

© GeoBasis-DE/MV DTK 50 2016

## Begründung

ZUR

### 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 06 der Gemeinde Dummerstorf

für das Gebiet „Schlager Streuobstwiesen“  
in Schlag südlich der Lindenstraße und westlich der Straße Am Obstgarten

## AUSLEGUNGSEXEMPLAR

gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Ausgehängt  
am: 23.05.2023  
Abzunehmen  
am: 22.06.2023

Siegel

Unterschrift

Abgenommen  
am:

Siegel

Unterschrift

Inhalt	Seite
Teil I. Planbegründung	3
I.1. Planungserfordernis, Planungsziele, Rechtsgrundlagen .....	3
I.2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen .....	5
I.3. Grundzüge der Planung .....	7
I.4. Bauliche und sonstige Nutzung .....	7
I.5. Erschließung des Plangebietes .....	9
I.5.1. Verkehr .....	9
I.5.2. Technische Infrastruktur .....	9
I.6. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz .....	10
I.6.1. Freiraumkonzept: .....	10
I.6.2. Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB .....	10
I.6.3. Artenschutz: .....	12
I.7. Flächenbilanz .....	14
I.8. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges .....	14
Teil II. Umweltbericht	16
II.1. Einleitung des Umweltberichtes .....	16
II.1.1. Beschreibung der Bebauungsplanfestsetzungen .....	16
II.1.2. Umfang des Bedarfs an Grund und Boden .....	16
II.1.3. Darstellung der Ziele des Natur- und Umweltschutzes .....	16
II.1.4. Abgrenzung von Untersuchungsraum und –umfang .....	17
II.1.5. Methodisches Vorgehen .....	18
II.2. Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen .....	19
II.2.1. Schutzgut Boden .....	19
II.2.2. Schutzgut Wasser .....	19
II.2.3. Schutzgut Klima .....	20
II.2.4. Schutzgut Luft .....	20
II.2.5. Schutzgut Flora / Fauna .....	21
II.2.6. Schutzgebiete .....	22
II.2.7. Schutzgut Landschaftsbild .....	22
II.2.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	22
II.2.9. Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit .....	22
II.3. Monitoring .....	22
II.4. Zusammenfassung .....	22

## Teil I Planbegründung

---

### I.1. Planungserfordernis, Planungsziele, Rechtsgrundlagen

#### Planungserfordernis, Planungsziele:

Der Bebauungsplan Nr. 6 bildet die bauplanungsrechtliche Grundlage für den Eselhof Schlage, der im nördlichen Teil des Plangebietes (SO 1 und angrenzende Grünfläche, vgl. TF 1, 13) angesiedelt ist und durch einen gemeinnützigen Verein als Freizeit- und Bildungsangebot für Kinder und Familien betrieben wird. Im südlichen Teil schafft er die Rechtsgrundlage für einen dort befindlichen landwirtschaftlichen Betriebshof (SO 2 (vgl. TF 3). Darüber hinaus ist der überwiegende Teil des Plangebietes als private Grünfläche / Streuobstwiese, Wildgehege (vgl. TF 13)

Obwohl private Stellplätze gem. § 23 (5) BauNVO grundsätzlich auf jeder als Baugebiet festgesetzten Fläche zulassungsfähig sind, kann der Eselhof (hier: SO 1) für seinen Besucherverkehr auf dem Betriebsgelände keine ausreichenden Flächen für Pkw-Stellplätze zur Verfügung stellen. Dies würde das inzwischen gewachsene Bebauungs- und Nutzungsgefüge und die Freianlagen der Einrichtung in ihrem Nutzungszweck beeinträchtigen. An Wochenenden und zu besonderen Veranstaltungen nutzen die Gäste deshalb die öffentlichen Verkehrsflächen im Umgebungsbereich. Dies führt zu rechtswidrigen Flächeninanspruchnahmen bis hin zu Verkehrsbeeinträchtigungen auf der Gemeindestraße Am Obstgarten und bedarf deshalb einer geordneten Bereitstellung geeigneter Flächen für Besucherstellplätze, die sowohl dem Regelbedarf als auch dem Spitzenbedarf bei Veranstaltungen genügen. Dazu sollen auf dem Eselhof-Grundstück (FS 417) entlang der Gemeindestraße Am Obstgarten südlich des Besuchereingangstores private Stellplätze in Senkrechtaufstellung errichtet werden, die an die öffentlichen Straße jeweils angrenzen und von dieser direkt angefahren werden können und die zusammen mit bestehenden Stellplätzen an der Gemeindestraße Unter den Linden den Regelbedarf des Besucherverkehrs abdecken. Für den Spitzenbedarf bei besonderen Veranstaltungen des Eselhofes soll auf der unmittelbar nordwestlich benachbarten Fläche (FS 418) eine episodische Nutzung als Besucherparkplatz zugelassen werden. Auf der Grundlage eines Pachtvertrages besteht hier bereits eine entsprechende private Nutzungsberechtigung über diese Fläche.

Für den weiter südlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebshof soll unmittelbar angrenzend die Errichtung eines Altenteiler-Wohnhauses zugelassen werden. Daneben soll eine Anpassung des Baufensters auf FS 407/7 vorgenommen werden, weil bei der Errichtung eines Lagergebäudes (< 150 m<sup>2</sup> Grundfläche) die Baugrenze hier geringfügig übertreten wurde.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, um eine Konfliktlösung zu ermöglichen zwischen dem durch den Betrieb des Eselhofes ausgelösten Stellplatzbedarf einerseits und der Gewährleistung der Übersichtlichkeit und Leichtigkeit des Verkehrs sowie der diesbezüglichen privaten Herstellungsverpflichtung nach § 49 LBauO M-V auf Flächen, die für diesen Nutzungszweck öffentlich-rechtlich ausgewiesen sind, andererseits.

Ein Planänderungserfordernis bzgl. des Altenteiler-Wohnhauses für den landwirtschaftlichen Betriebshof ergibt sich aus der Disparität zwischen den Schranken aufgrund bestehender Festsetzungen des B-Plans Nr. 06 und der ansonsten im Außenbereich (außerhalb von B-Plangebietes) nach § 35 (1) BauGB bestehenden planungsrechtlichen Privilegierung.

#### Rechtsgrundlagen:

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 (3), 2 (1) i.V.m. §§ 8-10 BauGB.

Für die Aufstellung und den Vollzug dieses Bebauungsplanes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

Die Umsetzung der Planziele berührt Grundzüge der bisherigen Planung. Die Änderungsbereiche befinden sich darüber hinaus nicht in integrierter Siedlungslage. Für die 3. Änderung des B-Plans ist deshalb das Regelverfahren anzuwenden. Eine Verfahrensvereinfachung bzw. -beschleunigung nach § 13 BauGB bzw. in Anwendung der §§ 13a, 13b BauGB ist nicht zulässig.

Von einer Teilaufhebung des B-Plans Nr. 06, bei der mit Blick auf die Privilegierung der Landwirtschaft im Außenbereich (§ 35 (1) BauGB) wegen der landwirtschaftlichen Orientierung der Planung und wegen der tatsächlichen Nutzung im Bereich des Baugebietes SO 2 hinreichendes Baurecht fortbestünde, wird weiterhin abgesehen. Diese Fragestellung wurde bereits im Verfahren der 2. Änderung des B-Plans abschließend geprüft.

#### **Vorgaben übergeordneter Planungen:**

##### Raumordnung und Landesplanung:

Bauleitpläne sind nach § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Leitlinien der Landesentwicklung und Ziele der Raumordnung werden durch das Landesraumentwicklungsprogramm M-V v. 27.05.2016 (LEP) und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock v. 02.08.2011 (RREP) vorgegeben.

Die Gemeinde Dummerstorf liegt im Nahbereich des Oberzentrums Rostock und ist dem Stadt – Umland – Raum Rostock (SUR) zugeordnet (LEP 3.1.2 (2)). Im landesplanerischen Zentralortesystem werden der Gemeinde die Funktionen eines Grundzentrums zugewiesen (LEP 3.2.3, RREP 3.2.2 (1)). Bei der Siedlungsentwicklung ist der Nutzung erschlossener Standortreserven und dem Vorrang der Innen- vor Außenentwicklungen Rechnung zu tragen (RREP 4.1 (2, 3, 4)). Das Gemeindegebiet ist als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und als Tourismusentwicklungsraum festgelegt (RREP G 3.1.4 (1) und RREP G 3.1.3 (1), (4)).

Die 3. Änderung des B-Plans Nr. 06 entspricht diesen landesplanerischen Vorgaben.

##### Flächennutzungsplan:

Die 3. Änderung des B-Plans Nr. 06 ist gem. § 8 (2) BauGB hinreichend aus den Sondergebiets-Darstellungen SO 13, SO 14 und einer Parkplatz-Kennzeichnung im Flächennutzungsplan Dummerstorf entwickelt.

## I.2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen

### Geltungsbereich / Bestand:

Die von der 3. Änderung des B-Plans Nr. 06 erfassten Bereiche berühren Teilflächen der Flurstücke 418 und 407/5 sowie das Flurstück 407/7 (Gmk. Schlage, Fl. 1).

Die planbetreffende Teilfläche aus FS 418 (2.543 m<sup>2</sup>) ist zzt. Ackerfläche, die mit einer Ackerzahl 48 ausgewiesen ist. Als Pachtland des Eselhofes Schlage wird dieses Stück zzt. als Weidefläche und zur Futtergewinnung genutzt. Im Rahmen von Veranstaltungen des Eselhofes wurde die Fläche zurückliegend an einzelnen Saisontagen bereits provisorisch als Besucherstellplatz zur Verfügung gestellt, wie in den Planungszielen dieser Planänderung angestrebt

FS 407/5 ist unbebaut und gem. Textfestsetzung 13 bisher als Grünfläche ‚Streuobstwiese/Wildgehege‘ festgesetzt. Es gehört zur Betriebsfläche des dortigen Landwirtschaftsbetriebes. Für die planbetreffende Teilfläche (1.945 m<sup>2</sup>) ist eine Grünlandzahl 52 ausgewiesen. Die Fläche grenzt an die Gemeindestraße ‚Am Obstgarten‘. Im planbetreffenen Bereich sind nahe der Straße zwei Linden im Abstand von 16 m zu beachten. Sie sind Teil einer nach Norden weiterführenden geschützten Baumreihe, die als naturschutzrechtliche Ersatzmaßnahme anstelle der im B-Plan angelegt worden ist. FS 407/7 – ebenfalls Teil des Landwirtschaftsbetriebes und an die Gemeindestraße ‚Am Obstgarten‘ angrenzend – ist durch den B-Plan Nr. 6 als Sondergebiet ‚Landwirtschaftlicher Betriebshof‘ festgesetzt und mit einem Lagergebäude bebaut.

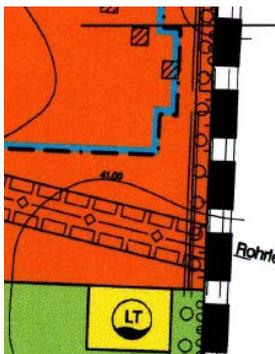
### Planungsrechtliche Klarstellung:

Bzgl. des Baugebietes SO 1 und im Zusammenhang mit dem Planungsziel ‚Unterbringung von Stellplätzen entlang der Gemeindestraße Am Obstgarten‘ ist eine Klarstellung des bestehenden Planungsrechts erforderlich:

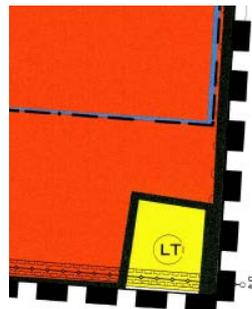
Der ursprüngliche Bebauungsplan vom 09.05.2000 (Genehmigung des Bauministeriums M-V v. 07.09.2000) setzt die Gesamtfläche zwischen der westlichen und der östlichen Grenze des FS 417 als Sondergebiet fest; bezüglich der zulässigen Nutzungen gilt die Textfestsetzung Nr. 1, die entsprechend § 1 (3) BauNVO auch notwendige Pkw-Stellplätze einschließt. Die Baugebietsfestsetzung wird in den Randbereichen entlang der westlichen und der östlichen Grenze durch Festsetzung eines Anpflanzgebietes überlagert, das durch Textfestsetzung Nr. 14 konkretisiert wird.

Mit der 1. Änderung des B-Plans erfolgten i.W. eine Neuregelung der überbaubaren Grundstücksflächen, Konkretisierungen der zulässigen Nutzungsarten im Baugebiet SO 1, die Festsetzung eines Feuerlöschteiches sowie eine Lageberichtigung der querenden Vorflutleitung DN 400. Das in den Randbereichen fortbestehende Anpflanzgebot wurde unzutreffend als Grünflächen zu Lasten einer entsprechenden Reduzierung der Baugebietsfläche nachrichtlich nach § 9 (6) BauGB in die Planzeichnung der 1. Änderung übernommen. Eine derartige Planänderung war ausweislich der Planbegründung vom 18.06.2007 (Bl. 116 – 125 der Verfahrensakte zur 1. Änderung) nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens.

Das Anpflanzgebot entlang der westlichen und der östlichen Grenze des Baugebietes SO 1 ist deshalb unverändert als das Baugebiet SO 1 überlagernde Festsetzung zu verstehen. Dies hat zur Folge, dass das Planungsziel ‚Unterbringung von Pkw-Stellplätzen entlang der Gemeindestraße Am Obstgarten‘ keiner Planänderung bedarf, sondern gem. Teil B Nr. 1 und § 23 (5) BauNVO unmittelbar zulässig ist und mit einer entsprechenden Genehmigung der Zufahrt von der öffentlichen Straße sowie unter Berücksichtigung des Baumschutzes umgesetzt werden darf. (An der Gemeindestraße Am Obstgarten wurde das Anpflanzgebot abweichend von Teil B Nr. 14 im Zuge eines Flurneuordnungsverfahrens durch Anpflanzung einer Lindenreihe umgesetzt.)



B-Plan Nr. 06 (Urfassung)



B-Plan Nr. 06 (1. Änderung)

**Baugrund / Versickerungsfähigkeit:**

Für das Plangebiet liegen zzt. keine Baugrunduntersuchungen vor.

Der oberflächennahe geologische Untergrund wird durch Endmoränenbildungen bestimmt und besteht überwiegend aus bindigen Sedimenten, die i.d.R. einen tragfähigen Baugrund darstellen. Er wird nach der Geologischen Spezialkarte (M 1:25.000) hier von Sanden und Geschiebelehm /-mergel gebildet. Geschiebemergel ist frostempfindlich und neigt in der zu Geschiebelehm verwitterten Hangendzone zu Staunässebildung. Aufgrund der Lage des Gebietes in einem Übergangsbereich zwischen sandigen und Geschiebeböden und wegen der Höhenlage kann nicht von einem ausreichend versickerungsfähigen Untergrund ausgegangen werden. Aufgrund des angrenzenden freien Landschaftsraums und der nahegelegenen Senke des Holtsolls, die mit dem zur Bebauung vorgesehenen Bereich eine eigentumsrechtliche Einheit bilden, kann jedoch problemlos von einer Regenwasserverbringung auf der Fläche ausgegangen werden.

**Nutzungsbeschränkungen:**

**Grund-/Oberflächenwasser:** Das Grundwasser ist im Plangebiet mit einem Flurabstand des oberen Grundwasserleiters von  $> 5 - < 10$  m gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt (Hydrogeologisches Kartenwerk M 1:50.000).

Das Plangebiet liegt vollständig in der Oberflächenwasserschutzzone III der Warnow. Die nach der TGL 24348 erlassene Schutzzonenverordnung vom 27.03.1980 ist gem. § 136 (1) LWaG M-V zu beachten.

Das Plangebiet ist hydrologisch dem Einzugsgebiet der Warnow zuzuordnen. Die Vorflut wird mittelbar durch den Graben 18/5 gebildet, der ca. 250 m östlich des Änderungsbereichs verläuft und etwa 1,2 km stromabwärts in die Zarnow entwässert.

**Altlasten:** Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

**Immissionsschutz:** Im Abstand von ca. 1000 .. 1400 m ist eine nach BimSchG genehmigungsbedürftige Schweinemast- und Sauenzuchtanlage mit ca. 2.400 Mastplätzen, 1.046 Sauen- und 1.936 Ferkelplätzen zu berücksichtigen.

**Naturschutz:** Die Baumreihe auf den Grundstücken 417, 407/4, 407/5 westlich entlang der Gemeindestraße Am Obstgarten ist nach § 20 NatSchAG M-V geschützt. Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope/Geotope sind im Plangebiet nicht berührt.

**Denkmalschutz:** Im Planänderungsbereich befinden sich keine Bau- und Kulturdenkmale. Südöstlich des südlichen Teilbereichs der Planänderung ist jedoch das Baudenkmal Am Obstgarten 3-4 (DL-Nr. 646 - Bauernhof mit Wohnhaus, Verbindungsmauer u. Schweinestall) zu beachten, das seinen Denkmalwert „unter anderem aus seiner charakteristischen Einzellage bezieht, die in einer landestypischen Entwicklung der Landwirtschaft des 19.Jh.in Mecklenburg begründet ist“ (Unt. Denkmalbehörde Lkr. LRO). Bodendenkmale sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt im Bereich der Planänderung nicht bekannt. Bei Erdarbeiten können angesichts der siedlungsgünstigen naturräumlichen Voraussetzungen jedoch jederzeit archäologische Funde entdeckt werden (sh. Pkt. I.8).

**Festpunkte des aml. geodätischen Grundlagentetzes:** keine

**Luftverkehrsrechtlicher Zustimmungsvorbehalt:** Die Änderungsbereiche liegt außerhalb des luftverkehrsrechtlichen Bauschutzbereichs des Flughafens Laage und in dessen weiterer Umgebung innerhalb der Anflugsektoren in 9,98 km Entfernung zum Startbahnbezugspunkt. Danach bestehen für Baugenehmigungsverfahren im Plangebiet keine Zustimmungsvorbehalte der Luftverkehrsbehörde gem. § 12 (2, 3) LuftVG (Wirtschaftsministerium M-V, Schr. v. 28.03.2023). Gleichwohl können sich im Zusammenhang mit der militärischen Nutzung des Flughafens luftverkehrliche Betroffenheiten insbesondere aus der Bauhöhe ergeben. Gegen die (unverändert fortgeltende) Bauhöhe von einem Vollgeschoss hat das zust. Bundesamt für Infrastruktur der Bundeswehr keine Bedenken (Schr. v. 08.03.2023). Sollten im Vollzug des B-Plans jedoch Ausnahmen oder Befreiungen von der festgesetzten Bauhöhe in Betracht gezogen werden, ist eine Verfahrensbeteiligung des Bundesamtes für Infrastruktur der Bundeswehr zwecks Einzelfallprüfung erforderlich.

**Zollgrenzbezirk:** Der Änderungsbereich befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 (1) ZollVG). Auf das Betretungsrecht des Hauptzollamtes gem. § 14 (2) ZollVG wird hingewiesen.

### I.3. Grundzüge der Planung

Die Grundzüge des B-Plans Nr. 06 werden mit der 3. Änderung ergänzt

1. durch die Erweiterung des Geltungsbereiches und Festsetzung einer temporär für Stellplatzzwecke nutzbaren Landwirtschaftsfläche nordwestlich des fortbestehenden Baugebietes SO 1 und
2. durch die Festsetzung des Baugebietes SO 2a mit der Zulassung eines Altenteiler-Wohnhauses nördlich des fortbestehenden Baugebietes SO 2.

Die sonstigen planerischen Grundzüge bestehen unverändert fort.

### I.4. Bauliche und sonstige Nutzung

#### Art und Maß der baulichen Nutzung:

Art und Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet SO 1 bleiben von der 3. Planänderung unberührt. Mit Verweis auf die unter Pkt. I.2 erläuterte planungsrechtliche Klarstellung bedarf es für die Zulassung von privaten Stellplätzen, die entlang der Gemeindestraße Am Obstgarten auf dem privaten Baugrundstück untergebracht werden sollen, keiner Änderung des bestehenden Planungsrechts. Die Genehmigung für die Pkw-Stellplätze kann aufgrund der fortbestehenden Textfestsetzung Nr. 1 und § 23 (5) BauNVO erteilt werden, soweit i.S.v. § 19 (1) NatSchAG M-V eine Beschädigung oder nachteilige Veränderung der hier betroffenen Baumreihe (Linden) nicht zu besorgen ist und soweit die Gemeinde Dummerstorf als Baulastträgerin der Straße Am Obstgarten entsprechend § 22 (1) StrWG M-V dem Anschluss an die Gemeindestraße zugestimmt hat.

Im Südosten des Plangebietes wird das Baugebiet SO 2a als sonstiges Sondergebiet nach §§ 1 (3), 11 BauNVO neu festgesetzt (Teil A - Planzeichnung). Der betroffene Bereich war bisher als private Grünfläche / Streuobstwiese festgesetzt. Die im neuen Baugebiet SO 2a zulässige Nutzung wird auf ein Altenteiler-Wohnhaus beschränkt, das funktional dem nebengelegenen landwirtschaftlichen Betriebshof zuzuordnen ist (Teil B – Text, Nr. 5). Mit der Baugebietsfestsetzung ist darüber hinaus entsprechend § 1 (3) BauNVO die Zulässigkeit dienender Nutzungen verbunden (Stellplätze, Garagen, Carports, Nebenanlagen).

Der Zweck der Festsetzung des SO 2a liegt in der Sicherung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Betriebsnachfolgeregelung auf dem benachbarten landwirtschaftlichen Betriebshof (SO 2). Mit der B-Planänderung soll insoweit ein vergleichbarer Rechtsrahmen geschaffen werden, wie er für andere Landwirtschaftsbetriebe in Einzellage aufgrund der Privilegierung nach § 35 (1) BauGB besteht.

Die mit der Baugebietsfestsetzung des SO 2a verbundene Flächeninanspruchnahme von 1.945 m<sup>2</sup> wird teilweise kompensiert, indem mit der 3. Planänderung gleichzeitig eine Teilfläche des Baugebietes SO 2 von 705 m<sup>2</sup> als private Grünfläche / Streuobstwiese überplant wird (Teil A - Planzeichnung).

Das Maß der baulichen Nutzung im neu festgesetzten Baugebiet SO 2a wird gem. § 16 (2, 3), § 18 BauNVO durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl sowie der Höhe baulicher Anlagen (zulässige Zahl der Vollgeschosse) geregelt. Dabei wird das im Baugebiet SO 2 geltende Nutzungsmaß übernommen: Grundflächenzahl 0,2; maximal 1 Vollgeschoss.

#### Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise:

Baugrenzen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO allgemein durch Baugrenzen bestimmt. Die Festsetzung normiert die Einordnung der baulichen Anlagen - insbesondere der zur Hauptnutzung zählenden Gebäude - auf dem Grundstück. Gebäude und Anlagen der zulässigen Hauptnutzung müssen innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen können Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen i.S.v. § 6 (7) LBauO M-V (Garagen und Carports bis 9 m Länge, Stellplätze) im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 63 LBauO) zugelassen werden.

Die Baugrenzen im Baugebiet SO 1 bleiben von der 3. Planänderung unberührt.

Für das mit der 3. Planänderung neu zugelassene Baugebiet SO 2a wird entsprechend ein Einzelbaufenster (27 m x 18 m) festgesetzt. Es berücksichtigt neben üblichen Wohnbedürfnissen im ländlichen Raum eine ausreichende Flächenreserve, um z.B. eine angebaute Garage oder eine angebaute Terrasse einzuschließen. Denn soweit diese baulich und funktional mit dem Hauptgebäude unmittelbar verbunden sind, sind sie der Hauptnutzung zuzurechnen, die nur innerhalb der Baugrenzen zulässig ist.

Im Baugebiet SO 2 werden 2 bisherige Baufenster aufgegeben. Das südliche Baufenster ist obsolet geworden mit der Überplanung dieser Teilfläche als Grünfläche, in der bauliche Anlagen i.W. unzulässig sind (vgl. TF 13). Das nördliche Baufenster im SO 2 wird aufgegeben und in gleicher Größe durch ein in der Lage um ca. 2 m versetztes Baufenster ersetzt. Ein hier entsprechend § 61 (1) Nr. 1 LBauO M-V genehmigungsfrei errichtetes Lagergebäude/Geräteunterstand überschreitet die bisherige Festsetzung an der nördlichen und an der östlichen Gebäudeecke. Da die Überschreitung geringfügig ist und hierdurch öffentliche Belange oder private Belange Dritter nicht berührt werden, erfolgt mit der 3. Planänderung eine entsprechende Anpassung der Baugrenze.

**Bauweise:**

Die Festsetzung der Bauweise normiert gem. § 22 BauNVO, ob und inwieweit Gebäude einen Grenzabstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen einhalten müssen und begrenzt ggf. die Längenausdehnung der Gebäude.

Im Baugebiet SO 1 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind hier als Einzel- oder Doppelhäuser oder als Hausgruppen zulässig. Sie müssen einen seitlichen Grenzabstand einhalten und dürfen eine Längenausdehnung von jeweils 20 m nicht überschreiten (fortgeltende Textfestsetzung Nr. 7). Die festgesetzte Bauweise bleibt hier von der 3. Planänderung unberührt.

Im Baugebiet SO 2 ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind hier als Einzel- oder Doppelhäuser oder als Hausgruppen zulässig. Sie müssen ebenfalls einen seitlichen Grenzabstand einhalten und dürfen eine Längenausdehnung von jeweils 50 m nicht überschreiten. Diese festgesetzte Bauweise bleibt von der 3. Planänderung ebenfalls unberührt.

Für das neu zugelassene Baugebiet SO 2a wird ebenfalls eine offene Bauweise festgesetzt. Es gelten die Vorgaben wie für das Baugebiet SO 2 erläutert (s.o.).

**Sonstige Nutzungen:**

Der Geltungsbereich des B-Plans wird mit der 3. Änderung Plangebiet um 2.543 m<sup>2</sup> erweitert (Flst. 418). Die Erweiterungsfläche dient der Unterbringung von Besucherstellplätzen für den Eselhof Schlage (SO 1) und soll einen bestehenden Nutzungskonflikt im Zusammenhang mit zeitweilig ungeordnet abgestellten Pkw entschärfen. Auf der Fläche soll der Spitzenbedarf an besonders besucherreichen Tagen abgedeckt werden, der nach dem Nutzungs- und Veranstaltungsangebot des Eselhofes und nach dem Besucherverhalten an bis zu 21 Tagen im Jahr im Zeitraum von Mai bis September zu verzeichnen ist. Sie wird für diesen Zweck auf ca. 80 Stellplätze bemessen, die beidseitig einer mittigen Fahrgasse angeordnet werden können. Die spezifische Nutzungsanforderung erlaubt eine zeitlich auf 21 Tage im Jahr befristete Festsetzung der Stellplatznutzung und einen Verzicht auf Befestigung oder Versiegelung der Fläche. Die Nutzung als Weidefläche und für die Futtergewinnung überwiegt deshalb weiterhin.

Unter Berücksichtigung von Anregungen des Landkreises Rostock wurde alternativ geprüft, ob diese „doppelte“ (landwirtschaftliche und bauliche) Flächennutzung zweckmäßiger und rechtssicherer nach § 9 (2) BauGB festzusetzen ist. Die fragliche Vorschrift in § 9 (2) Nr. 1 BauGB erfasst jedoch nur solche baulichen und sonstigen Nutzungen, die für einen begrenzten Zeitraum vorgesehen sind. Sie ist deshalb auf die beabsichtigte Stellplatznutzung nicht anwendbar. Die Stellplatznutzung soll zwar im Jahresverlauf zeitlich auf 21 Tage begrenzt werden, um das Primat der Landwirtschaft zu gewährleisten und gleichzeitig Eingriffe zu minimieren. Im Unterschied jedoch zu den Anwendungsvoraussetzungen des § 9 (2) Nr.1 BauGB ist sie als dauerhaft wiederkehrende Nutzung angelegt (und erforderlich). Der Anregung wurde deshalb nicht gefolgt.

## I.5. Erschließung des Plangebietes

### I.5.1. Verkehr

Das Plangebiet ist über die Gemeindestraßen ‚Unter den Linden‘ und ‚Am Obstgarten‘ ausreichend verkehrlich erschlossen. Für die mit der 3. Änderung zugelassenen zusätzlichen Nutzungen werden Zufahrten festgesetzt, über die die Stellplatzfläche an die Gemeindestraße ‚Unter den Linden‘ und das Baugebiet SO 2a an die Gemeindestraße ‚Am Obstgarten‘ anzuschließen sind.

mit denen keine zusätzlichen verkehrlichen.

### I.5.2. Technische Infrastruktur

Die Festsetzung der Stellplatzfläche löst keine medientechnischen Erschließungsanforderungen aus. Das anfallende Niederschlagswasser wird unverändert gem. § 55 (2) örtlich versickert

Für das Baugebiet SO 2a wird die medientechnische Versorgung durch Anschluss an die anliegende Trinkwasserleitung DN 25 des WWAV sowie an das bestehende Versorgungsnetz der E.DIS AG und an das Telekommunikationsnetz der Telekom Netz GmbH gewährleistet. Die technischen Anschlussbedingungen sind auf Vorhabenebene mit dem jeweiligen Leitungsträger abzustimmen.

Für die Schmutz- und Regenwasserentsorgung sind private Lösungen zu erstellen, da anschlussbereite öffentliche Anlagen nicht verfügbar und nicht vorgesehen sind. Das häusliche Schmutzwasser wird über eine biologische Kleinkläranlage mit örtlicher Verrieselung des Ablaufs abgeleitet.

Für beide zugelassenen Nutzungen ist eine grundstücksbezogene Regenwasserverbringung durch Versickerung wegen des ausreichenden Grundwasserflurabstandes (> 10 m) grundsätzlich möglich. Jedoch wird auf erschwerte Versickerungsbedingungen infolge des bindigen Baugrundes hingewiesen. Im Rahmen der Bauanzeige ist hierzu jeweils ein Versickerungsnachweis zu erbringen. Zur Sicherung einer ausreichenden Regenwasserversickerung sind ggf. erhöhte Aufwendungen für die Herstellung ausreichender Speichervolumina im Bodenkörper (Bodenaustausch, Rigoleneinbau) zu berücksichtigen.

Die Löschwasserversorgung zur Gewährleistung des Grundschutzes (abwehrender Brandschutz) liegt gemäß § 2 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V in der Zuständigkeit der Gemeinde. Nach der im Plan festgesetzten Art und nach dem Maß der Nutzung ergibt sich aus der einschlägigen Richtlinie TRW 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, Technische Regeln (02/2008)) für den Grundschutz ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h; diese Menge muss über mind. 2 h zur Verfügung stehen (Gesamtbedarf ≥ 96 m<sup>3</sup>).

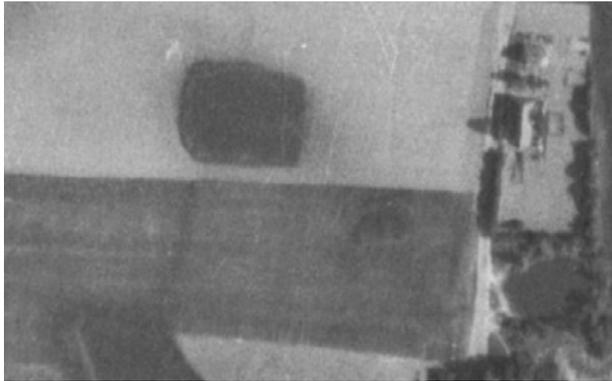
Eine Löschwasserversorgung ist über das TW-Netz nicht möglich. Vorgesehen ist eine Entnahme aus dem Löschteich an der Straße Am Obstgarten (Südrand des Baugebietes SO 1). Ergänzend steht der Teich ca. 40 m nordwestlich des Baugebietes SO 2a (Flst. 407/5) zur Verfügung.

Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle sind durch das öffentliche Entsorgungssystem entsorgen zu lassen. Für die Baugrundstücke besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung gem. der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Rostock v. 04.12.2013. Die Entsorgung gewerblicher Abfälle ist gesondert zu vereinbaren.

## **I.6. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz**

### **I.6.1. Freiraumkonzept:**

Das Freiraumkonzept des B-Plans wird von der 3. Planänderung durch die Ergänzung einer Fläche für den Ausgleich Eingriffen in den Naturhaushalt berührt. Nordwestlich des Baugebietes SO 2a wird ein Kleingewässer angelegt, das dem Ausgleich der im Baugebiet SO 2a zugelassenen Eingriffe i.S.v. § 14 BNatSchG dient. Die betroffene private Grünfläche (Streuobstwiese) wird im Zuge der 3. Änderung des B-Plans mit der veränderten Zweckbestimmung „Ausgleich nach § 1a BauGB“ festgesetzt. Die Eignung für den Ausgleichszweck, also eine ökologische Wertsteigerung mit der beabsichtigten Maßnahme zu erzielen, ergibt sich aus der tatsächlichen Nutzung und den Merkmalen der Fläche und aus ihrer Genese. Der betroffene Bereich weist in einer zusammenhängenden Fläche von ca. 8.300 m<sup>2</sup> nicht die Merkmale des Biotoptyps Streuobstwiese (AGS) auf, sondern ist hier als Brachfläche des Erwerbsgartenbaus (ABG) anzusprechen, die seit ca. 2005 als Mähwiese (GMB) ausgeprägt ist. Die Fläche ist als trocken gefallener, vormaliger Sumpfstandort bekannt.



Luftbild 1953



Luftbild 2019

Für den sonstigen Geltungsbereich bleibt das Freiraumkonzept des B-Plans von der 3. Planänderung unberührt. Zu beachten ist jedoch die im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens „Schlage“\* angelegte Baumreihe westlich der Straße Am Obstgarten. Die Baumreihe ist nach § 19 NatSchAG geschützt; Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Der Schutz der Baumreihe ist bei der Anlage von Zufahrten zu beachten. Dazu wurde die Zufahrt zum Baugebiet SO 2a so festgesetzt, dass sie mittig zwischen zwei zu der geschützten Baumreihe gehörigen Linden anzulegen ist. Die Festsetzung der Zufahrt in einer Breite von max. 6 m gewährleistet einen Mindestabstand von jeweils 1,9 m zur Grenze des Wurzelschutzbereichs der Bäume. Der Wurzelschutzbereich ist nach den geläufigen Fachkonventionen, hier maßgeblich der DIN 18920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen‘ zu bestimmen. Danach soll zum Zwecke des Baumschutzes die Projektionsfläche der Baumkrone zzgl. eines Abstandes von 1,5 m von baulichen Eingriffen, Ablagerungen usw. freigehalten werden. Aufgrund des Abstands von 16,3 m zwischen den beiden betroffenen Bäumen und des Kronendurchmessers von ca. 3,5 m ergibt sich außerhalb des Wurzelschutzbereiches der Bäume insgesamt ein ca. 9,8 m breiter Korridor, in dem die Zufahrt ohne Beeinträchtigung der Bäume angelegt werden kann.

### **I.6.2. Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB**

Gem. § 1a (3) BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 (6) Nr. 7a BauGB aufgeführten Bestandteilen in der planerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Die mit der 3. Planänderung zugelassene Nutzung einer ca. 2.543 m<sup>2</sup> großen Landwirtschaftsfläche an der nordöstlichen Ecke des Flst. 418 ist dem Baugebiet SO 1 zugeordnet. Entsprechend dem Betriebsregime des Eselhofes ist von einer Nutzung im Zeitraum Mai bis September auszugehen. Gem. TF 17a ist die Stellplatznutzung auf max. 21 Tage im Jahr, also auf durchschnittlich 4 – 5 Tage im Monat beschränkt; in der übrigen Zeit wird das Areal unverändert beweidet oder zur Futtergewinnung genutzt. Eine Versiegelung ist deshalb nicht vorgesehen (TF 17a). Die zugelassene Nutzung hat aufgrund des temporären Charakters keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Auswirkungen auf den Naturhaushalt er-

\* Ausführungsanordnung vom 01.11.2010

geben sich in dessen Bestandteilen Pflanzen und Boden durch die Befahrung mit Pkw, die zur Bodenverdichtung und zur Beeinträchtigung der Grasnarbe führt. Eine Beeinträchtigung der Tiere, insbesondere der Brutvogelfauna, ist wegen der bestehenden Weidenutzung durch Tiere des Eselhofes nicht zu erwarten. Aufgrund der zeitlich beschränkten und zyklischen Stellplatznutzung ist im Jahresverlauf eine Regeneration des Pflanzenbestandes und der beeinträchtigten Bodenfunktionen hinreichend gewährleistet. Wertbiotope sind von der Stellplatznutzung nicht berührt.

Die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes ist deshalb als nicht erheblich zu bewerten und erfordert somit keine weitere Berücksichtigung in der planerischen Abwägung bzgl. der Eingriffsregelung.

In dem mit der 3. Planänderung festgesetzten Baugebiet SO 2a wird eine dauerhafte bauliche Nutzung auf insgesamt 1.945 m<sup>2</sup> neu zugelassen. Diese Flächeninanspruchnahme wird teilweise kompensiert durch Überplanung einer Teilfläche des Baugebietes SO 2 von 705 m<sup>2</sup> als Grünfläche / Streuobstwiese, die gleichwertig zur Eingriffsfläche im Bereich des Baugebietes SO 2a ist.

Die zusätzliche Baufläche (1.240 m<sup>2</sup>) stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt i.S.v. § 1a (3) BauGB dar. Denn insbesondere die damit zugelassenen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und der Verlust eines Grünlandbiotops führen zu einer dauerhafte Veränderung der Gestalt und der Nutzung der betroffenen Grundflächen sowie der belebten Bodenschicht (vgl. § 14 BNatSchG). Sie sind insoweit trotz des geringen Umfangs als erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts zu bewerten. Die Entscheidung über einen Ausgleich erfolgt im Rahmen der 3. Planänderung. Als Bewertungsgrundlage wurden dazu die „Hinweise zur Eingriffsregelung M-V (LUNG, 2018) herangezogen und der multifunktionale Kompensationsbedarf bzgl. des Eingriffs unter Berücksichtigung

- der unmittelbaren Wirkungen auf der Eingriffsfläche (SO 2a) durch Biotopbeseitigung und -veränderung,
- der mittelbaren Wirkungen der mit dem SO 2a zugelassenen Nutzungen durch mögliche Funktionsbeeinträchtigungen des östlich gelegenen, als Biotop geschützten Kleingewässers und
- der Beeinträchtigung der biotoptypunabhängigen, abiotischen Schutzgüter durch die im Baugebiet SO 2a zugelassene Versiegelung

in m<sup>2</sup> EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent) wie folgt ermittelt:

Tab 1: Eingriffsflächenäquivalent f. Biotopbeseitigung

Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotoptyp	Wertstufe	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent f. Biotopbeseitigung (m <sup>2</sup> EFÄ)
470	ABG - Brachfläche des Erwerbsgartenbaus/Ruderales Trittflur	0	1	0,75	325
1.475	AGS - Streuobstwiese	3	6	0,75	6.637
- 705	AGS - Streuobstwiese (Überplanung SO 2 als Grünfläche)	3	6	0,75	- 3.172
Σ					3.790

Tab 2: Eingriffsflächenäquivalent f. Funktionsbeeinträchtigung von ges. gesch. Biotopen

Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotoptyp	Wertstufe	Biotopwert	Wirkfaktor	Eingriffsflächenäquivalent f. Funktionsbeeinträchtigung (m <sup>2</sup> EFÄ)
650	SEV, VSX (§ 20 NatSchAG) Stehendes Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation	0 2	3	0,5	975
665	SEV, VSX (§ 20 NatSchAG) Stehendes Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation	0 2	3	0,15	300
Σ					1.275

Tab 3: Eingriffsflächenäquivalent f. Versiegelung/Überbauung

Fläche	Zulässige Versiegelung einschl. § 19 (4) BauNVO (m <sup>2</sup> )	Versiegelungs- zuschlag	Eingriffsflächenäquivalent f. Versiegelung (m <sup>2</sup> EFÄ)
SO 2a (GRZ 0,2)	583,5	0,5	291,75
SO 2 (GRZ 0,2) (Überplanung Grünfläche)	- 211,5	0,5	- 105,75
		Σ	186

Der Kompensationsbedarf für die im Baugebiet SO 2a zugelassene Wohnbebauung ergibt sich aus der Summe der in Tab. 1 – 3 ermittelten Eingriffsflächenäquivalente mit 5.251 m<sup>2</sup> EFÄ.

Für den Eingriffsausgleich führt der Eigentümer der planungsrechtlich durch Festsetzung als Baugebiet SO 2a begünstigten Fläche im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff ca. 50 m nordwestlich des Eingriffs eine Gewässerausbaumaßnahme durch (TF 16a). Die Maßnahme wurde im Aufstellungsverfahren bereits weitestgehend umgesetzt. Sie beinhaltet die Wiederherstellung eines Kleingewässers auf einer Fläche von ca. 2.100 m<sup>2</sup> und die Anlage einer 5 m breiten Pufferzone (3.600 m<sup>2</sup> Gesamtfläche). Die Maßnahme dient der Verbesserung der naturräumlichen Ausstattung eines agrarisch genutzten Offenlandbereichs mit strukturierenden Landschaftselementen. Damit folgt die Maßnahme gleichzeitig der aus § 5 (2) BNatSchG erwachsenden Verpflichtung des Landes M-V und der daraus abgeleitete Zielstellung des GLRP MMR, eine regionale Mindestdichte von zur Vernetzung von Biotopen erforderlichen linearen und punktförmigen Elementen (Saumstrukturen, insbesondere Hecken und Feldraine sowie Trittsteinbiotop) zu gewährleisten. Der Maßnahmenstandort betrifft ein vormaliges Kleingewässer, das während der obstbaulichen Nutzung der umgebenden Flächen verlandet ist. Hinweise auf einen Moorstandort haben sich nicht bestätigt. Der Aushub war von sandigen Mudden bestimmt, die allerdings einen ähnlichen Bodenbildungsprozesse aufweisen wie Torf. Diesbezüglich ist auf Widersprüche in den Informationssystemen / Kartenportalen des Landes M-V hinzuweisen, die den Standort nach den Bodenfunktionen punktuell mit erhöhter Schutzwürdigkeit (Kartenportal Umwelt M-V) bzw. mit hoher Schutzwürdigkeit (Geodatenviewer GDI-MV) klassifizieren jedoch weder nach KBK 25 noch im Moorschutzkonzept als Moor darstellen.

Die Ausgleichsmaßnahme ist mit einem Kompensationswert 3 bewertet (HzE Pkt. 4.3, Anl. 6 Nr. 4.21). Aufgrund der Nähe zu dem Baugebiet SO 2a, das als potenzielle Störquelle die Funktionsfähigkeit der Kompensationsmaßnahme beeinträchtigt, wird entfernungsabhängig (hier:  $\geq 50$  m) ein Leistungsfaktor von 0,85 kompensationsmindernd berücksichtigt. Damit ergibt sich bei der o.a. Maßnahme ein Kompensationsflächenäquivalent von 9.180 m<sup>2</sup> KFÄ.

In der Bilanzierung ergibt sich ein Kompensationsüberschuss von 3.929 m<sup>2</sup> KFÄ.

Als Alternative kann der Eingriffsausgleich in Form einer Abbuchung von 5.251 m<sup>2</sup> KFÄ von einem der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgische Seenplatte“ zuzuordnenden Ökokonto erfolgen. In diesem Fall muss die erforderliche Abbuchung zum Satzungsbeschluss über die 3. Änderung des B-Plans vorliegen oder vertraglich gesichert sein.

Als weitere Alternative kommt eine Flächenausdehnung der betroffenen Streuobstwiese rückwärtig von der Straße Am Obstgarten um 875 m<sup>2</sup> in Betracht. Die Maßnahme müsste ebenfalls zum Satzungsbeschluss erfolgt oder vertraglich gesichert sein.

### **I.6.3. Artenschutz:**

Der Artenschutz ist zusätzlich zur Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB in B-Plänen zu beachten (EuGH U. v. 10.01.06, Az. C 98/03). Die zentralen Vorschriften zum besonderen Artenschutz finden sich in den §§ 44 bis 47 BNatSchG. Sie unterliegen keinen landesrechtlichen Variationen und sind einer planerischen Abwägung nach § 1 (7) BauGB nicht zugänglich. Sie erfassen zunächst alle gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders oder streng geschützten Arten.

Nach § 44 (5) BNatSchG gilt für Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund eines Bebauungsplans zugelassen werden eine Privilegierung im Hinblick auf einzelne Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG. Für eine rechtskonforme Umsetzung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen ist es erforderlich zu ermitteln und darzustellen,

- ob im Vollzug des Bebauungsplans Verbotstatbestände aus § 44 (1) BNatSchG eintreten können,
- welche Maßnahmen ggf. zur Vermeidung der vg. Verbote ggf. erforderlich sind (CEF-Maßnahmen) und
- ob gem. § 45 (7) BNatSchG im Einzelfall eine Ausnahme von einem Verbotstatbestand des § 44 BNatSchG durch die zuständige Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt werden kann.

Die aufgrund der 3. Planänderung als temporärer Pkw-Stellplatz vorgesehene Fläche (Nordostecke des Flst. 418) ist zzt. landwirtschaftlich als Acker genutzt. Wegen des Fehlens von als Laichgewässer geeigneten Feucht- und Gewässerbiotopen im Umfeld und wegen der Stör- und Barrierewirkung der benachbarten Gemeindestraße Unter den Linden sowie des Eselhofes ist eine Nutzung der Fläche durch Amphibien als Land-/Winterlebensraum potenziell auszuschließen. Darüber hinaus kann wegen der bestehenden Störwirkungen auch eine Bedeutung der Fläche als Bruthabitat für Vögel potentiell ausgeschlossen werden. Die 3. Planänderung stößt hier insoweit nicht auf Vollzugshindernisse im Zusammenhang mit dem Störungsverbot und dem Verbot der Beschädigung/Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 (1) Nr. 2 und Nr. 3 BNatSchG.

Da eine Lebensraumnutzung der betroffenen Fläche für Brutvögel und Amphibien potenziell ohne oder ggf. von geringer Relevanz ist, kann gleichzeitig davon ausgegangen werden, dass die zugelassene temporäre Stellplatznutzung das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare beider Artengruppen nicht signifikant erhöht und insoweit das Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG planerisch nicht berührt wird.

Für die Artengruppe der Fledermäuse ist die Fläche als Jagdhabitat potenziell geeignet; die Pappelreihe östlich der Stellplatzfläche bildet dabei eine wichtige Leitstruktur. Diese potenzielle Lebensraumnutzung bleibt von der 3. Planänderung jedoch unberührt; Jagdhabitats gehören i.Ü. grundsätzlich nicht zu den (geschützten) Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Dem hier von der 3. Planänderung berührten potenziellen Jagdhabitat ist auch keine essenzielle Bedeutung für die örtliche FM-Population beizumessen, da gleichwertige/gleichartige Flächen und Leitstrukturen im Umfeld in ausreichendem Umfang vorhanden sind. Durch die Artengruppe der Fledermäuse können deshalb bei der Planumsetzung keine Vollzugshindernisse im Zusammenhang mit den artenschutzrechtlichen Verbotsnormen des § 44 (1)BNatSchG ausgelöst werden.

Fazit: Die Zulassung eines temporären Pkw-Stellplatzes (ca. 2.543 m<sup>2</sup>) an der Nordostecke des Flst. 418 durch die 3. Änderung des B-Plans Nr. 06 ist mit dem Artenschutzrecht vereinbar; Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotshandlungen (CEF-Maßnahmen) oder Ausnahmeentscheidungen nach § 45 (7) BNatSchG sind nicht erforderlich.

Im südöstlichen Teil des B-Plangebietes wird eine Grünfläche mit Kriechrasen- und Ruderalvegetation als Baugebiet überplant (SO 2a, Flst. 407/6). Die betroffene Fläche liegt am östlichen Rand einer Streuobstwiese und grenzt südlich und östlich an die Gemeindestraße Am Obstgarten und an einen Bebauungskomplex (Am Obstgarten Nr. 1 – 8). Im 250 m – Umfeld befindet sich östlich des Planvorhabens ein stehendes Kleingewässer, südwestlich liegt ein Feuchtbiotop.

Ein Gefährdungspotenzial für besonders oder streng geschützte Arten i.S.v. § 44 (1) BNatSchG ist in dem als Baugebiet SO 2a festgesetzten Bereich aufgrund der Eigenart nicht zu erwarten. Die Fläche gehört zu einem größeren Freiraumkomplex, der insbesondere als Lebensraum für die Artengruppen der Brutvögel und Amphibien potenziell geeignet ist. Aufgrund der Standortausprägung finden sich jedoch keine ausreichenden Requisiten für eine Lebensraumnutzung als Fortpflanzungs-, Ruhe- oder Überwinterungsstätte durch Brutvögel oder Amphibien. Für Entwicklungsformen, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vertretern anderer Artengruppen der besonders oder streng geschützten Arten ist der Standort potenziell ungeeignet. Eine weitergehende Prüfung ist diesbezüglich deshalb nicht erforderlich.

Bau- und betriebsbedingt können jedoch auch im Umfeld des zugelassenen Baugebietes SO 2a Auswirkungen auf Amphibien und Brutvögel entstehen, denn das Feuchtbiotop ca. 100 m südwestlich dient als Laichgewässer für Amphibien (Kammolch, Erdkröte, Teichmolch) und der angrenzende Freiraum ist als Brutplatz für einige streng geschützte Vogelarten geeignet. In den Blick zu nehmen sind hier zunächst Wanderungsbewegungen von Amphibien zwischen dem Laichplatz und den Sommer- und Winterlebensräumen. Wanderkorridore sind zwar grundsätzlich vom Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht erfasst, können jedoch ausnahmsweise planungsrelevant sein, wenn die Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte durch eine Beeinträchtigung des Wanderkorridors vollständig entfällt. Die zu dem Laichgewässer gehörigen Landlebensräume orientieren sich hauptsächlich entlang der dichteren Ruderalfluren um das Kleingewässer und zu der südlich liegenden Waldfläche. Diese maßgeblichen Wanderrouten und Komplementärlebensräume berühren das Baugebiet SO 2a jedoch nicht, das Gegenstand der 3. Planänderung ist. Wechselbeziehungen zu dem Kleingewässer östlich des Feuchtbiotops sind entfernungsbedingt und unter Berücksichtigung der Barrierewirkung der Straße Am Obstgarten als untergeordnet einzuschätzen und haben deshalb potenziell keine erheblichen Auswirkungen, die zu einem Funktionsverlust der Fortpflanzungsstätte führen könnten.

Bezüglich der Brutvogelfauna ist der Umgebungsbereich des Baugebietes SO 2a aufgrund der Vegetation für Baum- und Bodenbrüter potenziell geeignet. Diese Funktion kann im kleinräumigen Umfeld insbe-

sondere durch die Scheuchwirkung aufgrund der zugelassenen baulichen Nutzung beeinträchtigt werden. Jedoch ist weiträumig ein gleichartiges Ausweichhabitat vorhanden. Deshalb ist eine Gefährdung der lokalen Population der Brutvögel nicht zu erwarten. Jedoch befinden sich in Pankelow, ca. 1.350 m bzw. 1.250 m nordwestlich der zugelassenen Neubebauung auf dem Gelände der Schweinezuchtanlage zwei Weißstorchhorste. Der näher gelegene Horst blieb 2020 – 2022 ungenutzt. Ein weiterer Storchhorst befindet sich in Groß Potrems Ausbau, ca. 1400 m südlich des SO 2a; dieser blieb bereits seit 2016 ebenfalls ungenutzt und ist deshalb nicht mehr planungsrelevant. Potenziell stellen alle Wiesenflächen im Umkreis von  $\leq 2000$  m zu Horststandorten des Weißstorchs für dessen Fortpflanzungserfolg essenzielle Nahrungsflächen dar. Sie sind der Fortpflanzungsstätte i.S.v. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG insoweit zuzurechnen. Der planbedingte Verlust von Grünflächen ist deshalb innerhalb eines Radius von 2000 m um den Storchhorst in gleichem Umfang zu ersetzen. Dies erfolgt im Zuge der 3. Planänderung teilweise durch Überplanung des südlichen Teils des Baugebietes SO 2 als Grünfläche. Eine weitere Fläche von 770 m<sup>2</sup> ist gem. § 44 (5) BNatSchG als Grünfläche neu anzulegen (CEF-Maßnahme).

Fazit: Die Zulassung des Baugebietes SO 2a aufgrund der 3. Änderung des B-Plans Nr. 06 bei gleichzeitiger Festsetzung einer ca. 705 m<sup>2</sup> großen Grünfläche (bisher Baugebiet SO 2) ist mit dem Artenschutzrecht vereinbar, wenn als CEF-Maßnahmen nach § 44 (5) BNatSchG eine Fläche von 770 m<sup>2</sup> aus einer sonstigen Nutzung dauerhaft in eine Grünfläche umgewandelt wird.

## I.7. Flächenbilanz

Tabelle 4: Flächenbilanz

Nr.	Titel	Fläche (m <sup>2</sup> )
1.	Baugebiete (SO 2a)	1.945
2.	Grünflächen (privat) Streuobstwiese, z.T. mit nachrichtl. Erhaltungsgebot	3.868
	Streuobstwiese, z.T. mit nachrichtl. Erhaltungsgebot	269 m <sup>2</sup>
	Ausgleichsmaßnahme (Kleingewässer, TF 16a)	3.599 m <sup>2</sup>
3.	Verkehrsflächen	2.812
	Straße ‚Unter den Linden‘, öffentlich	269 m <sup>2</sup>
	Fläche für Stellplätze, privat	2.543 m <sup>2</sup>
4.	Gesamtfläche des Änderungsbereiches	8.625

## I.8. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges

Auf die Meldepflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V - geologischer Dienst- sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, wird hingewiesen (§§ 4, 5 des Lagerstättengesetzes).

Bei Grundwasserabsenkungen, die ggf. im Zuge der Baugrunderschließung notwendig werden, bedürfen als Gewässerbenutzung einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.

Bei der Erschließung und Bebauung des Baugebietes SO 2a sind archäologische Funde möglich. Für das Plangebiet liegen aufgrund der siedlungsgeographischen und topographischen Verhältnisse sowie aufgrund von Oberflächenfunden nachvollziehbare Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen vor. Archäologische Funde sind als Bodendenkmal gem. § 5 (2) Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern gesetzlich geschützt. Wenn während der Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, ist gem. § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, für den Leiter der Arbeiten, für den Grundeigentümer, und für zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 11 DSchG M-V).

In Abhängigkeit von der durchzuführenden Bautätigkeit sind im Plangebiet Kampfmittelfunde nicht auszuschließen. Dem Erschließungsträger und sonstigen Vorhabenträgern wird deshalb vor Bauausführung eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Munitionsbergungsdienst des LPBK empfohlen. Auf die Bestimmungen des Sicherheits- und Ordnungsgesetzes (§§ 68 ff SOG M-V) wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Flächeneigentümer.

Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Bei der Erschließung und Bebauung ggf. aufgefundene Leitungssysteme (Ackerdrainagen, sonst. Rohrleitungen) sind grundsätzlich ordnungsgemäß aufzunehmen und funktionsfähig neu einzubinden.

Das Plangebiet liegt in der Oberflächenwasserschutzzone III der Warnow im Abstand von ca. 800 m zur TWSZ II (Zarnowiederung). Die Nutzungsbeschränkungen der gem. § 136 Landeswassergesetz (LWaG) fortgeltenden Schutzzonenverordnung vom 27.03.1980 sind zu beachten. Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen der unteren Wasserbehörde gem. § 20 (1) LWaG, § 49 (1) WHG gesondert anzuzeigen.

Nordwestlich des B-Plangebietes wird eine nach BImSchG genehmigungsbedürftige Schweinemast- und Sauenzuchtanlage mit ca. 2.400 Plätzen für Mastschweine, 1.046 Plätzen für Sauen und 1.936 Plätzen für Ferkel betrieben. Das Baugebiet SO 2a befindet sich außerhalb des Einwirkungsbereich von planrelevanten Geruchsimmissionen. Auf die Möglichkeit der (episodischen) Wahrnehmung von Geruchsbeeinträchtigungen wird jedoch hingewiesen.

## Teil II. Umweltbericht

### II.1. Einleitung des Umweltberichtes

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen einer Umweltprüfung die Betroffenheit der in § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführte Belange des Umweltschutzes von den Festsetzungen der 3. Änderung des B-Plans Nr. 06 zu prüfen. Eine Beschreibung und Bewertung der ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind gem. § 2a BauGB in einem Umweltbericht darzulegen, dessen wesentliche Inhaltspunkte durch Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sowie im Anhang 1 der EU-SUP-Richtlinie vorgegeben sind. Darin werden die Auswirkungen der Planänderung auf die unterschiedlichen Schutzgüter dargestellt und bei voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen benannt.

Anhand des Planinhalts und der Ergebnisse des Scopings nach § 4 (1) BauGB legt die Gemeinde Dummerstorf dazu fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltschutzbelange für die Abwägung erforderlich ist. Sie bezieht sich dabei auf das, was nach aktuellem Wissensstand und nach allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach dem Inhalt und Detaillierungsgrad der 3. Änderung des B-Plans Nr. 06 in angemessener Weise verlangt werden kann.

#### II.1.1. Beschreibung der Bebauungsplanfestsetzungen

Das B-Plangebiet soll mit der 3. Planänderung im Nordosten um eine Fläche für Besucherstellplätze erweitert werden, die dem Eselhof Schlage als private Fläche zur Unterbringung von Besucherstellplätzen für den Spitzenbedarf an besonders besucherreichen Tagen zur Verfügung gestellt wird. Die Stellplatznutzung wird auf 21 Tage im Jahr begrenzt und beschränkt sich entsprechend dem Betriebsregime des Eselhofes auf den Zeitraum Mai bis September. Die Fläche wird im B-Plan als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in einer Größe von 2.543 m<sup>2</sup> festgesetzt und kann einen Bedarf von ca. 80 Pkw-Stellplätzen decken.

Im Südwesten des Geltungsbereiches soll für einen landwirtschaftlichen Betriebshof (SO 2) die Errichtung eines Altenteiler-Wohnhauses zugelassen werden. Die Fläche in einer Größe von 1.945 m<sup>2</sup> wird im B-Plan als Sondergebiet mit der ausschließlichen Zweckbestimmung für ein Altenteilerwohnhaus festgesetzt, das dem benachbarten Landwirtschaftshof (SO 2) zugeordnet ist.

Die Bauhöhenfestsetzung über 1 Vollgeschoss bleibt unverändert.

Die festgesetzte abweichende Bauweise wird aufgegeben. Durch die nunmehr vorgegebene offene Bauweise wird die max. Längenausdehnung von Gebäuden im SO 2 auf 50 m begrenzt; die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen sind entsprechend zu beachten.

Im Bereich des Baugebietes SO 2 werden zudem bisherige Festsetzungen über Anpflanz- und Erhaltungsgebote einer Hecke entlang der Straße ‚Am Obstgarten‘ unter Berücksichtigung durchgeführter Ausgleichsmaßnahmen und der inzwischen erreichten Bestandsqualität neu geordnet.

#### II.1.2. Umfang des Bedarfs an Grund und Boden

Mit der Planänderung wird eine zusätzliche Fläche von 5.883 m<sup>2</sup> für bauliche und sonstige Nutzungen zusätzlich in Anspruch genommen. Auf 2.543 m<sup>2</sup> (Stellplatz, privat) ist die Nutzung als temporäre Nutzung ohne Zulassung von Flächenversiegelungen angelegt. Eine Flächeninanspruchnahme durch das insgesamt 1.945 m<sup>2</sup> große Baugebiet SO 2a wird durch Reduzierung des SO 2 um 705 m<sup>2</sup> (Überplanung als Grünfläche) teilweise kompensiert. Auf 2.100 m<sup>2</sup> wird ein Kleingewässer wiederhergestellt.

#### II.1.3. Darstellung der Ziele des Natur- und Umweltschutzes

Die im Rahmen der Bauleitplanung maßgeblichen Belange des Umwelt- und Naturschutzes einschließlich der einzelnen Schutzgüter sind im Wesentlichen in § 1 (6) Nr. 7a - i und § 1a BauGB aufgeführt. In den Fachgesetzen des Bundes und des Landes M-V werden für die jeweiligen Schutzgüter Ziele und Grundsätze definiert.

<b>Schutzgut</b>	<b>Ziele</b>	<b>Quelle</b>
Fläche	- Reduzierung von Siedlungs- und Verkehrsflächen	Nat. Nachhaltigkeitsstrategie, LEP Z 4.1 (1)
Boden	- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden	§ 1a (2) BauGB

Schutzgut	Ziele	Quelle
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt</li> <li>- Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen einschl. entsprechender Vorsorgeregelungen</li> <li>- Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten</li> </ul>	BbodSchG BBodSchV
Wasser	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.	WHG
	Sicherung der Trinkwasserqualität im Einzugsgebiet der Oberflächenwasserfassung der Warnow	Schutzzonen-Verordnung „Warnow“
Klima	Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	§ 1 (5) BauGB
Luft	Schutz der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) und Vorbeugung des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen)	BImSchG
	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt	TA Luft
Tiere, Pflanzen	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	§ 1a (3) BauGB
	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung von Natur und Landschaft, so dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.	§ 1 BNatSchG
	Schutz der Tiere und Pflanzen besonders geschützter Arten und ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensstätten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen und die Gewährleistung ihrer sonstigen Lebensbedingungen	§§ 39 - 45 BNatSchG
Mensch	gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	§ 1 (6) BauGB
	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) Vorbeugung des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)	§ 1 BImSchG
	Bestimmung von Zielwerten für ausreichenden Schallschutz als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung, Verringerung von Lärmimmissionen durch Maßnahmen am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen (Lärmvorsorge und –minderung)	DIN 18005, TA Lärm 16. BImSchV Schall 03
Kultur- und Sachgüter	Erhaltung, Schutz und sinnvolle Nutzung der Denkmale als Quellen der Geschichte und Tradition; Pflege und wissenschaftliche Erforschung	§ 1 DSchG M-V

#### II.1.4. Abgrenzung von Untersuchungsraum und –umfang

Für die betroffenen Schutzgüter nach § 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB werden

- der nördliche Änderungsbereich einschließlich der benachbarten Freizeitnutzungen im Areal des Eselhofes und

- das Baugebiet SO 2a mit dem Umgebungsbereich bis zu dem südöstlich liegenden Feuchtbio-top und den beiden Kleingewässern nordöstlich und westlich des Baugebietes als Untersuchungsraum festgelegt und im Bedarfsfalle sachbezogen ausgedehnt. Nachfolgend wird der vorgesehene Untersuchungsrahmen zusammengefasst. Der Untersuchungsgegenstand und –umfang wird im Ergebnis der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB aufgrund von behördlichen Anforderungen ergänzt. Von den Bürgern wurden im frühzeitigen Beteiligungsverfahren keine diesbezüglichen Hinweise mitgeteilt.

*Schutzgut Boden*

Flächenbilanzierung im Hinblick auf natürliche Bodenfunktionen und veränderten Versiegelungsgrad

*Schutzgut Wasser*

Umgang mit anfallendem Schmutzwasser

Auswirkungen auf das Grundwasser

*Schutzgut Klima*

Keine beurteilungsrelevanten Planauswirkungen

*Schutzgut Pflanzen, Tiere, Biodiversität*

Beurteilung des Eingriffs in den Naturhaushalt auf der Grundlage einer Biotoptypenkartierung;

Auswirkungen der Planung auf besonders geschützte Arten

*Schutzgut Landschaftsbild*

keine beurteilungsrelevanten Planauswirkungen

*Schutzgut Kultur- und Sachgüter*

Vorkommen von Bodendenkmalen

*Schutzgut Mensch*

Einwirkungen immittierender Nutzungen des Umgebungsbereichs, emittierende Planauswirkungen

**II.1.5. Methodisches Vorgehen**

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

Tabelle 5: Bewertungsmatrix für Umweltauswirkungen auf einzelne Schutzgüter

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)

## II.2. Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen

### II.2.1. Schutzgut Boden

#### **Bestandsaufnahme/ Vorbelastung**

Das Plangebiet befindet sich naturräumlich betrachtet in der Landschaftseinheit „Flach- und Hügelland um Warnow und Recknitz“ in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgische Seenplatte“ und in der Großlandschaft „Warnow-Recknitz-Gebiet“.

Es liegt in der Agrarregion „Mecklenburgisches u. Vorpommersches Küstengebiet sowie Bützow-Güstrower Becken“. Die Bodenschätzung weist mit Ackerzahlen von 46 .. 48 auf eine hohe Funktionseignung der Böden hin. Böden mit Ackerzahlen > 50, die nach den Festlegungen des Landesraumentwicklungsprogramms als bedeutsame Böden zu sichern und eine Nutzungsumwandlung unzugänglich sind, werden nicht berührt.

Nach der Mittelmaßstäbigen Landwirtschaftlichen Standortkartierung (MMK) kommen im Gebiet als vorrangiger Bodentyp Staunässe- und/ oder grundwasserbestimmte Lehme und Tieflehme vor. Diese besitzen eine mittlere Funktionseignung. Leitbodenform ist Lehm-Parabraunerde, Tieflehm-Fahlerde mit Tieflehm-Braunstaugley, und –Staugley mit Lehm- und Tieflehm-Amphigley. Im Bereich Schlage herrschen diluviale lehmige Sandböden vor. Die Plangebiet ist die prägende Bodenart anlehmiger Sand.

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

Die von der 3. Planänderung betroffenen Flächen sind landwirtschaftlich als Acker bzw. als Streuobstwiese genutzt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind im nördlichen Änderungsbereich weitestgehend ungestört und im südlichen Änderungsbereich durch Verdichtung in Folge von Überfahung geringfügig gestört. Nach der Konzeptbodenkarte i.M. 1 : 25.000 des LUNG (KBK) liegt die betroffenen Flächen in ei-Bodenfunktionsbereichen mit erhöhter bzw. allgemeiner Schutzwürdigkeit. Nach der Bodenfunktionsbewertung und den bodenschutzfachlichen Empfehlungen des LUNG kommt das Plangebiet danach als „Optionsfläche für bauliche Nutzung“ in Betracht.

In der Gesamtbewertung ist damit von einer mittleren Funktionseignung für das Schutzgut Boden auszugehen (Stufe 2).

#### **Prognose der Umweltauswirkungen**

Beeinträchtigungen für den Boden ergeben sich v.a. aus Art und Intensität der geplanten Nutzung. Als Indikator für die Beurteilung wird die Flächeninanspruchnahme herangezogen.

Mit der 3. Planänderung wird auf einer Fläche von 4.488 m<sup>2</sup> bauliche bzw. verkehrliche Nutzungen zugelassen. Die verkehrliche Nutzung Stellplätze ist dabei zeitlich beschränkt; die nördliche Teilfläche bleibt überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die Inanspruchnahme der südlichen Teilfläche wird durch Überplanung einer 269 m<sup>2</sup> großen Baufläche als Grünfläche/Streuobstwiese teilweise kompensiert. Die Intensität der geplanten Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden ist somit insgesamt als gering zu bewerten (Stufe 1).

Nach der Bewertungsmatrix (vgl. Pkt. II.1.5) ergeben sich mittlere planbedingte Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden.

### II.2.2. Schutzgut Wasser

#### Oberflächenwasser

##### **Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet gehört zu einem 19 km<sup>2</sup> großen Teileinzugsgebiet das über den Graben aus dem Großen Moor bei Wendorf (Gr. 18/5) über die Zarnow in die Warnow entwässert. Die Zarnow gehört zu den nach der Wasserrahmenrichtlinie berichtspflichtigen Gewässern (Wasserkörper WAMU 1300); somit ist das Verschlechterungsverbot und das Verbesserungsgebot des ökol. Zustandes zu beachten. Der Wasserkörper der Zarnow ist im betroffenen Abschnitt künstlich geprägt und nach seinem ökologischer Zustand und Potenzial zzt. als schlecht bewertet und mit gefährdeter Risikoeinschätzung eingestuft. Der Graben 18/5 und die Zarnow sind danach mit einer eingeschränkten (mittleren) Funktionseignung für das Schutzgut Oberflächenwasser zu bewerten – Stufe 2.

Im Bewirtschaftungszeitraum bis 2027 sind Maßnahmen zur Reduzierung der Nährstoffeinträge aus der Landwirtschaft und der Stoffeinträge durch kommunale Abwassereinleitungen vorgesehen. Bis 2033 sollen darüber hinaus Maßnahmen zur Herstellung der linearen Durchgängigkeit und zur Habitatverbesserung (Ufer-/Sohlgestaltung, Gewässerentwicklungskorridor) folgen.

Das Plangebiet liegt in der Oberflächenwasserschutzzone III der Warnow zur Sicherung der Wasserversorgung der Stadt Rostock und von 17 Gemeinden des Landkreises Rostock. Mit einer RW-Einleitung in

die Zarnow wäre ebenfalls die Schutzzone II berührt. Die Schutzonenverordnung vom 27.03.1980 ist gem. § 136 (1) LWaG M-V zu beachten.

### **Prognose der Umweltauswirkungen**

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser wird örtlich versickert; eine Ableitung in die Zarnow (WAMU 1300) bzw. in die Trinkwasserschutzzone II ist nicht vorgesehen. Das anfallende Schmutzwasser wird entsprechend den Bestimmungen der einschlägigen Satzungen des WWAV-Zweckverbandes entsorgt. Das häusliche Schmutzwasser von der Änderungsfläche SO 2a (1 WE) soll in eine biologische Kleinkläranlage mit örtlicher Verrieselung des Ablaufs abgeleitet werden. Planbedingt wird das Schutzgut Oberflächenwasser damit nicht oder mit geringer Intensität beansprucht (Stufe 1). Die B-Planänderung ist für das wasserrechtliche Verschlechterungsverbot sowie das Verbesserungsgebot für den Wasserkörper WAMU 1300 nicht relevant.

Die Auswirkungen der 3. Planänderung führen zu geringen Beeinträchtigungen des Schutzgutes (vgl. Matrix, Pkt. II.1.5).

### **Grundwasser**

#### **Bestandsaufnahme**

Das B-Plan-Gebiet liegt in einem Bereich mit Grundwasserflurabständen > 10 m. Das Grundwasser weist aufgrund der Art und Mächtigkeit der Deckschichten einen hohen Geschützteitsgrad gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen auf (Hydrogeologisches Kartenwerk M 1:50.000).

Die Grundwasserneubildung ist bedingt durch die vorhandenen Bodenverhältnisse mit hohen Anteilen von bindigen Bildungen an der Versickerungszone nur gering bis mäßig.

Das Grundwasser wird im Planbereich nicht für die Trinkwassergewinnung oder gewerbliche Zwecke genutzt. Damit kann für das Schutzgut Grundwasser von einer geringen Verschmutzungsempfindlichkeit ausgegangen werden (Stufe 1).

Von dem Plangebiet ist potenziell der Grundwasserkörper WP\_WA\_9\_16 räumlich betroffen (Gesamtfläche ca. 365 km<sup>2</sup>, dav. ca. 60 % Ackernutzung). Der mengenmäßigen Zustand des Wasserkörpers wird aktuell als gut bewertet. Jedoch überschreitet die Grundwasserentnahme die verfügbare Grundwasserressourcen (sinkender Wasserspiegel). Der chemische Zustand ist zzt. wg. Überschreitung der Schwellenwerte für Phosphate als „schlecht“ eingestuft. Das Bewirtschaftungsziel des guten chemischen Zustands soll bis zum Jahr 2033 erreicht werden. Signifikante anthropogene Belastungsquellen sind die Wasserentnahme zur öff. Wasserversorgung und Verschmutzung durch Chemikalien aus diffusen landwirtschaftliche und unbekannt anderen Quellen. Im WRRL-Maßnahmenprogramm ist bis 2027 eine Reduzierung der Wasserentnahme für die öffentliche Wasserversorgung und Untersuchungen zur Ursachenermittlung der der Phosphatbelastung vorgesehen. Die Erreichung des guten mengenmäßigen und chemischen Zustandes des GW-Körpers bis 2027 wird aktuell als gefährdet eingeschätzt.

### **Prognose der Umweltauswirkungen**

Eine Nutzung des Grundwassers ist durch die Bebauungsplanung nicht vorgesehen. Somit ergeben sich keine Auswirkungen auf das Grundwasserdargebot. Aufgrund des geringen Flächenanteils der planbetroffenen Flächen (4.488 m<sup>2</sup>) an der gesamten horizontalen Ausdehnung des Grundwasserkörpers (365 km<sup>2</sup>) sowie des günstigen Geschützteitsgrades sind keine messbaren Auswirkungen auf den chemischen und mengenmäßigen Zustand des Grundwasserkörpers zu erwarten. Auf eine Prüfung der betriebsbedingten Auswirkungen auf den Grundwasserkörper WP\_WA\_9\_16 kann daher verzichtet werden. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Erreichung der Bewirtschaftungsziele werden nicht signifikant beeinflusst. Die B-Planänderung hat keine Auswirkungen auf das wasserrechtliche Verschlechterungsverbot sowie das Verbesserungsgebot für den GW-Körper.

Zusammenfassend ist einzuschätzen, dass sich aus der Vorbelastung und aus der Bebauungsplanung nur keine messbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser ergeben Stufe 1. Unter Berücksichtigung der örtlich geringen Empfindlichkeit des Schutzgutes ergeben sich insgesamt geringe Beeinträchtigungen.

### **II.2.3. Schutzgut Klima**

Kein Prüferfordernis wg. unveränderter klimarelevanter Festsetzungen im Änderungsbereich.

### **II.2.4. Schutzgut Luft**

Kein Prüferfordernis wg. unveränderter, für die Luftgüte relevanter Festsetzungen im Änderungsbereich.

## **II.2.5. Schutzgut Flora / Fauna**

### **Bestandsaufnahme**

Nach dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan liegt das Untersuchungsgebiet nicht in einem schutzwürdigen Bereich der Arten- und Lebensräume.

Der Bestand der Biotoptypen wurde im Frühsommer 2017 vor Ort aufgenommen. Grundlage bildete die „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“ des LUNG (Heft 2, 2010). Die diesbezüglichen Feststellungen sind unverändert aktuell.

Eine kartographische sowie eine tabellarisch Darstellung mit der Bewertung nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des LUNG sind Bestandteil der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zur 2. Änderung dieses B-Plans (Umwelt & Planung, 08/2017).

Flora:

Im Untersuchungsraum der 3. Planänderung (SO 2a, temp. Stellplatz) befinden sich keine wertvollen Biotopstrukturen. Das Untersuchungsgebiet SO 2a wird im Wesentlichen durch eine Siedlungsbrache, eine Trittflur (RTT) und antropogen übernutzte Randlagen einer Streuobstwiese (AGS) geprägt. Das Vorkommen von Pflanzenarten, die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt sind, wurde aufgrund eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zur 2. Änderung dieses B-Plans (Umwelt & Planung, 08/2017) für das Untersuchungsgebiet SO 2a weiterhin ausgeschlossen werden. Im Untersuchungsgebiet des temporären Stellplatzes wird eine Ackerfläche in Anspruch genommen; Vorkommen von nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Pflanzenarten können hier deshalb ebenfalls ausgeschlossen werden.

Fauna

Die Kartierung der für den südlichen Änderungsbereich (SO 2a) relevanten Artengruppen Amphibien und Brutvögel und eine Potenzialabschätzung bzgl. der sonstigen Artengruppen ergab Lebensraumnutzungen für den Kamm- und den Teichmolch sowie Beobachtungen der Rotbauchunke. Das Plangebiet liegt insbesondere in einem Wanderungskorridor zwischen Sommer- und Winterlebensräumen der vg. Arten, Die beiden Kleingewässer nordöstlich bzw. südwestlich des Änderungsbereichs SO 2a werden als Laichgewässer genutzt. Das südwestlich des Änderungsbereichs SO 2a gelegene Kleingewässer ist darüber hinaus ein Bruthabitat für ein Kranichpaar und für die Graugans.

Aufgrund der Ackernutzung im Bereich des geplanten temporären Stellplatzes ist potenziell von einer Lebensraumnutzung der Feldlerche auszugehen. Jedoch gibt es keine Beobachtungen der Nutzer, die diese Annahme verifizieren könnten. Auch das Nutzungsregime (Beweidung, Mahd, Heugewinnung) ist mit der Annahme unvereinbar. Es ergeben sich deshalb keine Handlungs-/Schutzerfordernisse.

Das Plangebiet (Änderungsbereiche) weist aufgrund der bestehenden Biotop- und Lebensraumstrukturen und der anthropogenen Vornutzung für das Schutzgut Fauna/Flora eine mittlere Funktionseignung auf – Stufe 2.

### **Prognose der Umweltauswirkungen**

Die Planänderung beinhaltet die Zulassung einer zusätzlichen Bebauung mit max. 389 m<sup>2</sup> Grundfläche. Durch die Erweiterung der zulässigen Nutzung (SO 2a) wird die bestehende Baugebietsnutzung intensiviert. Dies trifft gleichermaßen für die Planung des temporären Stellplatzes als Erweiterung des Baugebietes SO1 z

Nach den Ergebnissen einer Wertbilanzierung (vgl. Pkt. I.6) ist der Biotopeingriff als gering zu bewerten – Stufe 1. Der Biotopeingriff wird im Plangebiet wertgleich ausgeglichen.

Im Zusammenhang mit Bauarbeiten innerhalb des Brutzeitraums sowie betriebsbedingt ist bei gehölz- und bodenbrütenden Vogelarten entfernungsbedingt mit geringen Störungen bei der Fortpflanzung dieser Arten zu rechnen. Diese sind maßgeblich der bereits rechtskräftig zulässigen Nutzung zuzuordnen und werden durch die Planänderung kaum intensiviert.

Die Lage des Baugebietes SO 2a in einem Wanderungskorridor ist potenziell als baubedingte Beeinträchtigung der Artengruppe der Amphibien zu bewerten. Maßgebliche Wanderrouten und Komplementärlebensräume der Artengruppe sind jedoch nicht betroffen (vgl. Pkt. I.6.3). Sie stellt deshalb keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand dar, soweit ein während der Bauzeit bestehendes Tötungsrisiko ausgeschlossen werden kann (ggf. bauzeitlicher Amphibienzaun). Diese berühren das Baugebiet SO 2a jedoch nicht, das Gegenstand der 3. Planänderung ist.

Zusammenfassend kann eingeschätzt werden, dass sich mit der 3. Bebauungsplanänderung Auswirkungen von mittlerer Intensität (Stufe 2) auf das Schutzgut Fauna/Flora ergeben..

Die Auswirkungen der 3. Planänderung führen damit entsprechend der o.a. Bewertungsmatrix (vgl. Pkt. II.1.5) zu mittleren Beeinträchtigungen des Schutzgutes.

### **II.2.6. Schutzgebiete**

Das Bebauungsplangebiet berührt keine nationalen oder europäischen Schutzgebiete.

### **II.2.7. Schutzgut Landschaftsbild**

Wegen des geringen Umfangs und des punktuell begrenzten Inhalts und der 3. Planänderung bestehen keine beurteilungsrelevanten Planauswirkungen auf das Landschaftsbild.

### **II.2.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Kein Prüferfordernis. Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets gibt es keine Bau- und Kulturdenkmale; Bodendenkmale sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt ebenfalls nicht bekannt (vgl. Pkt. I.8).

### **II.2.9. Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit**

#### **Bestandsaufnahme**

Die Schweinezuchtanlage Wiechmann GbR betreibt ca. 800 m nordwestlich des Änderungsbereichs eine nach BImSchG genehmigungsbedürftige Schweinemast- und Sauenzuchtanlage mit genehmigten Tierplatzzahlen von 2.040 Mastschweineplätzen, 1.014 Sauenplätzen und 1.936 Ferkelplätzen sowie eine Gülleanlage mit einer Lagerkapazität von 12.460 m<sup>3</sup> Gülle. Aufgrund der TA Luft ergibt sich hieraus ein Mindestabstand von 410 m zu Wohnbebauungen.

Für das Schutzgut Bevölkerung / Gesundheit ergibt sich aufgrund der Vorbelastung somit eine eingeschränkte Funktionseignung – Stufe 1.

#### **Prognose der Umweltauswirkungen**

Die mit der 3. Planänderung zugelassenen schutzbedürftige Wohnnutzungen (SO 2a) liegen nicht im Einwirkungsbereich möglicher Geruchsimmissionen der vg. Schweinemastanlage (außerhalb des Radius nach TA Luft) und sind auch keinen sonstigen Immissionen ausgesetzt.

Aus den mit der 3. Planänderung zugelassenen Nutzungen sind keine Immissionen für umgebenden Bestandsnutzungen zu erwarten.

Das Schutzgut ist aufgrund der 3. Planänderung mit geringer Intensität berührt – Stufe 1.

Die Auswirkungen der 3. Planänderung führen sind nach der o.a. Bewertungsmatrix (vgl. Pkt. II.1.5) damit insgesamt als geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu bewerten.

### **II.3. Monitoring**

Aus den Prognosen der Umweltauswirkungen durch das Bebauungsplangebiet ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen, die im Sinne des § 4c BauGB überwachungsbedürftig sind.

Zur Vermeidung des Tötungsrisikos bei Amphibien während der Wanderungsperioden im Frühjahr und Herbst wird für das Baugebiet SO 2a empfohlen, während der Bauzeit Amphibienzäune zu stellen, die der Vermeidung des Tötungsrisikos für Amphibien dienen..

### **II.4. Zusammenfassung**

Südlich von Schlage werden bereits zulässige bauliche Nutzungen mit dieser 3. Planänderung geringfügig erweitert (insg. 4.488m<sup>2</sup>). Mit der Bebauungsplanänderung werden ein temporär an max. 21 Tagen im Jahr zu nutzender Pkw-Stellplatz im nördlichen Planbereich und ein dem landwirtschaftlichen Betriebshof im südlichen Planbereich zuzuordnendes Altenteilerwohnhaus zusätzlich zugelassen.

Für die Schutzgüter Fläche, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Bevölkerung und Gesundheit ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen gegenüber dem Beurteilungsstatus aufgrund der bisher rechtskräftigen Fassung des B-Plans Nr. 6.

Aus den Prognosen der Umweltauswirkungen des Bebauungsplans ergibt sich kein Überwachungsbedarf im Sinne des § 4c BauGB.