

- ENTWURF -



Begründung
zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b
der Gemeinde Dummerstorf
Landkreis Rostock

für das Gebiet "Gewerbepark Kavelstorf",
betreffend die Fläche zwischen der Autobahn-Meisterei
und dem Pferdesport-Fachmarkt (zzt. Baustelle)

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. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen	3
I.2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen	4
I.3. Grundzüge der Planung	6
I.4. Bauliche und sonstige Nutzung	6
I.5. Erschließung des Plangebietes	7
I.5.1. Verkehr	7
I.5.2. Technische Infrastruktur	8
I.6. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz	9
I.7. Flächenbilanz	10
I.8. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges	11
Teil II. Umweltbericht	12
II.1. Einleitung des Umweltberichtes	12
II.1.1. Beschreibung der Bebauungsplanfestsetzungen	12
II.1.2. Umfang des Bedarfs an Grund und Boden	12
II.1.3. Darstellung der Ziele des Natur- und Umweltschutzes	12
II.1.4. Abgrenzung von Untersuchungsraum und –umfang	13
II.1.5. Methodisches Vorgehen	13
II.2. Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
II.2.1. Schutzgut Boden	14
II.2.2. Schutzgut Wasser	15
II.2.3. Schutzgut Klima	16
II.2.4. Schutzgut Luft	16
II.2.5. Schutzgut Flora / Fauna	16
II.2.6. Schutzgut Landschaftsbild	16
II.2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	17
II.2.8. Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit	17
II.3. Monitoring	18
II.4. Zusammenfassung	18

Teil I. Planbegründung

I.1. Planungsziele, Planungserfordernis, Rechtsgrundlagen

Planungsziele:

Die Gemeindeverwaltung hat zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Gemeindegebiet Dummerstorf ein Einzelhandelsentwicklungskonzept erarbeitet. Es beschreibt im Gemeindehauptort Dummerstorf einen Zentralen Versorgungsbereich und zeigt unter Berücksichtigung der mittelfristig geplanten Einwohnerentwicklung bestehende Versorgungsdefizite auf. In der Ortslagen Kavelstorf ist danach ein Nahversorgungsstandort vorgesehen, um sowohl nach der örtlichen Verkaufsflächendichte als auch nach dem Warensortiment bzw. der Angebotstiefe eine für diesen Gemeindebereich bestehende Angebotslücke zu schließen und damit die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung zu verbessern. Dazu soll an der Südspitze des B-Plangebietes Nr.1b ein Lebensmittel-Vollsortimenter (2000 m² Verkaufsfläche), ein Drogeriemarkt (600 m² Vfl.) und ein Frischemarkt (250 m² Vfl.) angesiedelt werden. Auf der Fläche soll außerdem ein Wochenmarkt und ein gastronomisches Angebot entwickelt werden. Vorgesehen ist eine Verkaufsfläche von insgesamt 3000 m².

Der Gesamtumfang und das Warensortiment der vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen erfordern die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel nach § 11 (3) BauNVO.

Planungserfordernis:

Die besagte Fläche ist zzt. durch den B-Plan Nr. 1b als Gewerbegebiet (GE 6a) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Die beabsichtigten Einzelhandelsnutzungen sind hier entsprechend § 11 (3) S. 1 BauNVO unzulässig. Zur Verwirklichung der o.a. Planungsziele ergibt sich hieraus ein Planungserfordernis, weil sie auch nicht nach § 31 BauGB im Wege einer Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans genehmigt werden können. Eine Zulassungsentscheidung über die beabsichtigten Einzelhandelsnutzungen kann insoweit nicht dem Bauantragsverfahren überlassen werden, sondern erfordert eine Ermittlung der von möglichen Auswirkungen des Vorhabens potenziell betroffenen öffentlichen Belange und privaten Interessen sowie eine spezifische planerische Abwägung der Gemeinde Dummerstorf. Dazu hat die Gemeinde am 06.12.2022 beschlossen, den B-Plan Nr. 1b zu ändern (6. Änderung).

Rechtsgrundlagen:

Die Änderung 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) 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)
- 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),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVObI. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch G v. 26.06.2021 (GVObI. M-V S. 1033).

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 (LEP v. 27.05.2016) und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP v. 22.08.2011) vorgegeben.

Mit Blick auf das Planungsziel ‚großflächiger Einzelhandel‘ ist hier insbesondere Kapitel 4.3.2 des LEP zu berücksichtigen. Aufgrund der Zugehörigkeit der Gemeinde zum Stadt-Umland-Raum Rostock ist darüber hinaus 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)).

Das mit dieser B-Planänderung vorgesehene Nahversorgungszentrum beinhaltet eine Agglomeration mehrerer Einzelhandelseinrichtungen mit Warensortimenten des täglichen Bedarfs (des Grundbedarfs), darunter einen großflächigen Betrieb ($> 800 \text{ m}^2 \text{ Vfl.}$ / vgl. § 11 (3) BauNVO). Es ist in seiner Gesamtheit als Einzelhandelsgroßprojekt i.S.v. § 11 (3) BauNVO zu beurteilen, das durch die im B-Plan ergänzte Textfestsetzung Nr. 14a auf nicht zentrenrelevante Sortimente der Grundversorgung beschränkt wird. Seine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung wurde im Einzelhandelsentwicklungskonzept Dummerstorf untersucht¹. 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 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 in 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 ($0,32 \text{ m}^2/\text{EW}$) ermittelt. Die geplante Ergänzung eines Grundversorgungsangebotes in Kavelstorf mit $3000 \text{ m}^2 \text{ Vfl.}$ ist vielmehr zur Verbesserung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung erforderlich.

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

Flächennutzungsplan, sonstige Planungen der Gemeinde:

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den von der 6. Änderung des B-Plans Nr. 1b betroffenen Bereich als Gewerbegebiet dar (GE 2). Die 6. Änderung des B-Plans Nr. 1b kann deshalb nicht gem. § 8 (2) BauGB aus dem FNP entwickelt werden. Die Gemeinde hat deshalb entsprechend § 8 (3) BauGB beschlossen, im Parallelverfahren zu der 6. Änderung des B-Plans Nr. 1b gleichzeitig auch den Flächennutzungsplan zu ändern.

I.2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen

Geltungsbereich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes bleibt von der 6. Änderung unberührt. Die Änderung betrifft die Teilfläche GE 6a des B-Plans.

Bestand:

Der von der 6. Änderung des B-Plans Nr. 1b betroffene Bereich ist unbebaut und dient temporär Baustellen- und Lagerzwecken für unterschiedliche Vorhaben im Umfeld. Am östlichen Rand ist eine Fläche bis zur Autobahn ungenutzt und wird als Mähwiese unterhalten. Im Westen grenzt ein mit einer E-Ladestation baulich genutztes Grundstück an. Südlich schließt das Grundstück eines Pferdesport-Fachmarktes an. Der Änderungsbereich ist über eine neu errichtete Zufahrtstraße an die Gemeindestraße Zur Radewiese angeschlossen, die den Änderungsbereich im Westen tangiert. Im Norden des Änderungsbereichs befindet sich eine weitere Zufahrtstraße, die das Betriebsgrundstück der Autobahnmeisterei an die Gemeindestraße Zur Radewiese anbindet.

¹ WIMES – Stadt- und Regionalentwicklung, 06.10.2022

Nutzungsbeschränkungen:

Trinkwasserschutz:

Das Plangebiet liegt vollständig 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.

Altlasten:

Der Änderungsbereich tangiert mit einer kleinen Teilfläche einen Altlastenstandort. Es handelt sich dabei um eine ehemalige Sandgrube auf dem südlichen Nachbargrundstück, die mit Hausmüll mit Mächtigkeiten bis zu 6,5 m verfüllt wurde. Im Zuge der Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück erfolgte hier ein Bodenaustausch. Das angefallene Material wurde nach den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften entsorgt. Abfall- oder bodenschutzrechtlichen Beschränkungen und Nutzungsvorbehalte sind für den Änderungsbereich deshalb nicht mehr relevant.

Luftverkehrsrechtlicher Zustimmungsvorbehalt:

Der Änderungsbereich liegt außerhalb des luftverkehrsrechtlichen Bauschutzbereichs des Flughafens Laage und außerhalb der Anflugsektoren in mehr als 10 km Entfernung zum Flughafenbezugspunkt. Danach bestehen für Baugenehmigungsverfahren im Plangebiet keine Zustimmungsvorbehalte der Luftverkehrsbehörde gem. § 12 (2, 3) LuftVG. Im Zusammenhang mit der militärischen Nutzung des Flughafens sind durch den B-Plan jedoch Belange der Bundeswehr berührt. Mit der 6. Änderung des B-Plans bleibt die diesbezügliche Sach- und Rechtslage aber unverändert (Zulassung der überbaubaren Flächen und der Bauhöhen unverändert). Die Belange der Bundeswehr bleiben deshalb weiterhin ohne Beeinträchtigung (Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schr. v. 08.06.2020 zur 5. Änderung des B-Plans).

Bauverbot bzw. Zustimmungsvorbehalt entlang der Autobahn:

Gem. § 9 (1, 2) FStrG besteht in einer Entfernung bis zu 40 m zum Fahrbahnrand der BAB 19 (einschl. Abfahrt 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. Baugenehmigungsfreie Vorhaben bedürfen hier unmittelbar einer Genehmigung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Hinsichtlich der Planungen zur Umgestaltung der Abfahrt Nr. 10 Kavelstorf gilt das Bauverbot bzw. der Bauvorbehalt ab dem Zeitpunkt der Einsichtnahmemöglichkeit der Betroffenen in die Umgestaltungsplanung. Zum Zeitpunkt der 6. B-Planänderung überarbeitete Die Autobahn GmbH den Vorentwurf dazu (LP3); als Genehmigungsplanung ist ein Planfeststellungsverfahren erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 1b einschl. der 1. – 5. Änderungen ist gem. § 9 (7) FStrG unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast der BAB 19 zustande gekommen. § 9 (1 – 5) FStrG sind deshalb nicht anzuwenden (Zustimmungs- / Genehmigungsvorbehalt), soweit die Festsetzungen des B-Plans eingehalten werden. Nach dem bisherigen Stand des B-Plans betrifft dies in dem von der 6. Änderung des B-Plans Nr. 1b berührten Bereich i.W. die Errichtung von Anlagen des Lärmschutzes zwischen der Autobahn und dem Baugebiet (Neu: SO/NV), die Errichtung baul. Anlagen bis zu einer Höhe von 52 m ü. NHN (ca. 8 m ü. G.) in einer Entfernung ab 60 m zur Autobahn (bzw. ab 30 m zur gepl. Autobahnabfahrt Nr. 10). Werbeanlagen – mit Ausnahme von Werbeanlagen in Form eines auf die Fassade aufgetragenen Firmenschriftzuges oder eines Firmenlogos (vgl. TF 9) – sind von der befreienden Wirkung des § 9 (7) FStrG bisher nicht erfasst. (zuletzt Stellungnahme des Straßenbauamtes Schwerin, v. 08.02.2010, Az. 2552-555-01-520a).

Lärmschutz:

Der rechtskräftigen Bestand des Bebauungsplan Nr. 1b beinhaltet für den Änderungsbereich (Baugebiet SO/NV) Emissionskontingente für den Tag- und Nachtzeitraum (immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel von 60/43 dB(A) (tags/nachts)). Die Kontingentierung erfolgte unter der Berücksichtigung von Vorbelastungen gewerblicher Anlagen im Industriegebiet östlich der BAB 19, durch gewerbliche Anlagen im „alten“ Gewerbegebiet (Getreidetrocknung) westlich des Plangebietes sowie durch die Windkraftanlagen im Umkreis des Plangebietes so, dass für alle maßgeblichen Immissionsorte des Kavelstorfer Landwegs Nr. 25 – 41, die aufgrund der Festsetzung als WA-Gebiet den höchsten Schutzanspruch genießen, die immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden können (NORDUM GmbH, 09/2005 – 1. Änderung; TÜV Nord GmbH, 10/2009 – 4. Änderung des B-Plans Nr. 1b).

Der Nachweis der Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente ist im Baugenehmigungsverfahren anhand der jeweiligen Grundstücksfläche zu führen, die im Baugebiet liegt (Fläche des Baugrundstücks i.S.v. § 19 (3) BauNVO).

Denkmalschutz:

Im Änderungsbereich liegt das Bodendenkmal Kavelstorf 12; die ungefähre Abgrenzung ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Eine Veränderung des Bodendenkmals oder seine Beseitigung kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation durch eine anerkannte archäologische Grabungsfirma sichergestellt wird. Für nähere Abstimmungen ist der geplante Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig bei der Unteren Denkmal-schutzbehörde anzuzeigen.

I.3. Grundzüge der Planung

Mit der 6. Planänderung werden Änderungen der bisher zulässigen Nutzungsart vorgenommen. Dies ist nach planungsrechtlichen Grundsätzen regelmäßig als Eingriff in die Grundzüge der Planung zu verstehen. Maßgeblich sind hier die Überplanung eines bisherigen Gewerbegebietes (GE 6a) und einer für Ausgleichszwecke vorgesehenen Grünfläche als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel.

Die planerischen Grundzüge zum Nutzungsmaß und zur Gewährleistung der Schutzanforderungen umliegender Wohn- und Mischnutzungen, hier insbesondere die Baudichte (GRZ), die zulässige Bauhöhe und die flächenbezogene Beschränkung der Lärmemissionen (immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel) bleiben von der 6. Änderung des B-Plans Nr. 1b unberührt.

I.4. Bauliche und sonstige Nutzung

Art der Nutzung:

Sondergebiet „Nahversorgung“ (§ 11 BauNVO): Mit der 6. Änderung des B-Plans Nr. 1b wird der überwiegende Teil des Baugebietes GE 6a (15.628 m²) und der östlich angrenzenden Grünausgleichsfläche (2.371 m²) als Sondergebiet überplant (insgesamt 17.999 m²). Auf der Fläche wird eine bauliche Nutzung für ein Nahversorgungszentrum gem. TF 14a (neu) zugelassen und gemäß § 11 (3) BauNVO festgesetzt. Der geplante Umfang und die Verträglichkeit der insgesamt zugelassenen Verkaufsflächen von 3.000 m² im Sortimentsbereich periodischer Bedarf (Lebensmittel, Drogeriewaren, Frischemarkt/Regionalprodukte) wurde zuvor entsprechend § 11 (3) BauNVO in einem Einzelhandelsentwicklungskonzept (EHEK) geprüft (vgl. Pkt I.1). Die in Kavelstorf mit dieser Planänderung sortimentsgebunden zugelassene Verkaufsfläche lässt danach vorteilhafte / keine nachteiligen Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgungsstruktur sowie auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche von Dummerstorf oder anderen Städten und Gemeinden der Region erwarten. Entsprechend den Schlussfolgerungen des EHEK und der hierzu vorliegenden landesplanerischen Stellungnahmen v. 14.11.2022 und v. 09.05.2023 wird dabei eine enge Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche (insg. 3.000 m²) und der Warensortimente entsprechend den Merkmalen vorgenommen, die der Verträglichkeitsanalyse im EHEK zugrunde lagen. Dies beinhaltet als Angebotskern die nahversorgungsrelevanten Sortimente Lebensmittel mit max. 2000 m² Vfl. und Drogeriewaren mit max. 600 m². Die zugelassene Betriebsgröße orientiert sich dabei an dem Planungsziel, eine Diversifizierung des in der Gemeinde vertretenen Einzelhandels nach Angebotsumfang und -tiefe zu erreichen. Diesbezüglich soll die Planung im Sortiment Lebensmittel, das im Gemeindegebiet bereits mit 2 Dicoatern (und gem. EHEK einem weiteren geplanten) vertreten ist, den erforderlichen Raum für einen Vollsortimenter eröffnen. Die Anforderungen zeitgemäß-moderner Warepräsentation im Zusammenhang mit dem Angebotsumfang in dieser Marktform erfordern regelmäßig Verkaufsflächengrößen von 1.800 .. 2.000 m² bzw. deutlich darüber hinaus. Die Festsetzung einer Verkaufsflächengrenze von 2.000 m² orientiert sich dabei an der Einwohner- und Kaufkraftanalyse des EHEK und an üblichen Marktkonzepten unterschiedlicher Anbieter in diesem Segment. Dies trifft sinnentsprechend auch auf die festgesetzte Verkaufsflächengrenze von 600 m² im Sortiment Drogeriewaren zu.

Ausnahmeregeln hinsichtlich einer Überschreitung der Verkaufsflächen-Obergrenze (3.000 m²) werden lediglich für die Einrichtung eines Freiluft-Wochenmarktes für Regionalprodukte zugelassen. Denn diese besondere Angebotsform ist für die Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse (s.o.) irrelevant. Sie ist zudem als örtliche Besonderheit zu verstehen, die der Profilierung des ländlichen Raums in der Abgrenzung zu urbanen Einkaufserlebnissen dienen soll. Von der Zulassung eines weiteren Ausnahmetatbestandes für eine vorgesehene Erlebnisastronomie nahm die Gemeinde gem. § 1 (4) BauGB Abstand; die zugelassene Verkaufsflächengrenze von 150 m² innerhalb einer Obergrenze von insgesamt 3000 m² ist insoweit für gastronomische Angebote bindend. Obwohl gastronomische Angebote per Definition nicht den Verkaufsflächen zuzurechnen sind, ergibt sich aus der planbedingten Agglomeration mit den zugelassenen Verkaufsflächen eine nicht zu vernachlässigende Korrelation zu Kundenfrequenz und Kaufkraftbindung. Damit ggf. zu verbindende mittelbare Auswirkungen der Planung i.S.v. § 11 (3) BauNVO insbesondere auf andere zentrale Versorgungsbereiche und auf die Versorgung der Bevölkerung sollen vermieden werden.

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO): Eine verbleibende Restfläche der bisher für Ausgleichszwecke vorgesehenen Fläche (459 m²) wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Fläche verbleibe als verinselte Grünfläche andernfalls funktionslos. Der Nordteil der Flst. 22/105 und 22/23 kann im Ergebnis als Arrondierungsfläche für die Autobahn-Meisterei bereitgestellt werden, die hier einen Bedarf zur Erweiterung ihres Mitarbeiter-Stellplatzes hat.

Mit der Überplanung der für Ausgleichszwecke bisher vorgesehenen öff. Grünfläche werden gleichzeitig Flächen für Anpflanzungen nach den TF 4 und 7 mit einer Gesamtfläche von 1.508m² aufgegeben.

Schutzgrün/Lärmschutzbauwerk: Die öff. Schutzgrünfläche für die Errichtung eines Lärmschutzwalls bzw. im Süden: Lärmschutzwand besteht unverändert fort.

Maß der baulichen Nutzung:

Das bisher zulässige Maß der baulichen Nutzung wird mit der 6. Änderung des B-Plans Nr. 1b nicht verändert. Im Änderungsbereich verbleibt es bei der zulässigen Grundflächenzahl von 0,7 und einer zulässigen Bauhöhe bis 52 m ü. NHN (ca. 8 m u. G.). Der Bauhöhenbezug (NHN) besteht fort. Mit der Zulassung des Sondergebietes wird in diesem Bereich von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl abgesehen (bisher GFZ 2,0; vgl. GE 6a). Angesichts der zugelassenen Nutzungsart ist eine GFZ-Festsetzung hier ohne Regelungswirkung.

Bei der Festsetzung der Bauhöhe werden die besonderen Nutzungsinteressen des geplanten Fachmarktes berücksichtigt. Hierzu wird auf die fortbestehende Textfestsetzung 9 verwiesen, die eine Ausnahmeregelung für die Errichtung eines Werbepylons bis zu einer Höhe von ca. 30 m ü.G. beinhaltet. Entsprechend der Zweckbestimmung einer Werbeanlage wird im konkreten Fall eine autobahnahe Unterbringung i.d.R. erwartet. Für diesen Fall ist auf die Anbauvorbehalte entlang der Autobahn und die Einbeziehung der Straßenbaubehörde in derartige Ausnahmeentscheidungen hinzuweisen.

Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise:

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Ausdehnung der östlichen Baugrenze um ca. 17 m nach Osten gem. § 23 BauNVO erweitert. Die neue östl. Baugrenze liegt damit in der Flucht der autobahnseitigen Baugrenzen der übrigen Baugebiete des B-Plans und berücksichtigt das Anbauverbot nach § 9 (1) FStrG (40 m). Die Erweiterung der Baugrenze wurde erforderlich, um neben der Gebäudegrundfläche, die für die Entwicklung eines ländlichen Nahversorgungszentrums erforderlich ist und dessen Kern ein Lebensmittel-Vollsortimenter bilden soll, die entsprechend erhöhte Anzahl von Kundenstellplätzen unterzubringen. Der darüber hinaus nach § 9 (2) Nr. 1 FStrG bestehende Zustimmungsvorbehalt des Fernstraßen-Bundesamtes ist gem. § 9(7) FStrG für Vorhaben nach den Festsetzungen dieses B-Plans unbeachtlich, weil Die Autobahn GmbH des Bundes m. Schr. v. 15.05.2023 der Planung zugestimmt hat (Az. NLNOG/C3_1/2023_153).

Die Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) hat zur Folge, dass ein bestehendes Informationskabel der Autobahn GmbH im Zuge der Grundstückerschließung auf eine geeignete neue Trasse zu verlegen ist. Der Bestand wurde im Plan (6. Änderung) entsprechend als entfallend gekennzeichnet. Die Abstimmung mit der Die Autobahn GmbH über eine geeignete neue Trasse und die Vereinbarung der Kostentragung für die Verlegung der Leitung werden Gegenstand der nachfolgenden Vorhabensplanung und der Grundstücksvorbereitung. Die Umverlegung des Autobahnfernmeldekabels steht auch im Zusammenhang mit baulichen Ergänzungen auf dem Grundstück der Autobahnmeisterei nördlich des Planänderungsbereichs und mit der Planung eines Ersatzneubaus für das bestehende Kabelhaus im Baufeld der jetzigen Anschlussstelle Kavelstorf. Mit der 6. Änderung des B-Plans wurde eine Anpassung der Baugrenze auf dem Flst. 22/105 (alt: 22/70) vorgenommen, die diesen Ersatzbau ermöglicht.

I.5. Erschließung des Plangebietes

I.5.1. Verkehr

Der Änderungsbereich ist verkehrlich über die Gemeindestraße ‚Zur Radewiese‘ erschlossen und über die unmittelbar angrenzende Autobahnabfahrt Kavelstorf (AS 10) direkt an das überregionale Verkehrsnetz (BAB A19, L 191) angeschlossen. Über den Bahnhof Kavelstorf in einer fußläufigen Entfernung von ca. 500 m besteht außerdem Anschluss an das S-Bahn- und Regionalbahnnetz in/von Richtung Rostock und Güstrow.

Den Anschluss der Gemeindestraße ‚Zur Radewiese‘ an die geplante Umgestaltungslösung für die Autobahnabfahrt hat die Gemeinde auf der Grundlage des derzeitigen Standes der Ausbauplanung der Anschlussstelle bereits hergestellt. Die 6. Planänderung hat deshalb keine Auswirkungen auf Planungen der

Die Autobahn GmbH (vgl. Pkt. I.2). Die Zufahrt zu dem Sondergebiet erfolgt über eine private Verkehrsfläche, die im Zusammenhang mit der Standorterschließung für den südlich benachbarten Fachmarkt für Pferdesportartikel ebenfalls bereits hergestellt wurde. Direktzufahrten von der Gemeindestraße ‚Zur Radewiese‘ in das zugelassene Sondergebiet ‚Nahversorgung‘ werden nach Abstimmung mit der Verkehrsbehörde (SN v. 18.06.2020, 17.05.2023) im B-Plan nicht vorgesehen. Von einer zunächst erwogenen Festsetzung der bestehenden privaten Betriebszufahrt zur Autobahn-Meisterei als private Verkehrsfläche wurde in Abstimmung mit der Die Autobahn GmbH abgesehen. Die Gemeinde beabsichtigte hier, eine Mitbenutzungsoption für Warenanlieferungen des Nahversorgungszentrums zu ermöglichen. Dies stand jedoch im Widerspruch zu dem Erfordernis, sowohl im Sommerdienst als auch im Winterdienst einen reibungslosen Dienstablauf der Meisterei sicherzustellen und die Zufahrt/Abfahrt der Autobahnmeisterei jederzeit frei befahrbar zu halten. Es war zu befürchten, dass die Zufahrt für Betriebsdienstfahrzeuge temporär blockiert sein könnte, wenn z.B. Fahrzeuge mit Warenanlieferungen für das Nahversorgungszentrum in der Einfahrt auf ihre Abfertigung warten müssen oder Kraftfahrer nach der Warenanlieferung die Betriebszufahrt zur Einhaltung der Lenk- u. Ruhezeiten als Parkfläche nutzen.

I.5.2. Technische Infrastruktur

Die Belange der Ver- und Entsorgung der Baugebiete bleiben von der 6. Änderung des B-Plans unberührt. Im öffentlichen Bauraum der Straße ‚Zur Radewiese‘ oder im Anschlussbereich an die Autobahnabfahrt löst die 6. Planänderung keine Maßnahmeerfordernisse aus, die den örtlichen Leitungsbestand (Wasser, Abwasser, Elt, Gas) betreffen.

Die Trinkwasser-Versorgung wird durch den WWAV über die vorhandene Trinkwasserleitung da 250x22,8 PEH in der Straße ‚Zur Radewiese‘ gewährleistet. Die Schmutz- und Niederschlagswasserableitung erfolgt über bestehende Medien in der privaten Verkehrsfläche, die als Zufahrt zum Sondergebiet dient. Für die Niederschlagsableitung ist dabei eine Einleitbegrenzung erforderlich. Auf Vorhabenebene ist deshalb entsprechender Speicherraum durch dezentrale Maßnahmen (Baumrigolen, Rigolen, Gründächer etc.) vorzusehen, deren Notüberläufe an die Niederschlagswasserkanalisation angeschlossen werden können. Aufgrund der Lage in der Schutzzone III der Warnow sind dabei Ableitungen von wassergefährdenden Stoffen in die Rohrleitungen und das Vorflutsysteme zu vermeiden.

Die leitungsgebunden bereitstehende Löschwasserkapazität deckt den Bedarf entspr. der einschlägigen Richtlinie TRW 405 zzt. nur zu 50 %. Die Löschwasser-Bereitstellung über das öffentliche Trinkwassernetz ist dabei mit dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband und der Nordwasser GmbH auf Vorhabenebene abzustimmen. Für die Sicherung der Erstbrandbekämpfung sind mind. weitere 100 m³ im Umkreis von max. 300 m zum Objekt vorzuhalten oder durch eine objektbezogene Lösung zu ersetzen. Bei der Genehmigung baulicher Anlagen ist entsprechend §§ 3, 14 LBauO M-V die Ausschöpfung des zugelassenen Maßes der Nutzung hier insoweit von der zum Bauzeitpunkt verfügbaren Löschwasserkapazität abhängig, denn die planungsrechtlichen Zulassungsvorschriften befreien nicht von der Einhaltung des Bauordnungsrechts.

Altlasten: Zu dem am Südrand des Änderungsbereichs in der Planzeichnung nachrichtlich vermerkten Altlastenstandort wird auf die Ausführungen unter Pkt. I.1 (Nutzungsbeschränkungen/Altlasten) verwiesen.

Abfallwirtschaft: Alle im Planbereich anfallenden Abfälle sind nach den Vorschriften des Abfallrechts selbst zu verwerten oder einem Erfassungssystem nach der Abfallsatzung des Landkreises oder einem Rücknahmesystem nach § 25 und 26 KrWG zuzuführen. Die Pflichten zur ordnungsgemäße Abfallentsorgung erstrecken sich sowohl auf den Zeitraum der Bautätigkeit als auch nach der Fertigstellung und Inbetriebnahme des Objektes. Alle Abfälle, insbesondere auch Bodenaushub sind gem. § 4 KrW-/AbfG vorrangig zu vermeiden oder stofflich zu verwerten und darüber hinaus entsprechend der Abfallsatzung zu entsorgen. Nichtverwertbare Abfälle des Baugeschehens sind gem. § 10 KrW-/AbfG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Unbelasteter, recyclingfähiger Bauschutt und Baustellenabfälle sind einer zugelassenen Bauschuttaufbereitungsanlage zur Verwertung zuzuführen. Die Nachweisführung der Abfallentsorgung richtet sich nach der Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (NachwV). Auf die Pflichten des Grundstückseigentümers als Abfallbesitzer wird hingewiesen (§§ 11, 42 KrW-/AbfG). Sollten bei Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche im Sinne des Gefahrstoffrechts bekannt werden, besteht Anzeigepflicht beim Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V (LAGuS), Abteilung Arbeitsschutz, Regionalbereich Nord, Standort Rostock (§ 18 (2, 3) GefStoffV M-V i. V. m. TRGS 524 - Schutzmaßnahmen für Tätigkeiten in kontaminierten Bereichen). Bei anfallenden Überschussböden oder bei Einbau von Bodenmaterial auf den Baugrundstücken ist durch die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen (§§ 10, 11 BBodSchV, DIN 19731).

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

I.6.1 Grünordnungskonzept:

Das grünordnerische Konzept des Gewerbeparks wird beibehalten.

Im öffentlichen Raum ist das Grünordnungskonzept weitestgehend umgesetzt. Für den neu herzustellen- den Abschnitt der Straße ‚Zur Radewiese‘ im Anschlussbereich an die Autobahnabfahrt ist die fortgelte- de Textfestsetzung 3b beachtlich. Danach sind öff. Verkehrsflächen mit hochstämmigen, großkronigen Bäumen zu bepflanzen. Ein Mindestabstand von 2,5 m zum vorhandenen Leitungsbestand ist dabei grundsätzlich einzuhalten.

Auf den privaten Grundstücken sind gem. Textfestsetzung Nr. 7 unter Beachtung der verkehrlichen Sicht- felder nach RAS 06 entlang der Grundstücksgrenzen Pflanzstreifen in einer Breite von 5 m an öff. Ver- kehrsflächen bzw. in einer Breite von 3 m entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen anzulegen. Für Grundstückszufahrten ist eine 12 m breite, für Grundstückszugänge entsprechend eine 3 m breite Unter- brechung zulässig (TF 4).

Die beiden Baumreihen entlang der Betriebszufahrt und des Mitarbeiterparkplatzes der Autobahn- Meisterei sind nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Der Schutzstatus wurde nachrichtlich in den B-Plan (6. Änderung) übernommen. Die 6. Planänderung hat keine Auswirkungen auf die Baumrei- hen, da die im Abstand von ca. 5 m festgesetzten Baugrenzen unverändert fortgelten und von einer In- tensivierung der verkehrlichen Nutzung der Betriebszufahrt der Autobahn-Meisterei (vgl. Pkt I.5.1) abge- sehen wird.

Hinzuweisen ist außerdem auf eine Eiche auf dem Flst. 22/97, die nach § 18 NatSchAG M-V geschützt ist. Der Baum ist innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche aufgewachsen, die seit dem 15.09.1994 öffentlich-rechtlich festgesetzt ist (Rechtskraft des B-Plans Nr. 1b). Die Gemeinde sieht das Primat der Flächennutzung weiterhin in einer baulichen Nutzung entsprechend der ursprünglichen Planin- tentionen. Von einer besonderen Erhaltungsfestsetzung wird deshalb abgesehen. Soweit das künftige Vorhaben sich als unvereinbar mit der Erhaltung des Baum erweisen sollte, besteht entsprechend § 18 (3) NatSchAG M-V ein Anspruch auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung.

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

Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind Eingriffe in Natur und Landschaft i.S.v. § 14 BNatSchG gem. § 1a (3) BauGB auf ihre Zulässigkeit, Vermeidbarkeit und Ausgleichbarkeit zu prüfen. Mit dieser Planän- derung werden Änderungen an Verkehrsflächen, Baugebieten und Grünflächen vorgenommen. Dies führt zur Veränderung der Bilanz gegenüber der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans, dessen Ein- griffe als ausgeglichen gelten. Zur Untersuchung der Planänderungen hinsichtlich der planungsrechtli- chen Eingriffsregelung wurde nach den "Hinweise zur Eingriffsregelung" (LUNG, 2018) eine Bewertung der Grünflächen und bisher festgesetzten Ausgleichsmaßnahme (Anpflanzung) vorgenommen, die auf- grund der Überplanung durch SO- und GE-Gebiete künftig entfällt.

Als Eingriffstatbestand ist die Überplanung von 2.866 m² Grünfläche durch Baugebiete mit einer zugelas- senen Grundflächenzahl von 0,7 zu bewerten und das parbedingt entfallende Anpflanzgebot nach den TF 4, 7 entsprechend zu ersetzen. Die mit der 6. Änderung darüber hinaus zugelassene Nutzungsände- rung von GE-Flächen in SO-Flächen (GRZ unverändert) und die Überplanung einer Teilfläche des GE 6 als private Verkehrsfläche stellen hingegen keinen i.S. v. § 1a (3) BauGB erheblichen Eingriff in die Lei- stungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts dar und bedürfen deshalb keiner Entscheidung über den Ausgleich.

Die Biotopbewertung der Eingriffsfläche erfolgt entsprechend Anl. 3 HzE nach Nr. 13.3.2 bzw. 13.2.3 als artenarmer Zierrasen (PER) und im Bereich der Anpflanzgebote als Siedlungshecke aus heimischen Ge- hölzen (PHZ). Eine alternative Bewertung der Fläche als Frischgrünland wäre für den Standort nicht sachangemessen, da es sich hier um eine nichtversiegelte Freifläche im Siedlungsbereich und nicht im landschaftlichen Freiraum handelt, die regelmäßig gemäht wird und zudem aktuell als Baustelleneinrich- tung genutzt ist (vgl. LUNG M-V, Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände).

Fläche	Biotopverlust (m ²) (fiktiv entspr. Festset- zungen des B-Plans i.d.F. der 5. Änderung) (-1-)	Biotop- Wert (-2-)	Lage- Faktor (-3-)	Versiegelungszu- schlag (Zulässige Ver- siegelung einschl. § 19 (4) BauNVO x 0,5) (m ²) (-4-)	Eingriffsflächenäqui- valent (m ² EFÄ) (-1-) x (-2-) x (-3-) + (-4-)
SO/NV (GRZ 0,7) (Überplanung arten- armer Zierrasen / PER)	1.163	1	0,75	465	1.337

SO/NV (GRZ 0,7) (Überplanung Siedlungshecke / PHZ)	1.208	1,5	0,75	483	1.842
GE/6 (GRZ 0,7) (Überplanung artenarmer Zierrasen / PER)	195	1	0,75	78	224
GE/6 (GRZ 0,7) (Überplanung Siedlungshecke / PHZ)	300	1,5	0,75	120	458
				Σ	3.861

Tabelle 1: Flächenbilanz

Die Überplanung der bisher für Ausgleichszwecke mit einer Gehölzanpflanzung vorgesehenen, insg. 2.866 m² großen Grünfläche entspricht einem Eingriffsflächenäquivalent von 3.861 m² EFÄ. Der Ausgleich ist in der Form eines Ankaufs von 3.861 m² KFÄ (Ökopunkten) aus einem Ökokonto vorgesehen, das in der Landschaftszone III (Rückland der Mecklenburger Seenplatte) angelegt wurde.

I.6.3 Artenschutz:

Zusätzlich zur Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB ist die Vereinbarkeit der Festsetzungen des B-Plans mit den Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes zu prüfen, um die Vollzugsfähigkeit des Plans zu gewährleisten. Die zentralen, prüfrelevanten 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 streng oder besonders geschützten Arten.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um einen noch ungenutzten Teil des Gewerbeparks, der mit dem Ziel der Flächenvermarktung durch die Gemeinde als Mähwiese unterhalten wird. Der überwiegende Teil wird zzt. für Baustelleneinrichtungszwecke genutzt. Die Fläche nimmt naturräumlich eine isolierte Lage zwischen der Autobahn A19, der Landesstraße 191 mit ihrer westlichen Brückenrampe und der Gemeindestraße ‚Zur Radewiese‘ ein. Sie ist darüber hinaus von den Betriebsgrundstücken der Autobahnmeisterei, einer Tankreinigungsfirma und einer Autowäsche sowie der EnBW-Ladestation und der Baustelle des Pferdesport-Fachmarktes umgeben. Aufgrund des Fehlens besonderer Biotopstrukturen und der floristischen Artenarmut der Freiflächen sowie aufgrund der naturräumlich isolierten Lage ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine artenschutzrechtlich relevante Lebensraumnutzung des Änderungsbereichs. Deshalb darf mit hinreichender Sicherheit und ohne eine weitere Detailuntersuchung angenommen werden, dass eine im Zusammenhang mit der Planänderung entstehende signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos besonders geschützter Arten oder eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der streng geschützten Arten, die von Bedeutung für die Erhaltung der Art oder der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs-/ Ruhestätte wäre, nicht zu erwarten ist. Potenziell kann jedoch trotz der umliegenden Störeinflüsse eine Nutzung der Fläche durch bodenbrütende Vögel nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung entsprechender Anregungen der Naturschutzbehörde wird deshalb zur Minimierung und Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG sowie zur Minimierung von Eingriffen für Maßnahmen der Baufeldfreimachung eine Bauzeitenregelung festgesetzt (TF 12). Diese soll insbesondere während der Vogelbrut im Zeitraum von Oktober bis Februar Störungen und Tötungen vorbeugen und sieht die Hinzuziehung von geeigneten Sachverständigen vor, soweit Maßnahmen innerhalb der Brutperiode unvermeidbar sind.

I.7. Flächenbilanz

Nr.	Titel		Fläche (m ²)
1.	Baugebiete		18.494
	SO Nahversorgungszentrum	17.999	
	GE6 (Teilfläche Flst. 22/77,22/105)	495	
2.	Verkehrsflächen, privat		914
3.	Änderungsbereich (gesamt)		19.408

Tabelle 2: Flächenbilanz

I.8. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges

Die Lage in der Oberflächenwasserschutzzone III der Warnow und die entsprechenden 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) gem. § 40 AwSV sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen der unteren Wasserbehörde gem. § 8 (1) WHG gesondert anzuzeigen.

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

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 der Erschließung und Bebauung des Plangebietes sind archäologische Funde möglich (Kennzeichnung sh. Planzeichnung). Für das Plangebiet liegen aufgrund der siedlungsgeographischen und topographischen Verhältnisse sowie aufgrund von Oberflächenfunden nachvollziehbare Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen vor, die nach entsprechender Dokumentation beseitigt werden dürfen. Archäologische Funde sind als Bodendenkmal gem. § 5 (2) Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern gesetzlich geschützt. Bei der Vorbereitung und Durchführung von Erdarbeiten ist die untere Denkmalschutzbehörde deshalb gem. § 11 DSchG M-V einzubeziehen.

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. Bei festgestellten Kampfmittelbelastungen dürfen weiterführende Arbeiten nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach § 7 Sprengstoffgesetz (SprengG) sind, durchgeführt werden, bzw. legt der Staatliche Munitionsbergungsdienst MV (Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V) die weitere Vorgehensweise fest. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Teil II. Umweltbericht

II.1. Einleitung des Umweltberichtes

II.1.1. Beschreibung der Bebauungsplanfestsetzungen

Am Südrand des Gewerbeparks ist die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums geplant. Dazu ist aus planungsrechtlichen Gründen eine Planänderung erforderlich, weil die geplante Verkaufsfläche als großflächige Einzelhandelseinrichtung i.S.v. § 11 BauNVO anzusprechen ist, die in dem bisher festgesetzten Gewerbegebiet (GE 6a) nicht zulassungsfähig ist. Die Fläche wird dazu als Sondergebiet (SO/NV) festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt von der 6. Planänderung unberührt. Jedoch wird eine östliche Ausdehnung des Baugebietes (SO/NV) und der überbaubaren Flächen zugelassen. Dadurch wird eine bisher als Ausgleichsfläche vorgesehene Grünfläche überplant. Der im Plangebiet dadurch entfallende Ausgleich wird durch den Ankauf von Ökopunkten ersetzt.

II.1.2. Umfang des Bedarfs an Grund und Boden

Der Änderungsbereich erfasst insgesamt 19.408 m². Die Planänderung betrifft überwiegend Flächen, die bereits durch den B-Plan Nr. 1B überplant und als Baugebiete festgesetzt sind. Auf 2.866 m² werden Bodenflächen zusätzlich in Anspruch genommen, die bisher als Grünfläche festgesetzt waren. Nach der Konzeptbodenkarte i.M. 1 : 25.000 des LUNG (KBK) liegt diese Fläche in einem Bodenfunktionsbereich mit geringer Schutzwürdigkeit. Nach der Bodenfunktionsbewertung und den bodenschutzfachlichen Empfehlungen des LUNG kommt das Plangebiet danach als „Optionsfläche für bauliche Nutzung“ in Betracht. Aus der zusätzlichen Inanspruchnahme von Grund und Boden ergeben sich somit keine erheblichen, planbedingten Beeinträchtigungen.

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.

Schutzgut	Ziele	Quelle
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
	- Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt	BbodSchG
	- Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen einschl. entsprechender Vorsorgeregelungen - Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten	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
	- Verschlechterungsverbot und Verbesserungsgebot für betroffene Oberflächen- und Grundwasserkörper	
	- 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

Schutzgut	Ziele	Quelle
	Schutz der Tiere und Pflanzen besonders geschützter Arten und ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensstätten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen und die Gewährleistung ihrer sonstigen Lebensbedingungen	§ 44 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 wird der Änderungsbereich des Bebauungsplans als Untersuchungsraum festgelegt. Untersuchungsgegenstand und –umfang resultieren aus dem folgenden Untersuchungsrahmen:

Schutzgut Boden

Zusätzliche Inanspruchnahme von Grund und Boden

Erörterung der Altlastsituation

Schutzgut Wasser

Gewährleistung Trinkwasserschutz

Auswirkungen auf das Grundwasser

Schutzgut Klima

Keine Auswirkungen aufgrund der Planänderung

Schutzgut Pflanzen, Tiere, Biodiversität

Beurteilung des Eingriffs in den Naturhaushalt

Keine Auswirkungen der Planänderung auf besonders oder streng geschützte Arten

Schutzgut Landschaftsbild

Keine Auswirkungen aufgrund der Planänderung

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Vorkommen von Bodendenkmalen

Schutzgut Mensch

Keine Auswirkungen planbedingte Änderung der Lärmeinwirkungen auf umgebende schutzbedürftige Bebauung

Risiko von Unfällen und Katastrophen

II.1.5. Methodisches Vorgehen

Für die Einschätzung der Beeinträchtigung von Schutzgütern durch die Bebauungsplanänderung bzw. die Einschätzung der Umwelterheblichkeit stehen zwei Informationsebenen zur Verfügung: die Funktionseignung (Empfindlichkeit) des Schutzgutes und die Intensität der geplanten Nutzung. Werden beide Informationen miteinander verschnitten, ergibt sich der Grad der Beeinträchtigung oder das ökologische Risiko gegenüber der geplanten Nutzung.

Um die Funktionalität der Bewertung zu gewährleisten, wird eine Beschränkung auf die Faktoren vorgenommen, die am ehesten geeignet sind, die Wirkungszusammenhänge zu verdeutlichen (Indikatoren). Darüber hinaus muss die Wahl der Indikatoren an die Datenverfügbarkeit angepasst werden. Gemessen an der wenig höheren Aussagequalität vielstufiger Modelle gegenüber einfacheren Varianten, der besseren Datenverfügbarkeit bei weniger differenziert zu treffenden Aussagen und der für Planer und Bearbeiter erforderlichen Information wird für das Bewertungskonzept im Bebauungsplanverfahren die dreistufige Variante gewählt.

Die Aussagen werden in der Form gering, mittel, hoch bzw. in der Entsprechung Stufe 1, Stufe 2, Stufe 3 getroffen. Nachfolgende Tabelle veranschaulicht die für alle Bewertungsschritte zutreffende Matrix.

Funktionseignung des Schutzgutes ↓	Intensität der Nutzung →		
	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 3: Bewertungsmatrix

Beispiel für die Lesart:

Eine hohe Funktionseignung des Schutzgutes (Stufe 3) und mittlere Intensität der Nutzung durch die Planung (Stufe 2) führt zu hoher Beeinträchtigung für das Schutzgut (Stufe 3).

Bei dieser Vorgehensweise wird berücksichtigt, dass die Bewertung über logische Verknüpfungen erfolgt und dass der inhaltliche und räumliche Aussagewert maßgeblich von der Aussagekraft und Korrektheit der Indikatoren abhängig ist. Die Wahl der Bewertungsstufen ist das Ergebnis eines Erfahrungs- und Abstimmungsprozesses der beteiligten Planer und Fachleute. Für den Fall von Planungen ohne gravierende Nutzungsänderungen erfolgt eine verbal-argumentative Einschätzung.

II.2. Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

II.2.1. Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme/ Vorbelastung

Für das Schutzgut Boden ergeben sich aus der 6. Planänderung keine veränderten Bewertungsergebnisse hinsichtlich seiner Funktionseignung und der Nutzungsintensität vor/nach der Plandurchführung. Wegen des bestehenden B-Plans ist der Boden seiner natürlichen Funktion faktisch vollständig entzogen. Eine Bestandsaufnahme kann insoweit beschränkt werden auf die Betroffenheit einer 130 m² großen Teilfläche einer ehemalige, abgedeckten Hausmülldeponie, die als Altlast erfasst ist. Sie wurde bereits im Zuge der Aufstellung des Urplans untersucht und ist in der Planzeichnung des B-Plans abgegrenzt (Teilfläche Flst. 9/4). Planrelevant ist dabei die Vereinbarkeit der geänderten Nutzungsart mit der Schadstofflast der Bodenverunreinigung.

Die aus 1992 vorliegenden Analyseergebnisse zu Schwermetallen ergaben 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

Die geplante Einzelhandelsnutzung ist gegenüber der Bodenverunreinigung nicht als sensible Nutzungsart anzusehen. Sie ist diesbezüglich der bisher festgesetzten allgemein-gewerblichen Nutzung gleichzusetzen.

Die Ablagerung stellt unter bodenmechanischen Gesichtspunkten und unter Berücksichtigung der Standsicherheitsanforderungen einer Bebauung keinen geeigneten Baugrund dar. Deshalb ist hier zumindest teilweise ein Bodenaustausch erforderlich. Das dabei anfallende Material ist auf eine Schadstofffracht zu untersuchen, die für derartiges Deponiegut üblich ist. In Abhängigkeit von den Analyseergebnissen ist nach abfall- und bodenschutzrechtlichen Gesichtspunkten über eine Entsorgung zu entscheiden (sh. Hinweise Pkt. I.5.2) Die geplante Bebauung bewirkt deshalb vsl. eine Verringerung der Schadstoffbelastung des Bodens.

Es ist von einer baulichen Nutzung der Fläche mit vergleichbar hohem Versiegelungsgrad auszugehen. Die Überbauung fungiert insoweit weiterhin bzw. in verstärktem Maße als Abdeckung. Insbesondere mögliche Schadstoffauswaschungen in das Grundwasser werden dadurch reduziert.

Die ermittelten Auswirkungen der Planung führen nicht zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes. Im Sinne der Überwachungsvorschrift des § 4c BauGB besteht ein Prüferfordernis bei der Entscheidung über den Verbleib von Aushubböden.

II.2.2. Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet 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 Gewerbegebietes wird über das öffentliche Netz des WWAV gewährleistet. Der B-Plan Nr. 1b der Gemeinde Dummerstorf betrifft direkt kein nach WRRL berichtspflichtiges Fließgewässer. Über den nicht berichtspflichtigen Dammer Graben entwässert das Gebiet in die Warnow, welche 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 Trinkwasserschutzbereich durch Reduzierung der Stickstoffeinträge vorgesehen.²

Prognose der Umweltauswirkungen

Die geplante Einzelhandelsnutzung stellt eine spezifische Nutzung gegenüber der bisherigen allgemeingewerblichen 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 6. Planänderung 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 der mit der 6. Planänderung zugelassenen 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 gleichermaßen zu berücksichtigen.

Von der Planänderung gehen deshalb keine Auswirkungen auf das Oberflächenwasser Warnow / den Wasserkörper WAMU-0100 aus.

Im Sinne der Überwachungsvorschrift des § 4c BauGB ergeben sich keine Erfordernisse.

Grundwasser

Bestandsaufnahme

Das Gebiet der Planänderung betrifft direkt den Grundwasserkörper WP_WA_9_16. Das B-Plan-Gebiet liegt in einem Bereich mit Grundwasserflurabständen von < 10 m. Das Grundwasser hat hier gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen einen hohen Geschütztheitsgrad (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.

Das Plangebiet berührt am südöstlichen Rand jedoch eine kleine Teilfläche (130 m²) einer ehemaligen 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

² <https://fis-wasser-mv.de/charts/steckbriefe>

Prognose der Umweltauswirkungen

sh. hierzu Pkt II.2.1 (Schutzgut Boden / Prognose der Umweltauswirkungen)

Zusammenfassend ist nach bisherigem Kenntnisstand einzuschätzen, dass von der Planänderung keine Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser ausgehen. Aufgrund des geringen Flächenanteils des B-Plangebietes an der gesamten horizontalen Ausdehnung des Grundwasserkörpers sowie des günstigen Geschütztheitsgrades im Bereich des Plangebietes sind keine messbaren Auswirkungen auf den Grundwasserkörper zu befürchten. Im Sinne der Überwachungsvorschrift des § 4c BauGB ergibt sich kein Prüferfordernis.

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.

Flora: Der Bestand der Biotoptypen wurde im Frühjahr 2023 aufgenommen. Es handelt sich im Änderungsbereich ausschließlich um 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).

Fauna: Aufgrund des Fehlens besonderer Biotopstrukturen und der flor. Artenarmut der Freiflächen sowie aufgrund der naturräumlich isolierten Lage und der Störintensität durch angrenzende Baugrundstücke und Verkehrsstrassen ist eine Lebensraumnutzung des Änderungsbereichs potenziell nur für die Artengruppe der Brutvögel planungsrelevant.

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

Prognose der Umweltauswirkungen

Durch die geplante Bebauung gehen die im Untersuchungsraum noch bestehenden Freiraum-Biotope verloren. Dies ist überwiegend bereits aufgrund des rechtskräftigen B-Plans (i.d.F. der 5. Änderung) planungsrechtlich zulässig. Eine 2.866m² große Teilfläche des festgesetzten Sondergebietes war bisher als Grünfläche vorgesehen. In einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (sh. Pkt. I.6.2) nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG, 2018) wurde geprüft, inwieweit dieser Biotopverlust zu einer Verschlechterung der Gesamtbilanz des Gewerbeparks führt und insoweit gem. § 1a (3) BauGB eine Entscheidung über zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen erfordert. Der planbedingte Biotopeingriff entspricht danach einem Eingriffsflächenäquivalent von 3.861 m² EFÄ. Der Ausgleich ist in der Form eines Ankaufs von 3.861 m² KFÄ (Ökopunkten) aus einem Ökokonto vorgesehen.

Potenzielle baubedingte Störwirkungen auf die Brutvogelfauna können ausgeschlossen bzw. minimiert werden, wenn Baufeldfreimachungsmaßnahmen in der Brutperiode vermieden werden oder wenn eine Besatzkontrolle ergeben sollte, dass im Maßnahmebereich keine Brutplätze angelegt wurden. Dazu wurde eine entsprechende Bauzeitenregelung in den B-Plan aufgenommen.

Mit der Umsetzung der Planung entstehen unter diesen Voraussetzungen keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna/Flora hat. Dies erfordert jedoch im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eine Umsetzungskontrolle der Gemeinde hinsichtlich der des Biotopausgleichs und der Bauzeitenregelung.

II.2.6. Schutzgut Landschaftsbild

Kein Prüferfordernis wg. unveränderter Landschaftsbild relevanter Festsetzungen im Änderungsbereich

II.2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme

Der Änderungsbereich wird im Osten von einer Fläche tangiert, die als Bodendenkmale bei der unteren Denkmalbehörde geführt wird. Eine Veränderung oder Beseitigung des Bodendenkmals kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird.

Prognose der Umweltauswirkungen

Für eine etwaige Beeinträchtigung des Bodendenkmals durch Umweltauswirkungen der Planänderung bestehen keine Anhaltspunkte und wurden auch im Scopingverfahren nach § 4 (1) BauGB nicht mitgeteilt.

Bei einer Bebauung im Änderungsbereich wird das Bodendenkmal durch Erdarbeiten im Zusammenhang mit der geplanten Planstraße und die geplante Fachmarkfläche berührt. Diese direkten Planungsfolgen beinhalten keine Umweltauswirkungen. Die denkmalrechtlichen Pflichten des Grundstückseigentümers bzw. des Bauherrn sind im Denkmalschutzgesetz M-V geregelt und berühren keine Fragestellungen der Umweltprüfung (sh. Pkt. I.2, I.8).

Es ergeben sich keine umweltrelevanten Beeinträchtigungen oder Überwachungserfordernisse.

Auf den Prospektionsvorbehalt und die Verpflichtung zur Einbeziehung der Denkmalbehörde in die Bauvorbereitung und -durchführung wird unter Pkt. I.8 gleichwohl hingewiesen; das Bodendenkmal wurde nachrichtlich in den B-Plan übernommen.

II.2.8. Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit

Bestandsaufnahme

Lärm: Das Plangebiet liegt in einem störintensiven Bereich aufgrund bestehender Verkehrslärmbelastungen durch die BAB 19. Der DfV-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 Gesundheitsgefährdung³.

Gleichzeitig sind aufgrund von Wohnnutzungen, die sich im nordwestlichen, westlichen und südwestlichen Umgebungsbereich des Gewerbeparks befinden, Rücksichtnahmepflichten zu beachten, die bereits anhand von flächenbezogenen Emissionskontingenten von 60/43 dB(A)/m² für den Tag- bzw. Nachtzeitraum festgesetzt sind.

Schädliche Bodenbelastungen: Im Änderungsbereich befindet sich eine ehemalige Hausmülldeponie (vgl. Pkt. II.2.1). Die betroffene Fläche ist im B-Plan gem. § 9 (5) 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 erhebliche Vorbelastungen.

Prognose der Umweltauswirkungen

Im Zusammenhang mit dem geplanten Nahversorgungszentrum ist mit einem Quell- und Zielverkehrsaufkommen von 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 Gebetszufahrt liegt außerhalb unmittelbar angrenzender schutzbedürftiger Nutzungen und wird von diesen durch einen Lärmschutzwall abgeschirmt (Festsetzung fortgeltend, Schutz der Wohnbebauung westlich der Str. ‚Zur Radewiese‘ (Landweg 1- 3, Rostocker Str. 14, 15)).

Die Planänderung hat damit keine erheblichen Auswirkungen auf die Verkehrslärmbelastung der schutzbedürftigen Nutzungen im Umgebungsbereich der Planänderung.

³ Rat von Sachverständigen für Umweltfragen, Sondergutachten „Umwelt und Gesundheit – Risiken richtig einschätzen“, BT-Drucks. 14/2300, Tz 465: Der Wert für erhebliche Belästigung von 65 dB(A) (außen, tagsüber) soll aus Gründen des vorbeugenden Gesundheitsschutzes nicht überschritten werden.

Die Belastung der Nutzungen westlich und südwestlich des Änderungsbereichs durch Gewerbe- und Anlagenlärm wird mit der Planänderung nicht verändert, das festgesetzte Emissionskontingent ist auch durch die neue Sondergebietsnutzung weiter einzuhalten (vgl. Planzeichnung)

Zum Schutz der Wohnnutzungen am Landweg und der beiden Wohnhäuser im Mischgebiet MI 3 an der Rostocker Straße wurden mit der 1. Änderung des B-Plans im Jahre 2006 die Rücksichtnahmepflichten der baulichen Nutzungen im Gewerbepark durch Festsetzung von Emissionskontingenten klargestellt. Im Rahmen der 4. Planänderung wurde diese Kontingentierung im Ergebnis der „Schalltechnischen Neukontingentierung für das Gewerbegebiet Kavelstorf“ (TÜV Nord Umweltschutz GmbH, 10/2009) zugunsten der Fläche GE 3a nochmals geändert.

Bei Einhaltung dieser flächenbezogenen Emissionskontingente (individueller Nachweis im Bauantrag) kann an den Wohnhäusern Landweg 25 – 41 und Rostocker Str.14, 15 der Immissionsrichtwert nach TA Lärm (unter Ausnutzung der Dispensregelung für Gemengelagen - TA-Lärm, Pkt. 6.7) eingehalten werden. Mit der 6. Planänderung bleibt die lärmemittierende Fläche gegenüber der ursprünglichen Flächengröße des GE 6a unverändert. Jedoch ist der gegenüber der bisherigen Gewerbegebiets-Festsetzung entfallende Betrieb im Nachtzeitraum als geringfügige lärmtechnische Verbesserung zu bewerten. Die Schallimmissionssituation stellt deshalb keine erhebliche Umweltauswirkung i.S.v. § 2 (4) BauGB dar.

Bzgl. des Altlastenstandorts entstehen durch die Planänderung keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / Gesundheit.

Ein Überwachungserfordernis i.S.v. § 4c BauGB besteht nicht.

II.3. Monitoring

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

1. Beprobung / ggf. Deponierung von Aushubböden; Zuständigkeit Bauherr, Überwachung: Bodenschutzbehörde
2. Ankauf Ökopunkte (3.861 m² KFÄ, Landschaftszone III); Zuständigkeit Gemeinde, Überwachung: Naturschutzbehörde
3. Einhaltung Bauzeitenregelung (TF 12); Zuständigkeit Bauherr, Überwachung: Naturschutzbehörde
4. Einhaltung Lärmkontingente (TF 13, fortgeltend); Zuständigkeit Bauherr, Überwachung: Baugenehmigungsbehörde

II.4. Zusammenfassung

Am südlichen Rand des Gewerbeparks Kavelstorf wird eine Sondergebietsfläche für ein Nahversorgungszentrum geplant. Dazu wird eine Teilfläche des bisher festgesetzten Gewerbegebietes GE 6a überplant und geringfügig vergrößert. Das zulässige Maß der Nutzung (Grundflächenzahl, Bebauungshöhe) sowie die zum Schutz der westlich gelegenen Wohnbebauung festgesetzten Emissionskontingente werden i.W. beibehalten.

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

- keine erheblichen planbedingten Beeinträchtigungen, Ausgleichserfordernis gem. § 1a (3) BauGB, Bauzeitenregelung (TF 12) beachten

Schutzgut Landschaftsbild

- ohne Prüfrelevanz

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- planbetroffenes Bodendenkmal, keine planbedingten Umweltauswirkungen

Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit

- Lage des Änderungsbereichs in einem Gebiet mit erheblichen Lärmvorbelastungen
- keine planbedingten Beeinträchtigungen

Monitoring

Überwachungsbedarf

- Beprobung / ggf. Deponierung von Aushubböden
- Umsetzungskontrolle Grünausgleich, Bauzeitenregelung (TF 12)
- Einhaltung immissionswirksamer fächenbezogener Schalleistungspegel (TF 13)