnung vom 27.03.1980 ist gem. § 136 (1) LWaG M-V zu beachten.

2.3.2 Anbauverbote BAB A20:

Gem. § 9 (1, 2) FStrG besteht in einer Entfernung bis zu 40 m zum Fahrbahnrand der BAB 19 (einschl. Anschlussstelle Nr. 10 Kavelstorf) ein allgemeines Bauverbot und in einer Entfernung bis zu 100 m ein Zustimmungsvorbehalt der obersten Landesstraßenbaubehörde zu Baugenehmigungen für die Errichtung / Änderung baul. Anlagen (sh. Kennzeichnung Planzeichnung). Hinsichtlich der Planungen zur Umgestaltung der AS Nr. 10 Kavelstorf gilt das Bauverbot bzw. der Bauvorbehalt ab dem Zeitpunkt der Einsichtnahmemöglichkeit der Betroffenen in die Umgestaltungsplanung.

2.3.3 Luftverkehrsrechtlicher Zustimmungsvorbehalt:

Der Änderungsbereich (SO 25) berührt keine Zustimmungsvorbehalte der Luftverkehrsbehörde gem. § 12 (2, 3) LuftVG und liegt außerhalb des luftverkehrsrechtlichen Bauschutzbereichs des Flughafens Laage. In Abhängigkeit von den zuzulassenden Bauhöhen können jedoch Belange der Bundeswehr bzw. der militärischen Luftfahrt berührt werden.

2.3.4 Altlasten:

Im Bereich der mit dieser FNP-Änderung darzustellenden Sonderbaufläche (SO 25) liegt ein bei der Abfallbehörde erfasster Altlastenstandort (ehemalige Hausmüll-Ablagerung). Im Zuge eines benachbarten Bauvorhabens erfolgten hier ein Bodenaustausch und Entsorgung nach den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften. Von einer Kennzeichnung im Plan als Altlastenstandort wird deshalb abgesehen.

3. Darstellungen des Flächennutzungsplans

3.1 Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel

Für die Zwecke der Einzelhandelsentwicklung (vgl. Pkt. 1.1, 1.2) wird das Sondergebiet SO25 um ca. 2,35 ha auf insgesamt 2,95 ha nach Norden erweitert. Die Darstellung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel folgt den hierzu geltenden Vorschriften des § 11 (3) BauNVO. Danach ist die Zulassung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nur in dafür geplanten Sondergebieten oder in Kerngebieten gem. § 7 BauNVO möglich. Mit der Erweiterung Sondergebietes SO25 werden insoweit die auf FNP-Ebene erforderlichen Ansiedlungsvoraussetzungen geschaffen.

Im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Gemeinde⁴ wurde dazu für eine Verkaufsfläche bis 3.000 m² im Sortimentsbereich periodischer Bedarf (Lebensmittel, Drogeriewaren, Frischemarkt/Regionalprodukte) Verträglichkeit mit der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche von Dummerstorf oder anderen Städten und Gemeinden der Region nachgewiesen und festgestellt, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgungsstruktur der Bevölkerung zu erwarten sind. Die Verkaufsflächen- und Sortimentsbeschränkung ist bei der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen des Entwicklungsgebotes nach § 8 (2, 3) BauGB zu beachten.

3.2 Auswirkungen auf den Verkehr / die medientechnische Infrastruktur

Das Plangebiet (Änderungsbereich SO25) ist verkehrlich und stadttechnisch vollständig erschlossen. Das Gebiet ist über die Autobahn-Anschlussstelle 10 verkehrlich gut für die angesprochenen Zielgruppen erreichbar. Es entstehen keine planbedingten Auswirkungen mit diesbezüglichen Ausbaurfordernissen. Die Ausbauabsichten der Autobahn GmbH für die AS 10 bestehen unabhängig von dieser FNP-Änderung.

Die Lage des Bereichs weist Merkmale eines städtebaulich integrierten Standortes auf: Der Bereich ist fußläufig an das örtliche Wegenetz angeschlossen und gut über den ÖPNV (Haltepunkt Kavelstorf) zu erreichen. Er schließt an die Wohnnutzungen entlang der Rostocker Straße und an die geplante Wohn- und Gewerbebebauung, die auf der westlich benachbarten Fläche (M3) vorgesehen ist, unmittelbar an. Südlich des Änderungsbereichs wurde an dem Standort bereits ein Fachmarkt (Pferdesportartikel) zugelassen.

4. Flächenbilanz

Baufläche gesamt / davon Entwicklungsfläche (ha)		
Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (SO25)	2,95	/2,35

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

Gemäß § 2 (4) BauGB ist im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln, ob und inwieweit die in § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführte Belange des Umweltschutzes von den Darstellungen der Änderung des F-Plans berührt werden. Entsprechend § 2a BauGB fasst dieser Umweltbericht die Ergebnisse der durchzuführenden Umweltprüfung zusammen; seine wesentlichen Inhaltspunkte sind dabei durch Anlage 1 zu § 2 (4) und § 2a BauGB sowie durch Anhang 1 der EU-SUP-Richtlinie vorgegeben. Er enthält eine Bestandsaufnahme der planrelevanten Umweltsituation sowie eine Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt. Bei voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen benannt.

Anhand des Planinhalts und der Ergebnisse des Scopings nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB (01.2023, 04.2023) legt die Gemeinde Dummerstorf dazu fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltschutzelange für die Abwägung erforderlich ist. Sie bezieht sich dabei auf das, was nach aktuellem Wissensstand und nach allgemein anerkannten Prüfmetheden sowie nach dem Inhalt und Detaillierungsgrad des F-Plans in angemessener Weise verlangt werden kann. Die Prüfung beschränkt sich auf die Regelungswirkungen des Plans und ist auf die Ermittlung voraussichtlich erheblicher Umweltauswirkungen gerichtet, die nachstehend beschrieben und bewertet werden.

5.1.1 Beschreibung der Inhalte der Neufassung des Flächennutzungsplans

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans wird gegenüber den Darstellungen des bisher wirksamen F-Plans 2019 die Darstellung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel in Kavelstorf um 2,35 ha erweitert.

5.1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und übergeordneten Planungen

- Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sind nachhaltig zu sichern (§ 1 BNatSchG).
- Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren. Über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz entscheidet die Gemeinde nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 15, 18 BNatSchG, § 1a (3) BauGB). Zur Bewertung und Quantifizierung der planbedingten Eingriffe finden die „Hinweise zur Eingriffsregelung (LUNG 2018) Anwendung.
- Die wild lebenden Pflanzen- und Tierarten einschließlich ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume, sind nach den Vorschriften des Artenschutzes zu schützen und zu pflegen (§§ 39 ff. BNatSchG, Artikel 5 der EU-Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG bzw. Artikel 12 und 13 der FFH-Richtlinie 92/43/EWG). Bei der Planänderung erfolgt dies durch Prüfung, ob von den Auswirkungen des B-Plans besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 7 (2) Nr. 13, 14 BNatSchG sowie die für diese Arten geltenden Verbotstatbestände (§ 44 (1, 5) BNatSchG voraussichtlich betroffen sind.
- Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sind zu nutzen (§ 1a (2) BauGB). Das Umwandlungsverbot landwirtschaftlich bedeutsamer Böden mit einer Wertzahl

> 50 ist zu beachten (Z 4.5 LEP). Entsprechend der in 01/2017 durch die Bundesregierung beschlossenen Nachhaltigkeitsstrategie soll der Flächenverbrauch bis 2030 bundesweit auf weniger als 30 ha pro Tag sinken. Für die Gemeinde Dummerstorf entspricht dies anteilig einem jährlichen Flächenverbrauch von 2.663 m² ab 2030.

- Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erheblichen Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen) zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen (§§ 1, 3 BImSchG).
- Schädliche Auswirkungen, einschließlich Belästigungen, durch Umgebungslärm sollen verhindert werden (EG-Umgebungslärmrichtlinie 2002/49/EG). Nach dem dazu aufgestellten Lärmaktionsplan (01/2019) liegt der Planänderungsbereich außerhalb entsprechender Auslösewerte, die als konkrete Ziele Lärminderungsmaßnahmen definieren. Weitere verkehrslärmbezogene Zielvorgaben enthalten die 16. und die 24. BImSchV. Als sachverständige Konkretisierung des planerisch anzustrebenden Lärmschutzes sind für die Ebene der Bauleitplanung zusätzlich die schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005 anzusehen.
- Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) sind derart zu bewirtschaften, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird (§ 1a WHG). Gewässerbezogene Gemeinwohlbelange (Ziele der Wasserwirtschaft) sind die Erhaltung des Versickerungsvermögens des Bodens / Grundwasserneubildung, die Vermeidung von Gewässerverunreinigungen und sonstiger nachteiliger Veränderungen der Gewässereigenschaften sowie Sicherung der Uferbereiche ihrer Bedeutung für die Natur und das Landschaftsbild (§ 3 LWaG M-V). Für die planbetroffenen, nach der EU-Wasserrahmenrichtlinie berichtspflichtigen Wasserkörper (Fließgewässer, Grundwasser) besteht ein grundsätzliches Verschlechterungsverbot und ein Verbesserungsgebot; diesbezüglich beachtlich sind die in nat. Recht überführten Vorgaben der §§ 27, 47 WHG. Lokale Schutzziele zur Ressourcensicherung von Grund- oder Oberflächenwasser im Zusammenhang mit der planerisch berührten Oberflächenwasserschutzzone III „Warnow-Rostock“ sind in Gestalt der Schutzzonen-VO v. 27.03.1980 („Warnow-Rostock“) beachtlich.

5.1.3 Abgrenzung von Untersuchungsraum und –umfang

Für die betroffenen Schutzgüter nach § 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB sind als Untersuchungsraum diejenigen Darstellungen zu betrachten, die gegenüber dem bisher wirksamen F-Plan 2019 zusätzlich in das Entwicklungskonzept des FNP aufgenommen wurden. Dies ist ausschließlich die Sondergebietsdarstellung in Kavelstorf.

Schutzgut	Prüfumfang
<i>Schutzgut Mensch</i>	- Verkehrslärmauswirkungen der zugelassenen Nutzung
<i>Schutzgut Boden</i>	- Flächenverbrauch, natürliche Bodenfunktionen, Versiegelungsgrad - Betroffenheit von Böden erhöhter Schutzwürdigkeit / hohen BW-Zahlen

<i>Schutzgut Wasser</i>	- Beurteilung der Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser - Darstellung der planbetroffenen und nach WRRL berichtspflichtigen Wasserkörper einschl. zugehöriger Maßnahmeplanung - Auswirkungen der Niederschlagsentwässerung auf die Leistungsfähigkeit und Gewässergüte der Vorflut
<i>Schutzgut Klima/Luft</i>	- Beurteilung der kleinklimatischen Folgen für Kaltluftentstehung und –abfluss, Verdunstung
<i>Schutzgut Pflanzen, Tiere, Biodiversität</i>	- Zerstörung/Beeinträchtigung von Lebensräumen (Biotopen), Ausgleich - Grobermittlung des Eingriffsumfangs in den Naturhaushalt aufgrund zusätzlicher Bau- und Verkehrsflächendarstellungen und überschlägige Ermittlung des gem. § 1a (3) BauGB erforderlichen Kompensationsbedarfs; - Betroffenheit geschützter Pflanzen- und Tierarten; Artenschutzfachbeitrag / Minderungs- und Ersatzmaßnahmen
<i>Schutzgut Landschaftsbild</i>	- Einfluss der Änderung auf das Erscheinungsbild der Landschaft,
<i>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</i>	- Auswirkungen auf die Qualität und die Lagerungsverhältnisse bekannter Bodendenkmale

5.1.4 Bewertungsmethodik

Für die Einschätzung der Beeinträchtigung von Schutzgütern durch die Änderung des B-Plans und die Einschätzung der Umwelterheblichkeit werden zwei Informationsebenen miteinander verschnitten:

- die Funktionseignung (ökologische Empfindlichkeit) des Schutzgutes und
- die Intensität der geplanten Nutzung.

Hieraus ergibt sich der Grad der Beeinträchtigung oder das Risiko für das Schutzgut gegenüber der geplanten Nutzung. Zur Gewährleistung der Funktionalität dieses Ansatzes wird die Bewertung dabei auf die Faktoren beschränkt, die die relevanten Wirkungszusammenhänge am besten verdeutlichen (Indikatoren).

Gemäß § 2 (4) BauGB wird die Wahl der Indikatoren außerdem an die Verfügbarkeit aussagekräftiger Daten und Informationen angepasst. Die Bewertungsmethodik sieht eine dreistufige Differenzierung vor, in der die Prüfergebnisse den Werten „gering“, „mittel“, „hoch“ bzw. in der Entsprechung „Stufe 1“, „Stufe 2“, „Stufe 3“ zugeordnet werden. Die nachfolgende Matrix zeigt die Informationsebenen und veranschaulicht die Bewertungsmethodik.

Funktionseignung ↓	Intensität der Nutzung des Schutzgutes →		
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Stufe 1	Geringe Beeinträchtigung Stufe 1	Geringe Beeinträchtigung Stufe 1	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2
Stufe 2	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3
Stufe 3	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3

Anwendungsbeispiel: geringe Funktionseignung des Schutzgutes (Stufe 1) + hohe Intensität der Planungsauswirkungen auf das Schutzgut / der gepl. Nutzung des Schutzgutes (Stufe 3) → mittlere Beeinträchtigung des Schutzgutes (Stufe 2)

5.2 Umweltauswirkungen der Planung, Ableitung von Maßnahmen

5.2.1 Schutzgut Mensch / Bevölkerung und Gesundheit**Bestandsaufnahme**

Lärm: Das Plangebiet liegt in einem störintensiven Bereich aufgrund bestehender Verkehrslärmbelastungen durch die BAB 19. Der DtV-Wert wird mit 26.546 Kfz/24h / 10 % Lkw-Anteil angegeben (Verkehrsmengenkarte 2015, LSV M-V). Der Änderungsbereich ist durch einen bestehenden Geländeversatz von insg.ca. 3,5 m gegenüber der Fahrbahn der A19 geringfügig gegen den Verkehrslärm abgeschirmt. Im Bebauungsplan ist entlang der Autobahn eine Fläche für Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen. Ein bepflanzter, ca. 3,5 m hoher Lärmschutzwall beginnt jedoch erst ca. 240 m weiter nördlich. Der Beurteilungspegel im östlichen Drittel des Änderungsbereichs (ca. 100 m von der Mitte des westlichen Fahrstreifens der A19) beträgt 65/60 dB(A) (tags/nachts) und liegt damit im Tagzeitraum bei einem andauernden Aufenthalt an der Grenze der Gesundheitsgefährdung.

Gleichzeitig sind aufgrund von Wohnnutzungen, die sich im nordwestlichen, westlichen und südwestlichen Umgebungsbereich des Gewerbeparks befinden, Rücksichtnahmepflichten zu beachten. Im Bebauungsplan Nr. 1b wurden für den Änderungsbereich flächenbezogenen Emissionskontingenten von 60/43 dB(A)/m² für den Tag- bzw. Nachtzeitraum festgesetzt, um für die schutzbedürftigen Wohnnutzungen gesunde Wohnbedingungen zu gewährleisten.

Schädliche Bodenbelastungen: Im Änderungsbereich befindet sich eine ehemalige Hausmülldeponie. Der Standort ist in der Planzeichnung gem. § 5 (3) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. In einer Altlastenuntersuchung aus 1992 wurden für den Wirkungspfad Boden - Mensch keine Prüfwertüberschreiten festgestellt.

Insgesamt bestehen damit für das Schutzgut Mensch / Gesundheit eine erhebliche Störepfindlichkeit aufgrund bestehender Vorbelastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm.

Prognose der Umweltauswirkungen

In Folge der Überplanung der Gewerbegebietsfläche als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ist mit einem Quell- und Zielverkehrsaufkommens um ca. 80-100 Kunden-PKW zu rechnen. Die Warenanlieferung erfolgt im Tagzeitraum; Nachtanlieferungen sind nicht vorgesehen. Die Charakteristik dieses Verkehrsaufkommens ist mit den Anforderungen der bisher zugelassenen allgemeinen gewerblichen Nutzung ohne Weiteres vergleichbar. Der zu- und abfließende Verkehr wird hauptsächlich über die Autobahnabfahrt und die Rostocker Straße zur Straße ‚Zur Radewiese‘ abgewickelt. Die Gebietszufahrt liegt außerhalb unmittelbar angrenzender schutzbedürftiger Nutzungen und wird von diesen durch einen Lärmschutzwall abgeschirmt. Die Lärmschutzanforderungen für die Wohnbebauung westlich der Str. ‚Zur Radewiese‘ (Landweg 1- 3, Rostocker Str. 14, 15) wird dadurch gewährleistet.

Die Planänderung hat damit keine erheblichen Auswirkungen auf die Verkehrslärmbelastung der schutzbedürftigen Nutzungen im Umgebungsbereich der Planänderung. Nach der o.a. Bewertungsmatrix ergeben sich unter Berücksichtigung der hohen Vorbelastung mittlere Beeinträchtigungen des Schutzgutes, wenn die bisherige Lärmkontingentierung für die geplanten Einzelhandelsstandort unverändert beibehalten und auf nächtliche Warenanlieferungen verzichtet wird.

Regelungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit	Regelungsmöglichkeiten im F-Plan
Beeinträchtigungen der umgebenden Wohnnutzung durch gewerbliche und verkehrliche Lärmimmissionen	- keine Darstellungsmöglichkeit wegen geringer Größe der betroff. Flächen, fehlende unmittelbare Rechtswirkung des F-Plans - Hinweis auf Festsetzungserfordernis im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung: Festlegungen

nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB als Fläche für Lärm- schutzvorkehrungen, Lärmkontingentierung
--

5.2.2 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme/Vorbelastung

Als Bewertungsgrundlage für die Betroffenheit des Schutzgutes wird die Konzeptbodenkarte i.M. 1 : 25.000 des LUNG (KBK) herangezogen; Bodeninformationen in einem größeren Maßstab sind für die Änderung des F-Plans nicht verfügbar. In die Bewertung nach KBK fließen neben der Naturnähe die extremen Standortbedingungen (Feuchtestufe, Klimabereich, Bodenreaktion ...) und die natürliche Bodenfruchtbarkeit als weitere Indikatoren ein. Danach liegt der Bereich der FNP-Änderung in einem Bodenfunktionsbereich von geringer bis erhöhter Schutzwürdigkeit. Dies entspricht einer geringen bis mittleren Einstufung in einer 5-stufigen Skala, wonach jeder Teilbodenfunktion ein Wert zwischen 1 (niedrig) und 5 (hoch) entsprechend der Einhaltung der Teilbodenfunktion zugeordnet und hieraus der Grad der Einhaltung der Bodenfunktion abgeleitet wurde. Wegen des rechtskräftigen B-Plans Nr. 1b ist der Boden seiner natürlichen Funktion rechtsförmlich jedoch bereits seit 1994 entzogen. Die natürliche Funktionseignung ist deshalb als gering zu bewerten.



Abb. 1: Auszug Konzeptbodenkarte bzgl. des Planänderungsbereiches
(www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Eine Bestandsaufnahme kann insoweit beschränkt werden auf die Betroffenheit einer 130 m² großen Teilfläche einer abgedeckten ehemaligen Hausmülldeponie, die als Altlast erfasst ist. Sie wurde 1992 bei der Aufstellung des B-Plans Nr. 1b untersucht und ist in der Planzeichnung lage-mäßig gekennzeichnet. Die vorliegenden Analyseergebnisse ergaben bei Schwermetallen Werte, die unterhalb der gültigen Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch gem. BBodSchV liegen und eine gewerbliche Nutzung der Fläche zulassen. Die Kupfer- und Quecksilberbelastungen überschritten geringfügig die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser.

Prognose der Umweltauswirkungen

Für das Schutzgut Boden ergeben sich aus der F-Planänderung keine veränderten Bewertungsergebnisse hinsichtlich seiner Funktionseignung und der Nutzungsintensität vor/nach der Plandurchführung. Die im FNP geänderte Nutzungsart ist mit der Schadstofflast der Bodenverunreinigung vereinbar, denn die geplante Einzelhandelsnutzung ist gegenüber der Bodenverun-

reinigung nicht als sensible Nutzungsart anzusehen. Es ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen. Im Sinne der Überwachungsvorschrift des § 4c BauGB besteht jedoch ein Prüferfordernis bei der Entscheidung über den Verbleib von Aushubböden.

Regelungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	Regelungsmöglichkeiten im F-Plan
Störung natürlicher Bodenfunktionen (Luft-, Wasseraustausch, Lebensraum) durch Bebauung/Verdichtung	- keine (bereits rechtskräftig zulässig aufgrund B-Plan Nr. 1b)
Aushub ggf. kontaminierter Böden/Deponiegut	- Beprobung von Aushubmaterial, Festlegung Verbleib

5.2.3 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser:

Bestandsaufnahme/ Vorbelastungen

Der Änderungsbereich gehört zum Einzugsgebiet der Warnow und liegt in der Oberflächenwasserschutzzone III der Warnow zur Sicherung der Wasserversorgung der Stadt Rostock und von 17 Gemeinden des Landkreises Rostock (ca. 300.000 Einwohner). Die Oberflächenentwässerung des Gebietes erfolgt über das öffentliche Netz des WWAV und betrifft direkt kein nach WRRL berichtspflichtiges Fließgewässer. Über den nicht berichtspflichtigen Dammer Graben entwässert das Gebiet jedoch in die Warnow, die als Wasserkörper WAMU-0100 ein berichtspflichtiges Gewässer I. Ordnung darstellt. Dabei werden ebenfalls die Schutzzonen II und I berührt. Die Schutzzonenverordnung vom 27.03.1980 ist gem. § 136 (1) LWaG M-V zu beachten. Der Wasserkörper der Warnow ist als ‚natürlich‘ eingestuft; sein ökologischer Zustand wird aktuell insgesamt als „mäßig“ (Stufe 3) bewertet. Zur Erreichung einer guten ökologischen Qualität bis 2027 sind insbesondere Maßnahmen zur Reduzierung von diffusen Stoffeinträgen aus Altlasten und Altstandorten aus Siedlungsgebieten sowie von Nährstoff- und Feinmaterialeinträgen aus der Landwirtschaft vorgesehen. Schwerpunktmäßig auf der Fließstrecke der Warnow zwischen Schwaan und Rostock sind darüber hinaus Maßnahmen zur Aufrechterhaltung von Wasserschutzmaßnahmen im Trinkwasserschutzgebiet durch Reduzierung der Stickstoffeinträge vorgesehen.⁷

Prognose der Umweltauswirkungen

Die geplante Einzelhandelsnutzung stellt eine spezifische Nutzung gegenüber der bisherigen all-gemein-gewerblichen Nutzung dar, von der potenziell keine zusätzliche/andere Gefährdung für das Oberflächenwasser ausgeht. Die hohe Nährstoffbelastung in der Warnow stammt zum größten Teil aus dem überwiegend landwirtschaftlich genutzten Einzugsgebiet. Sowohl nach dem geringen Flächenanteil des Plangebietes am Einzugsgebiet der Warnow als auch nach seiner bisherigen und der geplanten Nutzung hat der Bereich der FNP-Änderung deshalb keine Auswirkungen auf die WRRL-Maßnahmeplanung und auf das wasserrechtliche Verbesserungsgebot (Erreichung eines guten ökologischen und chemischen Zustands und der Bewirtschaftungsziele). Unter Einhaltung der einschlägigen Normen für Baustelleneinrichtung und -betrieb nach dem Stand der Technik sowie strikter Beachtung der gängigen Vorschriften des Grund- und Oberflächenwasserschutzes kann die baubedingte Freisetzung wassergefährdender Stoffe verhindert und baubedingte Auswirkungen minimiert werden. Bauarbeiten in unmittelbarer Gewässernähe (Wasserkörper WAMU-0100) sind nicht vorgesehen. Anlagebedingt entstehen aufgrund

⁷ <https://fis-wasser-mv.de/charts/steckbriefe>

der mit der FNP-Änderung vorgesehenen Einzelhandelsnutzung keine Veränderungen des lokalen Wasserhaushalts; die betroffene Fläche ist bei der Bemessung der bestehenden Regenwassersysteme bereits berücksichtigt. Das wasserrechtliche Verschlechterungsverbot nach § 27 WHG ist insoweit nicht berührt. Der wasserrechtliche Zustimmungsvorbehalt zum Umgang und zur Lagerung mit wassergefährdenden Stoffen ist unabhängig von der geplanten Nutzungsänderung zu berücksichtigen. Von der Planänderung gehen deshalb keine Auswirkungen auf das Oberflächengewässer Warnow / den Wasserkörper WAMU-0100 aus. Im Sinne der Überwachungsvorschrift des § 4c BauGB ergeben sich über die Beachtung der Nutzungsbeschränkungen der Schutzzonenverordnung hinaus keine Erfordernisse.

Regelungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	Regelungsmöglichkeiten im F-Plan
Lagerung von wassergefährdenden Stoffen / Schadstoffeinträge	Hinweis auf bestehende Verbote nach Schutzzonenverordnung, wasserrechtl. Genehmigungsvorbehalt für Erdwärmesonden

Grundwasser:**Bestandsaufnahme**

Das Gebiet der Planänderung betrifft direkt den Grundwasserkörper WP_WA_9_16. Das Grundwasser hat hier gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen einen hohen Geschütztheitsgrad; der Grundwasserflurabstand beträgt < 10 m (Hydrogeologisches Kartenwerk M 1:50.000). Die Grundwasserneubildung ist bedingt durch die vorhandenen Bodenverhältnisse mit hohen Anteilen von bindigen Bildungen an der Versickerungszone 100 -150 mm/a mittelmäßig ausgeprägt. Das Grundwasser wird nicht für Trinkwasser- oder gewerbliche Zwecke genutzt. Damit kann für das Schutzgut Grundwasser von einer geringen Verschmutzungsempfindlichkeit ausgegangen werden.

Der Bereich der Planänderung berührt jedoch eine ehemalige Hausmülldeponie die im Altlastenkataster des Landkreises Rostock geführt wird. Die Deponie wurde abgedeckt; Belege über die ordnungsgemäße Stilllegung oder über eine Entsorgung / Verwertung kontaminierter Böden sind jedoch nicht verfügbar. (Untersuchung / Analyseergebnisse aus 1992 – s.o.) Für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser wurden geringfügige Prüfwertüberschreitungen bei den Cu- und Hg-Werten festgestellt. Damit ist eine geringe Vorbelastung des Schutzgutes (Stufe 1) zu berücksichtigen.

Prognose der Umweltauswirkungen

Von der Planänderung gehen keine Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser aus. Aufgrund des geringen Flächenanteils der Änderungsfläche (SO 25) an der gesamten horizontalen Ausdehnung des Grundwasserkörpers sowie des Geschütztheitsgrades (s.o.) sind keine messbaren Auswirkungen auf den Grundwasserkörper zu befürchten. Im Sinne der Überwachungsvorschrift des § 4c BauGB ergibt sich kein Prüferfordernis.

5.2.4 Schutzgut Klima / Luft

Es besteht kein Prüferfordernis. Die geplante Einzelhandelsnutzung stellt eine spezifische Nutzung gegenüber der bisherigen allgemein-gewerblichen Nutzung dar. Die Nutzungsänderung im F-Plan hat deshalb sowie auch wegen ihrer geringen Größe keine Relevanz für das örtliche Kleinklima und die Luftgüte.

5.2.5 Schutzgüter Pflanzen / Tiere / Biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme / Vorbelastungen

Der Planänderungsbereich befindet sich außerhalb internationaler Schutzgebiete und liegt nach dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan nicht in einem schutzwürdigen Bereich der Arten- und Lebensräume. Betroffen sind naturferne Biotope des Siedlungsraums ohne besondere Biotopfunktionen und Ausstattungsmerkmale. Im Änderungsbereich befinden sich keine Wertbiotope i.S.d. „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“ (LUNG, 2013).

Im nördlichen Randbereich sind ein Einzelbaum(Eiche) und zwei Baumreihen nach §§ 18, 19 NatSchAG M-V geschützt. Aufgrund des Fehlens besonderer Biotopstrukturen und der flor. Artenarmut der Freiflächen sowie aufgrund der naturräumlich isolierten Lage und der Störintensität durch angrenzende Baugrundstücke und Verkehrstrassen ist eine Lebensraumnutzung des Änderungsbereichs nur für die Artengruppe der Brutvögel potenziell planungsrelevant.

Der Planänderungsbereich weist aufgrund der bestehenden Biotop- und Lebensraumstrukturen und der anthropogenen Nutzungs-/Störeinflüsse für das Schutzgut Fauna/Flora eine geringe Funktionseignung (Stufe 1) auf.

Prognose der Umweltauswirkungen

Durch die geplante Bebauung gehen die im Untersuchungsraum noch bestehenden Freiraumbiotope verloren. Dies ist bereits aufgrund des wirksamen FNP und des rechtskräftigen B-Plans Nr.1b vorgesehen und stellt insoweit keine zusätzliche Umweltauswirkung der Planänderung dar. Auf der Ebene des Flächennutzungsplans sind insoweit keine Biotopeingriffe bilanzierbar (Konkretisierung im B-Plan). Die zzt. noch als Nutzungsbrache anzusprechende Fläche geht als potenzielles Brutvogelhabitat verloren. Auch dieser Funktionsverlust ist bereits Gegenstand bzw. Folge des wirksamen FNP und stellt damit keine zusätzliche Umweltwirkung der Planänderung dar.

Die 2. Änderung des FNP hat deshalb keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna/Flora und biol. Vielfalt. Dieser Befund bedarf im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB jedoch einer Konkretisierung hinsichtlich der Gewährleistung des Baum- und Alleenschutzes und der Minimierung von Beeinträchtigungen der Brutvogelfauna.

Regelungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna / Flora / Biodiversität	Regelungsmöglichkeiten im F-Plan
Baubedingte Auslösung von artenschutzrechtlichen Tötungs- oder Störungsverboten von Brutvögeln/ Brutstätten	- Keine Regelungsmöglichkeiten im FNP - nachfolgende Planungsebene (B-Plan): Bauzeitenregelung
bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigung der beiden gesetzlich geschützten Baumreihen und eines Einzelbaums	- keine Regelungsmöglichkeiten des FNP - nachfolgende Planungsebene (B-Plan): Berücksichtigung Schutzabstand zu geschützten Bäumen mit Festsetzung der Baugrenzen
Minderung der Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft durch planungsbedingte Eingriffe (lkaler Biotopverlust bzw. Funktionsbeeinträchtigung)	- Entscheidung auf B-Planebene über Ausgleich nach § 1a (3) BauGB auf Grundlage einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

5.2.6 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Es besteht kein Prüferfordernis. Der Änderungsbereich ist dem Landschaftsbildgenuss und der Erholungsfunktion bereits langjährig entzogen und ist deshalb ohne Relevanz für das Schutzgut.

5.2.7 Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme / Vorbelastung

Der Änderungsbereich berührt ein Bodendenkmal, dessen Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird. Der Planänderungsbereich weist damit für das Schutzgut eine mittlere Funktionseignung (Stufe 2) auf.

Prognose der Umweltauswirkungen

Für eine etwaige Beeinträchtigung des Bodendenkmals durch Umweltauswirkungen der Planänderung bestehen keine Anhaltspunkte. Gleichwohl ist bau- und anlagebedingt von einem Verlust des Bodendenkmals auszugehen. Diese direkte Planungsfolge ist allerdings keine Umweltauswirkung. Die denkmalrechtlichen Pflichten des Grundstückseigentümers bzw. des Bauherrn sind im Denkmalschutzgesetz M-V geregelt und berühren keine Fragestellungen der Umweltprüfung. Es ergeben sich deshalb keine umweltrelevanten Beeinträchtigungen des Schutzgutes oder Überwachungserfordernisse.

Auf den Prospektionsvorbehalt und die Verpflichtung zur Einbeziehung der Denkmalbehörde in die Bauvorbereitung und -durchführung wird gleichwohl hingewiesen.

Regelungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Regelungsmöglichkeiten im F-Plan
Bau- und anlagebedingter Verlust	- Kennzeichnung im FNP - Kennzeichnung erfolgt als nachrichtliche Übernahme im B-Plan (nachfolgende Planungsebene)

5.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zu den Umweltauswirkungen eines Vorhabens gehören nicht nur die unmittelbaren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, sondern ebenfalls die Wechselwirkungen, die sich zwischen den Schutzgütern ergeben können. Im Folgenden werden die potenziellen Wechselwirkungen aufgeführt.

Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden haben immer eine Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser zur Folge. Durch die Versiegelung von Bodenflächen wird die Grundwasserneubildung beeinträchtigt, weil der Abfluss des Oberflächenwassers beschleunigt wird (Acreman, 2000). Durch die Veränderung des Bodensubstrats wird die Flora und in deren Folge die Fauna beeinträchtigt. Im Plangebiet ist das Schutzgut Boden deutlich vorbelastet. Gleichzeitig wurde die Grundwasserneubildung im Plangebiet als irrelevant identifiziert (s.o.). Auswirkungen infolge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser sind deshalb nicht zu erwarten.

Insgesamt ist durch Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern ist kein ökologisches Risiko zu erwarten.

5.3 Monitoring

Aus den Prognosen der Umweltauswirkungen im Gebiet der Planänderung ergeben sich die nachfolgenden Überwachungserfordernisse im Sinne des § 4c BauGB:

1. Einhaltung Lärmkontingente; Zuständigkeit Gemeinde (weiterführende B-Planung), Überwachung: Baugenehmigungsbehörde (Bauantragsebene)

2. Beprobung / ggf. Deponierung von Aushubböden aus dem Bereich einer ehem. Hausmülldeponie; Zuständigkeit Bauherr, Überwachung: Bodenschutzbehörde
3. Konkretisierung hinsichtlich der Gewährleistung des Baum- und Alleenschutzes und der Minimierung von Beeinträchtigungen der Brutvogelfauna; Zuständigkeit Gemeinde (weiterführende B-Planung), Überwachung: Naturschutzbehörde
4. Entscheidung über Ausgleich nach § 1a (3) BauGB auf Grundlage einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung; Zuständigkeit Gemeinde (weiterführende B-Planung), Überwachung: Naturschutzbehörde
5. Prospektionsvorbehalt Bodendenkmal unter Einbeziehung der Denkmalbehörde in die Bauvorbereitung und -durchführung; Zuständigkeit Bauherr, Überwachung: untere Denkmalschutzbehörde

5.4 Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung

Am südlichen Rand des Gewerbeparks Kavelstorf wird eine bisherige Gewerbegebietsfläche als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel überplant.

Schutzgut Boden

- keine erheblichen planbedingten Beeinträchtigungen, Überwachungsbedarf wg. Betroffenheit einer Altdeponie

Schutzgut Wasser

- keine erheblichen planbedingten Beeinträchtigungen

Schutzgut Klima, Luft

- ohne Prüfrelevanz

Schutzgut Flora / Fauna / Biodiversität

- keine erheblichen planbedingten Beeinträchtigungen, nachfolgende Planung: Beachtung Ausgleichserfordernis gem. § 1a (3) BauGB, Brutvogelschutz (Erfordernis Bauzeitenregelung), Baumschutz

Schutzgut Landschaftsbild

- ohne Prüfrelevanz

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- planbetroffenes Bodendenkmal, keine planbedingten Umweltauswirkungen; nachfolgende Planung: Beachtung Prospektionserfordernis

Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit

- Lage des Änderungsbereichs in einem Gebiet mit erheblichen Lärmvorbelastungen
- keine planbedingten Beeinträchtigungen, nachfolgende Planung: Gewährleistung Fortbestand Lärmkontingentierung