

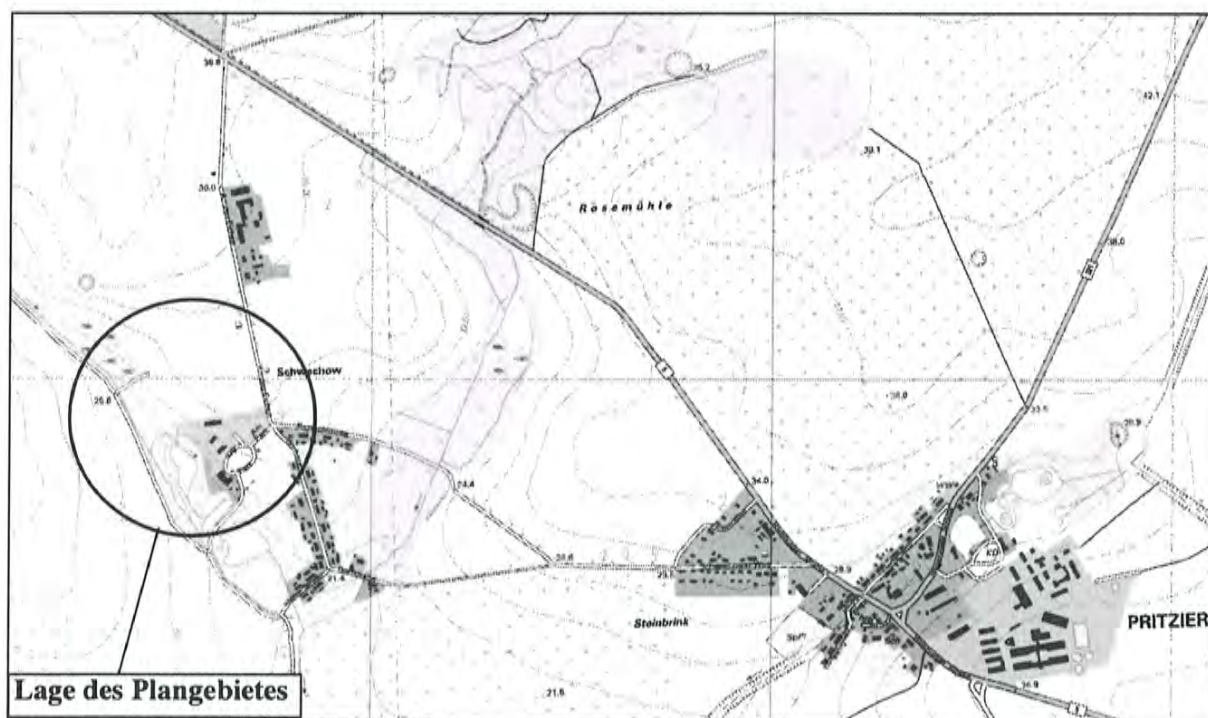
Gemeinde Pritzier (Amt Hagenow-Land)

Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Ortsteiles Schwechow mit Umweltbericht

Fassung gemäß Feststellungsbeschluss vom 27.01.2009

Stand Juni 2008, ergänzt Juli 2008, Januar und September 2009

Genehmigt mit Schreiben vom 09.06.2009, rechtswirksam ab dem 17.10.2009



Erarbeitet im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Pritzier und dem Amt Hagenow-Land durch:

Plankontor Gesellschaft für Planung in Stadt und Land mbH

Am Born 6 b • 22765 Hamburg • Tel.: 040/39 17 69 • Fax: 040/39 17 70

Präsidentenstraße 21 • 16816 Neuruppin • Tel.: 03391 - 45 81 80 • Fax: 45 81 88

Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / Dipl. Biol. Torsten Bartels / Dipl. Geoökol. Stefan Skradde

Projekt S 432/FNP 02.09.2009

Inhaltsverzeichnis

1.0	Rechtsgrundlage des Verfahrens zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	1
2.0	Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes	1
3.0	Anlass und Ziel der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	4
4.0	Ziele der Raumordnung, Regional- und Landesplanung.....	4
5.0	Inhalt des Flächennutzungsplanes (Erstfassung)	6
6.0	Planinhalt der 1. Änderung.....	6
6.1	Flächendarstellungen	8
6.2	Nachrichtliche Übernahmen, auch außerhalb des Änderungsbereiches	11
6.3	Flächenangaben	12
7.0	Sonstige Belange.....	12
7.1	Energieversorgung.....	12
7.2	Schmutzwasserentsorgung	13
7.3	Niederschlagswasser	13
7.4	Trinkwasserversorgung/ Löschwasserversorgung.....	14
7.5	Belange des Denkmalschutzes	14
7.6	Munitionsbelastung.....	15
7.7	Altlasten	15
8.0	Immissionsschutzbelange	15
8.1	Lärmimmissionsuntersuchungen	16
8.2	Geruchsimmissionsprognose.....	17
9.0	Umweltbericht.....	19
9.1	Einleitung	19
9.1.1	<i>Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes</i>	<i>19</i>
9.1.2	<i>Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen.....</i>	<i>20</i>
9.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	21
9.2.1	<i>Bestand</i>	<i>21</i>
9.2.2	<i>Prognose der Umweltauswirkungen</i>	<i>23</i>
9.2.3	<i>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....</i>	<i>31</i>
9.2.4	<i>Anderweitige Planungsmöglichkeiten</i>	<i>31</i>
9.3	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	31
9.4	Überwachung der Umweltauswirkungen.....	32
9.5	Zusammenfassung des Umweltberichtes	32
10.0	Planverfahren.....	34

1.0 Rechtsgrundlage des Verfahrens zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Rechtsgrundlage des Verfahrens zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), als Neubekanntmachung des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I. S. 3316) in der seit dem 01.01.2007 gültigen Fassung.

Das Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Pritzier Nr. 3 „Gutsanlage Schwechow“.

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wird sowohl für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wie für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt. Des Weiteren werden gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) naturschutzrechtliche Belange, die aus der Verträglichkeitsuntersuchung für das EU-Vogelschutzgebiet „Mecklenburgisches Elbetal“ und der Verträglichkeitsuntersuchung für das nahe gelegene FFH-Gebiet „Feldgehölze und Wälder im Raum Pritzier“ hervorgehen, berücksichtigt.

2.0 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) hat eine Flächengröße von 11,28 ha und befindet sich im Ortsteil Schwechow in der Gemeinde Pritzier im Amtsgebiet Hagenow-Land des Landkreises Ludwigslust.

Die Gemeinde Pritzier umfasst drei Ortsteile, die Ortslage Pritzier, den Bahnhof Pritzier und den Ortsteil Schwechow, an den sich im Nordwesten das Bebauungsplangebiet Pritzier Nr. 3 „Gutsanlage Schwechow“ anschließt. Etwa 700 m nördlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße 5, die Hamburg und Berlin verbindet, bzw. liegen die nächstgelegenen Städte Boizenburg/Elbe in Richtung Westen und die Kreisstadt Ludwigslust in Richtung Osten. Die Ortslage Pritzier befindet sich etwa 2 km östlich des Plangebietes und die Stadt Hagenow ca. 14 km nordöstlich des Plangebietes. Die A 24 ist in Richtung Norden über die Abfahrt Wittenburg nach einer Strecke von etwa 20 km zu erreichen.

Das Plangebiet wird im Westen begrenzt durch den Gutspark im Niederungsbereich der in Richtung Süden fließenden Schwechower Becke mit Teich- und Grünanlagen, im Nordwesten von einem Erlenbruchwald, im Norden von einer für diese Region typischen Obstplantage und einem Ackerschlag. Die Gemeindestraße "An den Eichen" begrenzt das Plangebiet im Osten etwa bis zu dem Knotenpunkt mit dem Kastanienweg und der Schwechower Dorfstraße. Südlich des Plangebietes schließen sich weitere zur Gutsanlage gehörende Grünflächen an, die in dem nicht geänderten Teil des Flächennutzungsplanes weiterhin als Parkanlage dargestellt sind.

Das gesamte Plangebiet ist Teil der Gesamtanlage des Gutes Schwechow mit den Firmen 1. Mecklenburger Obstbrand Gut Schwechow GmbH und der Firma Fruchtquell Getränkeindustrie GmbH. Das Zentrum der Anlage ist die seit dem 15. Jahrhundert nachgewiesene historische Gutsanlage mit dem aktuell aus dem 19. Jahrhundert stammenden historischen und unter Denkmalschutz stehenden Gutshaus direkt an der kleinen Hangkante zum Niederungsbereich der Schwechower Becke und der Gutsparkanlage. Das Gut Schwechow existiert seit 1429 als landwirtschaftlicher Betrieb. Das Gutshaus dient sowohl als Wohnhaus, wie auch im Erdgeschoss als Büro für die Gesamtverwaltung. Zwischen Gutshaus und dem Gutshof am Straßenknoten Dorfstraße/Kastanienweg/An den Eichen befindet sich, ebenfalls durch eine Parkanlage führend, die private Zuwegung „Am Park“ mit historischem Kopfsteinpflaster. Die weiteren Gutsgebäude aus dem 19. und Anfang des 20. Jh. befanden sich nördlich des Gutshauses und der Hofzufahrt. Diese historische Gutsanlage mit der landwirtschaftlichen Nutzgebäuden wurde ab 1945 gemeinsam mit dem ehemaligen Gut Pritzier als „Volkseigenes Gut“ weiterbetrieben. Es diente in der Zeit der DDR der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft LPG „Apfelblüte“ mit Hauptsitz in Dodow bei Wittenburg und ohne Rücksicht auf die historische Gutsanlage und auf die historischen Gebäude erfolgte in den späteren Jahren eine intensive zusätzliche

Bebauung mit landwirtschaftlichen Betriebs- und Produktionsgebäuden. Diese Gebäude reichten bis in die nördlichste Ausbuchtung des Geltungsbereiches der 1. FNP-Änderung, dort jetzt eine SPE-Fläche dargestellt wird und eine Fläche nun in das Landschaftsschutzgebiet einbezogen wird. Nach dem Beitritt der Deutschen Demokratischen Republik zur Bundesrepublik Deutschland im Oktober 1990 erfolgte die Auflösung des bisher auf dieser Fläche tätigen volkseigenen Gutes und die gesamte Gutsanlage wurde privatisiert und 1991 an den heutigen Eigentümer verkauft.

Im Anschluss daran begann eine konsequente Umstrukturierung der Gesamtfläche, die sowohl die Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung, hier vor allem bei dem vorhandenen traditionellen Obstanbau mit dem Schwerpunkt im Apfelanbau beinhaltete, wie auch die Intensivierung der Weiterverarbeitung der landwirtschaftlichen Produkte, zum einen in der Verarbeitung zu Säften in der in Dodow bei Wittenburg gelegenen Produktionsstätte der Firma Fruchtquell Getränkeindustrie GmbH und zum anderen in dem Neuaufbau einer Obstbrennerei, der 1. Mecklenburger Obstbrand Gut Schwechow GmbH.

Mit dieser Umstrukturierung war auch der fast vollständige Abbruch aller alter Stallanlagen und landwirtschaftlicher Gebäude nördlich des Gutshauses verbunden. Nur das Gebäude mit dem sog. normannischen Turm (bzw. ehm. „Taubenhaus mit Taubenturm“), welches unter Denkmalschutz steht, wurde nicht abgerissen, sondern saniert und es dient nun als Obstbrennerei. Neben den Bauwerken war auch das Freigelände um die Gebäude im hohen Maße versiegelt. Auch diese versiegelten Flächen wurden entfernt, so dass nördlich der Gutshofzufahrt „Am Park“ eine vollständige Gebäude- und Nutzungsneustrukturierung erfolgen konnte. Es erfolgte des Weiteren eine Restaurierung der historischen Gutsanlage und nach dem Abbruch vieler alter Gebäude die Neuerrichtung von Gebäuden, die im historischen Kern der Gutsanlage gelegen, in einer an der historischen Ziegelarchitektur orientieren Bauweise, errichtet wurden.

Nördlich der Privatstraße befindet sich eine Gruppe von drei Ziegelgebäuden bzw. Gebäuden mit Fachwerk und Ziegelausfachung, deren mittleres Gebäude mit dem so genannten Taubenturm (der „Normannturm“) ein um 1870 errichtetes Gebäude zur Taubenzucht für den damaligen Gutsbetrieb darstellt. Das Gebäude wurde umfangreich restauriert und enthält nun die neu errichtete Obstbrennerei und im Dachgeschoss einen Verkostungsraum.

Zwischen der Brennerei und der Gutshofzufahrt wurde im Jahre 2007 eine Lehrwerkstatt mit integriertem Brennereimuseum errichtet. In diesem wurde eine historische Obstbrennerei erbaut, die nicht nur als Brennereimuseum fungiert, sondern in der auch die Auszubildenden der auf diesem Gelände ansässigen Firmen die ursprünglichen Grundlagen der Obstbrennerei kennen lernen und die somit als Lehrwerkstatt fungiert.

Nördlich der Brennerei befindet sich ein neu errichtetes Gebäude mit einem Verkaufsladen für die Produkte der Betriebe und andere landwirtschaftliche Produkte der Region („Gutsladen“), ein kleines Lager für den Versand und kleinere Büroräume für die Gutsverwaltung. Westlich dieses Gutsladens und der Brennerei befand sich zu Beginn der Planung im Sommer 2007 eine zeitlich befristete provisorische Zeltanlage mit einem Sommercafé.

Die hier nördlich des Gutshauses im Bereich der historischen Gutsanlage gelegenen Gebäude dokumentieren die Entwicklung eines 2. wirtschaftlichen Standbeines der Gutsanlage, der Entwicklung der Direktvermarktung der eigenen Produkte und der Qualifizierung dieser Standorte für Erholung und Tourismus, hier am Nordrand des Naturparks „Mecklenburgisches Elbetal“.

Nördlich dieser auch in der Architektur eher der alten Gutsstruktur zugeordneten Gebäude befinden sich weitere Gebäude und Anlagen für die landwirtschaftliche Tätigkeit, bzw. für Verarbeitung oder Nutzungen landwirtschaftlicher Produkte oder Abfälle, wie die 2007 / 2008 errichtete Rapsölmühle und die seit 2006 in Betrieb befindliche Biogasanlage.

Dieser landwirtschaftliche Betriebsteil der Gesamtanlage hat seine Verkehrsanbindung über die nördliche private Verkehrsfläche innerhalb des Änderungsbereiches direkt an die Gemeindestraße. 130 m

nördlich dieser Betriebszufahrt befinden sich auf der Ostseite der Straße „An den Eichen“ einige Wohngebäude. Diese Wohngebäude befinden sich planerisch in dem nach § 35 BauGB zu beurteilenden Außenbereich der Gemeinde und die Fläche ist im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche, sondern als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt. Für diese Splittersiedlung im Außenbereich ist keine Änderung der Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan vorgesehen, so dass die Fläche insgesamt weiterhin als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt bleibt.

Die dort (außerhalb des FNP-Änderungsgebietes) befindlichen Wohngebäude sind umgebaute und sanierte Gebäude der an diesem Standort in DDR-Zeiten befindlichen landwirtschaftlichen Betriebschule des damals Volkseigenes Gutes. Diese Landwirtschaftsschule beinhaltete eine Internatsschule mit Kulturhaus und zwei Wohnhäuser. Die Gesamtanlage steht als Beispiel einer typischen DDR-Gesellschaftsbautenarchitektur in seiner Gesamtheit als „Ensemble“ unter Denkmalschutz. Planungsrechtlich stellt die dort vorhandene Wohnanlage weiterhin einen sog. Siedlungssplitter im Außenbereich dar, in welcher die Wohnnutzung Bestand hat, gleichzeitig aber keine weitere Entwicklung im Bereich Wohnen erfolgen kann, da dieses eine Verfertigung dieses Siedlungssplitters im Außenbereich zur Folge hätte. Im Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb auf dem Gut Schwechow und dem Betrieb von Anlagen zur Verwertung landwirtschaftlicher Produkte in den diversen Sonderbauflächen entstehen landwirtschaftstypische Emissionen. Aufgrund der Lage der oben dargestellten Wohnnutzungen in diesem Außenbereich stellt sich aus Sicht des Immissionsschutzes die Situation für die dort vorhandene Wohnnutzung im Außenbereich so dar, dass dort landwirtschaftstypische Geräusche und Gerüche in einem höheren Ausmaß hingenommen werden müssen als bei einer Wohnnutzung in der geschlossenen Ortslage des Dorfes.

Südöstlich der Biogasanlage befindet sich auf leicht erhöhter Fläche eine neu errichtete Halle (auf ca. 1.700 qm Grundfläche) zum Abstellen, Lagern und Reparieren von diversen landwirtschaftlichen Produkten, Geräten und Maschinen sowie des Weiteren Büro- und Sozialräume für Mitarbeiter.

Im Nordwesten des Änderungsbereiches sind nördlich und südlich der in die Niederung der Schwechower Becke hineinführenden Verkehrsfläche zwei Sonderbauflächen für Biogas dargestellt. In der südöstlichen Biogas-Sonderbaufläche befindet sich eine seit 2006 in Betrieb genommene Biogasanlage mit Blockheizkraftwerk und auf der nordwestlichen Biogas-Sonderbaufläche befindet sich eine Fläche für die Fahrsilos (Silagefläche), wo die organischen Betriebsstoffe der Biogasanlage gelagert werden.

Diese Silagefläche und der westliche Teil der Biogasanlage befanden sich zu Beginn der Bauleitplanung noch innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Mecklenburgisches Elbetal“. Die Silagefläche befindet sich außerdem im direkten Niederungsbereich der Schwechower Becke mit dem direkt angrenzenden Erlenbruchwald. Für beide ehemals im LSG befindlichen baulichen Anlagen wurden Einzelbefreiungen von dem Bauverbot im LSG gewährt, die verknüpft waren mit grünordnerischen Auflagen zur ökologischen Kompensation. Diese Auflagen fanden in der Grünordnungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 3 Berücksichtigung.

Nordöstlich der Biogasanlage wurde Ende des Jahres 2007 mit dem Bau begonnen für eine Ölmühle für Rapsöl einschließlich einer großen Lagerkapazität für Raps. Dieses Bauvorhaben wurde im ersten Quartal des Jahres 2008 abgeschlossen und die Ölmühle in Betrieb genommen.

Im Süden reicht das Plangebiet an die Grenze des Landschaftsschutzgebietes und bis an das erste Wohnhaus der Ortslage von Schwechow, welches sich auf der Westseite der Dorfstraße befindet.

Die gesamte Gutsparkanlage mit den Teichen, der Parkanlage und Wiesen westlich und südlich des Gutshauses befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes und ist nicht Bestandteil dieser Bauleitplanung. Der historische Gutspark und der historische Kern der Gutsanlage stehen in ihrer Gesamtheit als Ensemble unter Denkmalschutz.

In dem nicht geänderten Teil des Flächennutzungsplanes wird die direkt westlich an die südliche Biogas-Sonderbaufläche angrenzende Fläche bis zum Wasserlauf der Schwechower Becke als Wald dar-

gestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Planverfahren hat das zuständige Forstamt mitgeteilt, dass diese Fläche (auf der auch real kein Waldbestand vorhanden ist) bei der Forst, ebenso wie die südlich angrenzenden Parkanlagen, nicht als Wald eingetragen ist. Daher sind dort keine Waldabstände einzuhalten. Damit der Geltungsbereich der 1. Änderung des FNP weiterhin in Übereinstimmung mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 steht, wird im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes darauf verzichtet, diese Fläche nunmehr als Grünfläche (Parkanlage) anstelle der Waldfläche darzustellen.

3.0 Anlass und Ziel der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der zu Planungsbeginn rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt Teile der Gutsanlage Schwechow mit den dort bis in die 1990er Jahre vorhandenen landwirtschaftlichen Produktionsanlagen als Fläche für Landwirtschaft und somit als Außenbereich dar. Dieses hatte sich bei der Erstaufstellung des FNP damit begründet, dass aufgrund der landwirtschaftlichen Privilegierung ein Landwirtschaftsbetrieb auch im Außenbereich bestehen bleiben kann. Weiterhin wurde der historische Gutsteil einschließlich des Gebäudes des Gutshauses und des nördlich angrenzenden Gebäudekomplexes als „Parkanlage“ dargestellt, so dass jedes neue Gebäude in diesem Bereich nicht zulässig wäre, weil es gegen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes verstoßen würde. Trotzdem wurden dort im Widerspruch zum Flächennutzungsplan Baugenehmigungen nach § 35 Abs. 2 BauGB erteilt, wie im Jahre 2004 z.B. für den Verkaufsladen mit Lager und ebenfalls im Jahre 2004 für die Lehrwerkstatt mit Brennereimuseum, welche 2007 fertig gestellt wurde. Dieses erfolgte gewissermaßen im Vorgriff auf ein noch durchzuführendes FNP-Änderungsverfahren.

Inzwischen ist der größte Teil der sich zur DDR-Zeit im Plangebiet befindlichen landwirtschaftlichen Betriebsgebäude abgebrochen, im Gutspark wurde das Gutshaus saniert und es sind inzwischen im Außenbereich und in dem im Jahre 2007 noch als Grünfläche (Parkanlage) dargestelltem Areal des zu der Zeit rechtswirksamen FNP mehrere neue Baulichkeiten entstanden.

Die jetzt dort vorhandenen Betriebe des Gutes Schwechow (1. Mecklenburger Obstbrand Gut Schwechow GmbH und die Firma Fruchtquell Getränkeindustrie GmbH) fallen mit ihren Betriebsanlagen nicht mehr unter den landwirtschaftlichen Privilegierungsumstand. Dieses gilt auch im Besonderen für die bereits vorhandenen und noch zu entwickelnden Nutzungen im Bereich Direktvermarktung und Tourismus. Zur Sicherung des Betriebsstandortes und zur Sicherung der zukünftigen Entwicklung dieses für die gesamte Region wichtigen Betriebes zur Veredelung örtlicher landwirtschaftlicher Produkte, bedarf es daher der Schaffung eines entsprechenden Bau- und Planungsrechtes und damit auch der langfristigen Standortsicherung und der Möglichkeit zur Standortentwicklung. Im Rahmen der geplanten Entwicklung soll das Segment der touristischen Nutzung ausgebaut werden, vom Verkaufsladen über einen Gastronomiebetrieb und ein Museum bis zur Möglichkeit dieses noch zu ergänzen mit einem Hotel bzw. einer Pension. Daneben soll es möglich sein, dem Betrieb oder nachfolgenden Betrieben auf diesen Standorten stets auch die Möglichkeit zu geben, dort eher im „klassischen Sinne“ Landwirtschaft zu betreiben mit Viehwirtschaft und Ackerbau.

Hierzu hat die Gemeindevertretung Pritzier in ihrer Sitzung am 07. August 2007 beschlossen, im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB sowohl den Flächennutzungsplan zu ändern, wie auch den Bebauungsplan Pritzier Nr. 3 "Gutsanlage Schwechow" aufzustellen, um für diese auch von der Gemeinde gewünschte Entwicklung das verbindliche Baurecht zu schaffen und darüber hinaus eine zeitlich längerfristige Entwicklung zu bieten, die im Einzelnen heute noch nicht absehbar ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist identisch mit dem Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes.

4.0 Ziele der Raumordnung, Regional- und Landesplanung

Das Plangebiet „Gutsanlage Schwechow“ grenzt nordöstlich an den Ortsteil Schwechow in der Gemeinde Pritzier an und befindet sich in der Planungsregion Westmecklenburg, einer Planungsregion,

die sich aufgrund der engen Verknüpfungen zur wirtschaftlich prosperierenden Metropolregion Hamburg und dem Raum Lübeck im Vergleich zu anderen Planungsregionen von Mecklenburg-Vorpommern relativ stabil entwickelt. Die Region profitiert zum einen von einer landesinternen Binnenwanderung von den metropolfernen Räumen, z.B. aus Vorpommern, in die Nähe dieser Metropolregion. Zum anderen sind aufgrund guter Verkehrsverbindungen sowohl der Bahn wie über die Autobahn zahlreiche Bewohner nach dem Wegbrechen der örtlichen Arbeitsplätze in den 1990er Jahren aus dieser Region nicht fortgezogen, sondern haben sich für das Pendeln zur Arbeitsstätte z.B. in die Metropolregion Hamburg entschieden.

Das Gut Schwechow liegt ca. 2 km westlich von der Ortslage Pritzier und 11 km südwestlich von der Stadt Hagenow innerhalb der länderübergreifenden großräumigen Entwicklungsachse (Hamburg) – Ludwigslust/Schwerin – (Berlin) mit den Verkehrsachsen der Bahnstrecke Hamburg - Berlin, der Bundesautobahn A 24 und der Bundesstraße 5. Die Bundesstraße 5 verläuft ca. 700 m nördlich des Plangebietes.

Für die Planungsregion Westmecklenburg hatte die Verbandsversammlung am 4. Juli 2007 einen ersten Entwurf des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg (RREP WM) beschlossen. Im Herbst 2007 wurde mit diesem 1. Entwurf ein erstes Beteiligungsverfahren durchgeführt. In der Planungsregion Westmecklenburg ging die Einwohnerzahl in den Jahren 1989 bis 2006, d.h. in den vergangenen 17 Jahren, um 8,4 % zurück. In allen anderen Planungsregionen des Landes Mecklenburg-Vorpommern, wie vor allem im Landesteil Vorpommern, war in demselben Zeitraum ein zum Teil deutlich höherer Einwohnerrückgang zu verzeichnen. So hatte die Planungsregion Vorpommern in nur 14 Jahren bis zum Jahre 2004 bereits einen Einwohnerrückgang von 13,4 % zu verzeichnen, was auf 17 Jahre hochgerechnet einen Einwohnerverlust von ca. 16,3 % entspräche.

Laut Entwurf des RREP WM schwächt sich dieser Trend zum Bevölkerungsrückgang weiter ab. Gegenüber dem Einwohnerstand von 491.816 Einwohnern (30.06.2006) wird für die Zeit bis 2050 (d.h. 44 Jahre Zeithorizont) ein weiterer Rückgang um 40.000 bis 50.000 Einwohner erwartet, d.h. auf einem vergleichbaren Zeitraum von 17 Jahren umgerechnet würde dieses einen weiteren Einwohnerrückgang von "nur noch" ca. 3,5% bedeuten.

Die Gemeinde Pritzier ist Mitgliedsgemeinde im Amt Hagenow-Land. Die Gemeinde hat mit ihren Ortsteilen Pritzier, Pritzier Bahnhof und Schwechow 516 Einwohner (Stand 30.06.2006) und befindet sich in einer relativ dünn besiedelten Region im Mittel- und Nahbereich der Stadt Hagenow. Das B-Plangebiet der Gutsanlage Schwechow als Teil der Gemeinde Pritzier liegt entsprechend im ländlichen Raum der Planungsregion Westmecklenburg, der nach dem Entwurf des RREP WM (2007) als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und Vorbehaltsraum für die Tourismusentwicklung gilt.

Für ländliche Räume ist nach Kapitel 3.1.1 RREP WM (2007) ein wichtiges Ziel eine leistungsfähige Landwirtschaft mit ihren vielfältigen wirtschaftlichen und sozialen Funktionen unter Berücksichtigung ökologischer Belange wettbewerbsfähig zu erhalten und weiterzuentwickeln. Dies wird in Kapitel 3.1.4 für Vorbehaltsgebiete der Landwirtschaft bestärkt, denn gegenüber konkurrierenden Nutzungen ist der Landwirtschaft in solchen Räumen bei der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen. Insbesondere im Landkreis Ludwigslust sind der traditionelle Obst- und Gemüseanbau sowie die regionale und überregionale Vermarktung zu sichern und zu entwickeln (Kapitel 5.4.1 RREP (2007)). Das Gut Schwechow befindet sich im Landkreis Ludwigslust und ist wesentlicher Standort der Verarbeitung der von den Obstplantagen in dieser Region geernteten Obstfrüchte.

Für Vorbehaltsgebiete des Tourismus (Kapitel 3.1.3 RREP (2007)) ist der Tourismus wettbewerbsfähig weiterzuentwickeln - zur langfristigen Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Des Weiteren sind in strukturschwachen Teilen der Tourismusräume Planung und Maßnahmen des Fremdenverkehrs und der Erholung zu unterstützen, wenn eine entsprechende Nachfrage und wirtschaftliche Tragfähigkeit zu erwarten ist. Diesem Ziel wird durch diese Bauleitplanung entsprochen.

Eine Kopplung von Tourismus und Landwirtschaft zählt zu den Leitlinien des RREP WM (2007): „die

gemeinsame Vermarktung als Wirtschafts- und Tourismusstandort zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit ist zu entwickeln [und] [...] die Erzeugung sowie Vermarktung regionaler Produkte ist [im Zuge dessen] besonders zu fördern“ (Kapitel 2). Durch die Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird diese landesplanerische Zielsetzung einer Kopplung und Vernetzung von Landwirtschaft und Tourismus im Bereich der Gutsanlage Schwechow gerade beispielhaft umgesetzt.

Ein weiterer für Westmecklenburg wichtiger Aspekt ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien im Energieversorgungsnetz, insbesondere der Windkraft, Sonnenenergie, Geothermie und Biomasse vor allem aus Gründen des Ressourcen- und Klimaschutzes sowie der Versorgungssicherheit (Kapitel 6.5 RREP WM (2007)). Durch die planungsrechtliche Sicherung des Ausbaus der Biogasanlage wird auch diesem landesplanerischen Ziel in dieser Bauleitplanung entsprochen.

5.0 Inhalt des Flächennutzungsplanes (Erstfassung)

In dem zu Planungsbeginn rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Pritzier ist die gesamte Fläche des ehemaligen Gutsparcs Schwechow als Grünfläche dargestellt mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“. Die Flächen nördlich dieser Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind im Mitte 2008 noch rechtswirksamen FNP als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt, das heißt, dortige Nutzungen unterliegen dem Gebot des § 35 BauGB für zulässige Nutzungen im Außenbereich.

Während ein kleiner Teil eines naturschutzrechtlich geschützten Waldbiotops sich laut FNP im Norden des B-Plan-Geltungsbereiches befindet, sind nördlich, östlich und westlich des B-Plangebietes weitere naturschutzrechtliche geschützte Biotope eingetragen. Des Weiteren sind Verkehrsflächen im Planungsgebiet im FNP dargestellt. Der südwestliche Teil des Geltungsbereiches der 1. FNP-Änderung (Gutshaus mit umliegender Grünfläche der Zweckbestimmung Parkanlage) ist im zu Planungsbeginn rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt“ gekennzeichnet. Eine Altlastenverdachtsfläche ist im Süden an den Weg „Am Park“ dargestellt, sowie eine Trafostation im Nordosten des Änderungsbereiches.

Da der neu aufzustellende Bebauungsplan Nr. 3 „Gutsanlage Schwechow“ im Widerspruch zu dem zu Planungsbeginn noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan steht, hat die Gemeindevertretung am 7. August 2007 ebenfalls beschlossen für diesen mit dem B-Plan übereinstimmenden Geltungsbereich die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

6.0 Planinhalt der 1. Änderung

Diese Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung soll gemeinsam mit dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 3 zum einen die wirtschaftliche Weiterentwicklung der landwirtschaftlich geprägten gewerblichen Entwicklung der an diesem Standort tätigen Betriebe sichern, zum anderen das Wirtschaftssegment der örtlichen und regionalen Vermarktung in Verbindung mit einer Steigerung als touristische Attraktivität ermöglicht werden und auch der Charakter dieser historischen Gutsanlage mit Gebäude- und Parkensemble wieder verdeutlicht werden. Anstelle einer musealen Wiederherstellung der früheren Gutsanlage soll hier von der historischen Gutsanlage ausgehend eine aktuelle und an den heutigen wirtschaftlichen Anforderungen orientierte "neue Gutsanlage" präsentiert werden.

Mit Ausnahme des historischen Gutshauses, welches als Wohnbaufläche dargestellt wird, ergibt sich aus diesen speziellen Nutzungsanforderungen auch die Konsequenz, dass im Flächennutzungsplan gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO Sonderbauflächen dargestellt werden, die in der verbindlichen Bauleitplanung entwickelt werden sollen zu sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO mit klar definierten Nutzungszuordnungen, die auch in späteren Jahren es nicht ermöglichen, dass dort gewissermaßen schleichend ein "gewöhnliches" Gewerbegebiet entstehen könnte.

Die Planung sieht vor, dass in dem nördlichen Änderungsbereich mit den Sonderbauflächen Biogas, Ölmühle und landwirtschaftlich geprägtes Gewerbe eine landwirtschaftlich geprägte Betriebstätigkeit

stattfindet, die mit entsprechenden Emissionen verbunden ist. Das Betriebsgelände wird wie bisher durch die private Zufahrt erschlossen, über die - gewissermaßen betriebsintern - bis zu den betriebseigenen Obstplantagen, hier westlich der Schwechower Becke, gefahren werden kann. In Richtung Norden und Nordosten werden diese eher gewerblich geprägten landwirtschaftlichen Nutzungen so eingegrünt, dass sie für die Bewohner des ehemaligen Berufsschulgeländes und für die von Norden (von der B 5) kommenden Besucher eher zurückhaltend, wie "durch eine grüne Jalousie", zu sehen sein werden. Im Änderungsbereich sind diese Flächen als Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Flächen) dargestellt.

Der südliche Teil des Änderungsgebietes im Bereich der historischen Gutsanlage soll dagegen einen eher repräsentativen Charakter mit großzügiger und großflächiger Durchgrünung erhalten und einer an historische Ziegelarchitektur anknüpfende "mecklenburgischen Gutshausarchitektur". Neben der Wohnnutzung durch den Grundeigentümer sollen hier die touristischen Nutzungen gefördert werden. Außer der Obstbrennerei, dem Brennereimuseum mit Lehrwerkstatt und dem "Gutsladen" ist es daher geplant direkt gegenüber dem Gutsladen und an der Hangkante zur Schwechower Niederung mit Blick in den Gutspark und die Teichanlagen, ein Café, bzw. eine kleine Gastronomie zu errichten. Nördlich des im Jahre 2007 vorhandenen Zeltprovisoriums eines zeitlich begrenzten Sommercafés soll eine ganzjährig dort vorhandene Gastronomie das Angebot der regionalen Selbstvermarktung und für Touristen oder auch "nur" für Wochenendbesucher abrunden.

In dem zu ändernden Flächennutzungsplan ist dieser gesamte Bereich zusammenfassend als Sonderbaufläche für „TVB“ dargestellt, d.h. als eine Fläche mit Nutzungen im Bereich Tourismus. Die dort zulässigen touristischen Nutzungen werden eingrenzend definiert mit "Tourismus in Form von Gastronomie, Obstbrandmuseum (einschließlich Lehrwerkstatt), Verkaufsstelle für gutseigene und regionale Produkte, Verwaltung und Brennerei".

Für den Fall einer sehr positiven Entwicklung dieser touristischen Einrichtungen und des Gutsladens oder Mecklenburger Landhandels kann es sinnvoll werden, die Verkehrsanbindung für diesen Nutzungsteil zu trennen von der Verkehrsanbindung des landwirtschaftlichen Betriebsteiles. Daher wird im Bereich der FNP-Änderung eine weitere private Verkehrsfläche dargestellt, die vom Nordosteck der Sonderbaufläche „TVB“ an die Gemeindestraße „An den Eichen“ herangeführt wird, etwa mittig zwischen der historischen Gutszufahrt „Am Park“ im Süden und der landwirtschaftlichen Betriebszufahrt im Norden des Geltungsbereiches der 1. FNP-Änderung.

Da der Straßenzug "An den Eichen" geringfügig höher liegt als das Gutsgelände, bietet sich bereits zu Planungsbeginn von dieser Straße über das mit Zierrasen versehene große freie Parkgelände ein sehr landschafts- und ortsbildprägender Blick auf das innere Gutsgelände. Um diesen freien und großzügigen Blick bis zum Gutshaus zu erhalten, wurde im Rahmen der Konzeptentwicklungen für die zukünftige bauliche Entwicklung der Gesamtanlage darauf verzichtet, neue Gebäude direkt nördlich der Zuwegung "Am Park" zu errichten, obgleich ursprünglich im 19. Jahrhundert dort die Wirtschaftsgebäude der Gutsanlage gestanden hatten. Diese Fläche des östlichen Teils der Gutsparkanlage bleibt daher wie im Jahre 2007 noch rechtswirksamen FNP weiterhin als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ bestehen. Trotz einer dort real nicht durchgeführten FNP-Änderung bleibt zum besseren räumlichen Gesamtverständnis diese in der Flächendarstellung nicht geänderte Parkanlage im Geltungsbereich der 1. FNP-Änderung.

Die Fläche des Gutshauses, in der alten FNP-Fassung ebenfalls als Grünfläche dargestellt, wird nunmehr entsprechend der real vorhandenen Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt.

Im südlichen Teil des Änderungsbereiches wird durch die dort dargestellte Sonderbaufläche „Hotel“ die Möglichkeit geschaffen, das bauliche Ensemble der Gutsanlage an die vorhandenen Wohngebäude der Ortslage von Schwechow heranzuführen.

Direkt an der Dorfstraße war im bisher gültigen FNP eine Wohnbaufläche dargestellt.

6.1 Flächendarstellungen

Die beiden Sonderbauflächen „Biogas“ haben eine Flächengröße von zusammen 0,9 ha. Im bisherigen FNP waren beide Flächen westlich der Ende 2007 noch gültigen Grenze des Landschaftsschutzgebietes als Waldfläche dargestellt. Östlich der alten LSG-Grenze waren die Flächen als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt.

Zu Planungsbeginn befanden sich diese Sonderbauflächen Biogas noch vollständig, bzw. teilweise im Landschaftsschutzgebiet. Mit Beginn des B-Planaufstellungsverfahrens und des Verfahrens zur 1. Änderung des FNP hat die Gemeinde Pritzier in Übereinstimmung mit dem Grundeigentümer den Antrag gestellt, diese Fläche aus dem LSG herauszulösen. Mit der Bekanntmachung der 8. Änderungsverordnung für das LSG „Mecklenburgisches Elbetal“ im Internetportal des Landkreises Ludwigslust am 05.01.2009 ist die beantragte LSG-Grenzänderung im FNP-Änderungsbereich am 06.01.2009 rechtskräftig geworden. Die LSG-Grenze entspricht seither der Grenzföhrung des FNP-Änderungsbereiches.

In der 0,45 ha großen südwestlichen Sonderbaufläche Biogas befindet sich auch das Blockheizkraftwerk mit einer Feuerwärmeeistung von 493 KW_{th} und einer elektrischen Leistung von 191 KW_e und über den parallel aufzustellenden Bebauungsplan soll sichergestellt werden, dass diese Biogasanlage zu einem späteren Zeitpunkt noch erweitert werden kann. Innerhalb dieser Biogassonderbaufläche soll in einem Harvestore - Hochbehälter die Rückhaltung der Niederschlagswasser aus den Sonderbauflächen Biogas und Ölmühle sichergestellt werden. Das in dem Hochbehälter zurückgehaltene unverschmutzte Niederschlagswasser soll kontrolliert und gedrosselt in das Gewässer II. Ordnung, die Schwechower Becke, eingeföhrt werden. Hierzu ist im 4. Quartal des Jahres 2008 ein Ingenieurbüro beauftragt worden, ein wasserrechtliches Verfahren bei den zuständigen Behörden einzuleiten. Das Niederschlagswasser aus der Silagefläche wird in die Biogasanlage geleitet.

In der 1,29 ha großen Sonderbaufläche „Ölmühle“, die vor der FNP-Änderung als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt war, befindet sich die in der 1. Jahreshälfte in Betrieb genommene Ölmühle zur Gewinnung von Rapsöl durch Kaltpressung. Der größte im nördlichen Teil gelegene Bereich des Ölmühlengebäudes beinhaltet das Lager für die Rapssaat mit einer Lagerkapazität von 2.000 t Raps. Die Sonderbaufläche schließt im Osten an die Sonderbaufläche Biogas an. Die Sonderbaufläche „Ölmühle“ reicht so weit in nördliche und nordwestliche Richtung, dass über den Bebauungsplan Nr. 3 verbindlich sichergestellt werden kann, dass die Lagerkapazität für die Rapsmühle noch einmal verdoppelt werden könnte. Dieses kann sowohl in westlicher Richtung, zur Silagefläche hin erfolgen, wie auch teilweise in nördliche Richtung.

Die in dem Ölmühlengebäude vorhandenen Ölmöhlen haben bereits eine Pressleistung von 1 t Saat in der Stunde, so dass, unter der Annahme eines achtstündigen täglichen Betriebes der Ölmöhlen, das Lager bei der jetzt vorhandenen Presskapazität nach 250 Tagen geleert wäre.

Nachdem die Gemeinde den Beschluss zur Aufstellung der 1.FNP-Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 3 gefasst hatte und aufgrund einer ersten groben Entwicklungsplanung als Vorentwurf der Bauleitplanung mit einer einvernehmlichen Standortfindung für diese erste Rapsölmöhlenanlage, konnte noch im Jahre 2007, auf der Basis des § 35 Abs. 2 BauGB (sonstige Bauvorhaben im Außenbereich) eine Baugenehmigung gegeben und mit dem Bau begonnen werden. Diese Baugenehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB erfolgte im Einvernehmen mit der Gemeinde gewissermaßen im Vorgriff auf die zu erwartende frühzeitige Planreife nach § 33 BauGB für das Bebauungsplanverfahren. Die Rapsölmöhlenanlage wurde im 1. Quartal 2008 fertig gestellt.

Östlich der Sonderbaufläche „Ölmühle“ wird die dort dargestellte private Grünfläche geringfügig nach Norden hochgezogen und grenzt dort an eine SPE-Fläche an. In dieser kleinen Grünfläche befindet sich ein landwirtschaftlicher Weg einerseits zu den Apfelbaumplantagen nördlich der Sonderbauflächen und zum anderen dient dieser landwirtschaftliche Weg der Erschließung der östlich davon gele-

genen Weiden (bis zur Straße „An den Eichen“), die überwiegend von Rindern des Gutes Schwechow beweidet werden.

Nördlich der Sonderbaufläche „Ölmühle“ befanden sich zur DDR-Zeit noch weitere Stallanlagen, welche seinerzeit auch die Begründung dafür waren, dass diese Fläche nicht in das Landschaftsschutzgebiet "Mecklenburgisches Elbetal" mit einbezogen wurde. Nach dem Abbruch der Gebäude und der vollständigen Entsiegelung dieses Geländes in den 1990er Jahren ist nicht beabsichtigt diese Fläche in Zukunft wieder vollständig neu zu bebauen.

Die Planung sah zu Planungsbeginn in der Sonderbaufläche „Ölmühle“ als zukünftige Option vor, dass dort noch gut 60 m, von der vorhandenen Rapsmühle aus gemessen, in Richtung Norden, Gebäude errichtet werden können und für weitere bauliche Nebenanlagen zur Verfügung stehen. Diese baulichen Erweiterungen sollten der Erweiterung der Lagerkapazität dienen.

Die Form der Sonderbaufläche „Ölmühle“ wurde im Zuge einer Änderung des Planentwurfes (GV-Beschluss vom 08.07.2008) geändert, ohne dass sich Änderungen in Bezug auf die Flächengröße ergaben, da eine Erweiterungsoption für Lagergebäude aus städtebaulicher Sicht westlich der Rapsölmühle als sinnvoller angesehen wurde.

Die daran im Norden anschließende ehemals intensiv bebaute Fläche mit einer Nord-Süd-Tiefe von 60 m und einer Gesamtfläche von ca. 8.500 qm soll dagegen dauerhaft unbebaut bleiben. Daher wurde im Zusammenhang mit dem Antrag zur LSG-Entlassung von Teilen der vorhandenen Sonderbauflächen Biogas gleichzeitig beantragt, diese 8.500 qm große Fläche als Ausgleich in das Landschaftsschutzgebiet neu aufzunehmen. Ein Teil dieser Fläche kann dann intensiv mit höher wachsenden Gehölzen bepflanzt werden und so die Funktion einer intensiven Eingrünung des Geländes übernehmen.

Zur Sicherung der vor der Neuüberplanung auf dieser bisher nach § 35 BauGB zu beurteilenden Fläche vorhandener Baurechte, z.B. zum Bau eines landwirtschaftlichen Betriebes wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung über die textlichen Festsetzungen des B-Planes Nr. 3 ergänzend festgesetzt, dass dort in den Sondergebieten auch Vorhaben zulässig sind, wenn diese einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen oder einem Gartenbaubetrieb. Für den Fall, dass sich aus heute noch nicht erkennbaren Gründen die derzeitigen Nutzungsabsichten nicht realisieren lassen oder sogar aus Teilen der Fläche zurückziehen, sollte es möglich sein auf diesen Flächen u.a. auch eine neue Stallanlage oder alternativ auch einen Gartenbaubetrieb errichten zu können. Und aufgrund einer grundsätzlichen Zulässigkeit eines landwirtschaftlichen Betriebes wäre es auch zulässig, die unbebauten Flächen sowohl in den Sonderbauflächen wie in den Grünflächen als Nutzfläche für den landwirtschaftlichen Betrieb zu nutzen, sei es als Weidefläche, Wiese oder Ackerland.

Östlich und südöstlich der Sonderbauflächen „Biogas“ und „Ölmühle“ schließen sich zwei insgesamt 2,11 ha große Sonderbauflächen an mit der Zweckbestimmung „landwirtschaftlich geprägtes Gewerbe“. In der westlichen Sonderbaufläche befindet sich bereits eine ca. 1.740 qm große Halle zur Lagerung und Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte und zum Abstellen und Reparieren landwirtschaftlicher Fahrzeuge und Geräte. Diese Nutzungen können in Richtung zur Ölmühle noch erweitert werden, da dieses bisher nur als offene Lager- und Abstellfläche dient, und die östliche Sonderbaufläche „landwirtschaftliches Gewerbe“ ist als vorsorgliche spätere Erweiterungsfläche reserviert. Beide Sonderbauflächen waren in der Erstfassung des FNP als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt und bis Anfang der 1990er Jahre sehr dicht mit landwirtschaftlichen Gebäuden (Stall- und Lagergebäude) bebaut.

Im Rahmen der parallel aufzustellenden verbindlichen Bauleitplanung sollen dort folgende Nutzungen ermöglicht werden:

- Lagerung und Verarbeitung landwirtschaftlicher Nutzungen einschließlich erforderlicher Nebenanlagen (z.B. zur Kühlung).
- Lagerung von Materialien, die zum Betreiben des landwirtschaftlichen Betriebes erforderlich

sind.

- Abstellen und Durchführen von Reparaturen und Wartung (Werkstattarbeiten) für landwirtschaftliche Maschinen und Werkzeuge.
- Personal- und Aufenthaltsräume.
- Lagerung und Verpackung mit Versand von fertig gestellten Waren aus landwirtschaftlicher Produktion oder Verarbeitung.
- Weiterhin ist es zulässig neben den erforderlichen Stellplätzen für Mitarbeiter ebenfalls Stellplatzanlagen für die Gesamtanlage "Gut Schwechow" anzulegen.
- Der Bau von Betrieben der Land- und Forstwirtschaft und von Gartenbaubetrieben.

Die südlich anschließende Sonderbaufläche „TVB“ mit den Zweckbestimmungen „Tourismus“, mit der Differenzierung in Form von Gastronomie, Museum und Verkaufsstelle für gutseigene und regionale Produkte, Verwaltung und Brennerei war im bisher rechtswirksamen FNP als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Hier sollen neben den landwirtschaftlich geprägten Nutzungen auch die oben dargestellten touristischen Nutzungen ermöglicht werden.

Der zentrale Bereich dieser Sonderbaufläche ist die im Jahre 2003 neu errichtete Obstbrennerei der "1. Mecklenburger Obstbrand Gut Schwechow GmbH" in dem aus dem Jahre 1870 stammenden alten denkmalgeschützten Gutsgebäude „Hühnerhauses“ (bzw. des Taubenhauses) mit dem am Nordostrand befindlichen sog. "Taubenturm" oder "normannischem Turm". Neben der Obstbrennerei befindet sich dort ein Brennereimuseum mit Lehrwerkstatt, eine Einzelhandelseinrichtung zur Direktvermarktung der eigenen Produkte, aber auch regionale Produkte der Landwirtschaft im Charakter eines "Landhandels" oder "Gutshofladens" mit Verarbeitungs-, Lager- und Verwaltungsräumen. Darüber hinausgehend ist der Bau einer gastronomischen Einrichtung geplant. Dieses "Gutscafé und -restaurant" soll in dem Teil der Sonderbaufläche errichtet werden, der direkt angrenzt an die westlich gelegene Park- und Teichanlage des Gutes. Eine zu Planungsbeginn noch vorhandene provisorische bauliche Anlage eines "Zeltcafés" kann während der Bauzeit bestehen bleiben. Danach wird die provisorische bauliche Caféanlage abgebrochen und die Fläche als Grünfläche zum Bau einer Kinderspielfläche umgestaltet.

Es ist nicht beabsichtigt in dieser Sonderbaufläche einen allgemeinen Lebensmitteleinzelhandel anzusiedeln. Daher ist es im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in den textlichen Festsetzungen in Bezug auf die maximal zulässige Verkaufsfläche und über die Einschränkung des dort angebotenen Warensortimentes sicherzustellen, dass dort ein Warensortiment zum Verkauf steht, welches im überwiegenden Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der im Plangebiet befindlichen Betriebe steht. Dieses reicht vom Apfelverkauf über Verkauf von Apfelsaft bis zum Verkauf des direkt dort gebrannten Obstschnapses. Und vom Fleisch der in Schwechow gehaltenen Rinder bis zum Honig der Imker der Region.

Für eine 0,22 ha große Fläche um das historische Gutshaus wird eine Wohnbaufläche dargestellt. Dieses begründet sich mit der überwiegenden Nutzung als Wohngebäude und einer nur untergeordneten Büronutzung für die Verwaltung der Gutshofbetriebe. Das Gebäude wurde denkmalgerecht sehr umfangreich saniert und soll auch in Zukunft als prägendes Solitärbauwerk erhalten bleiben.

Östlich dieser Wohnbaufläche, bis an die Schwechower Dorfstraße heranführend, wird eine ca. 0,5 ha große Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hotel“ dargestellt.

Für die Flächen mit der Garage direkt östlich des Gutshauses mit der Betriebswohnung im Dach des Garagengebäudes waren im Jahre 2003 mehrere Bauanträge für ein Außenschwimmbad mit Technikgebäude (Grundfläche 160 qm bzw. 160 qm Wasserfläche) und einen kleineren Pferdestall mit 140 qm Grundfläche genehmigt worden. Diese damaligen Baugenehmigungen wurden nicht umgesetzt und es wurde keine Fristverlängerung beantragt, so dass zum Zeitpunkt dieser FNP-Änderung keine rechtswirksamen Baugenehmigungen mehr vorliegen.

Neben den oben dargestellten Nutzungen, die sich auch gut als Ergänzungseinrichtungen zu einer Pension oder einem kleineren Landhotel eignen, soll in dieser Fläche der Bau eines Beherbergungsgebäudes ermöglicht werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist dann durch die Festsetzung einer für diese Nutzung maximal zulässigen Bruttogeschossfläche sicherzustellen, dass die dort angebotene Bettenzahl zwischen 60 und 80 Betten liegt und somit neben einer Reisebusgesellschaft noch einige Einzelgäste beherbergen kann. Diese Einschränkung ist erforderlich, um eine raumbedeutsame Wirkung dieses Beherbergungsbetriebes auszuschließen.

Innerhalb des Änderungsbereiches werden insgesamt 3,80 ha Flächen als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. An der Westseite des Änderungsbereiches reicht die Grenze des Geltungsbereiches der 1. FNP-Änderung bis an die dort vorhandene und nicht zur Änderung beantragte Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Mecklenburgisches Elbetal“. Somit gehen die im Änderungsbereich dargestellten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ nahtlos über in die westlich und südwestlich in dem nicht geänderten Teil des FNP dort ebenfalls dargestellten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“.

6.2 Nachrichtliche Übernahmen, auch außerhalb des Änderungsbereiches

Außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des FNP wurden keine Änderungen vorgenommen, die sich im Rahmen der Planungshoheit der Kommune hätten ändern lassen können. Sämtliche Flächendarstellungen aus der dort weiterhin gültigen Fassung des rechtswirksamen und dort nicht geänderten FNP wurden auf eine allerdings aktuelle vom Landesvermessungsamt MV am 17.07.2007 übermittelte topographische Karte im Maßstab 1:10.000 übertragen. Wie bei dem Ursprungsplan wurde diese im Original im Maßstab 1:10.000 vorhandene Kartenunterlage auf 1:5.000 vergrößert und das in der Planzeichnung im Maßstab 1:5.000 gezeigte „Planfenster“ entspricht genau dem „Schwechower Planungsfenster“, ebenfalls im Maßstab 1:5.000, aus dem Ursprungs-FNP. Eine Maßstabsänderung wäre sonst bereits eine eigenständige Änderung gewesen.

Diese übertragenen und nicht geänderten Flächendarstellungen außerhalb des Änderungsbereiches betreffen die „Flächen für die Landwirtschaft“, Waldflächen, Wasserflächen, Wohnbauflächen, Verkehrsflächen, Flächen für die Abwasserbeseitigung, Grünflächen mit Zweckbestimmungen Gärten (rückwärtige Hausgärten) und Parkanlagen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Da die Gemeinde beschlossen hatte, dieses Änderungsverfahren im Geltungsbereich vollständig deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplans Nr. 3 „Gutsanlage Schwechow“ durchzuführen, wurde darauf verzichtet die im Süden der Ortslage von Schwechow noch dargestellten und nicht mehr benötigten „Flächen für Abwasserentsorgung“ nunmehr ebenfalls zu ändern.

Bei den nachrichtlichen Übernahmen, und dieses bezieht sich hier vor allem auf Festsetzungen im Zusammenhang mit dem übergeordneten Naturschutzrecht, müssen bei einer im Jahre 2008 erstellten Planung auch die zu diesem Zeitpunkt gültigen Schutzgebiete und die geschützten Biotop nachrichtlich eingetragen werden. Somit ergeben sich hierin Änderungen gegenüber den bisherigen nachrichtlichen Darstellungen.

In der gesamten Planzeichnung, d.h. auch außerhalb des Änderungsbereiches ist daher die Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Mecklenburgisches Elbetal“ eingetragen, wie sie seit 06.01.2009 rechtskräftig ist (gemäß 8. Änderungsverordnung für das LSG „Mecklenburgisches Elbetal“).

Weiterhin ist das gemeldete FFH-Gebiet DE 2632-301 „Feldgehölze und Wälder im Raum Pritzier“ beidseitig des östlich der Ortslage von Schwechow befindlichen Bachlaufes und dem dort befindlichen Wald nachrichtlich eingetragen. Weiterhin sind die gesetzlich geschützten Biotop gemäß Kartenportal Umwelt M-V (letzter Zugriff Juni 2008) eingetragen. Der Schwerpunkt dieser besonders geschützten Biotop befindet sich im Niederungsgebiet der Schwechower Becke mit seinem Erlenbruchwald

und in den Wasserflächen der Teiche im Schwechower Gutspark.

Die zwei Bereiche, die im zu Planungsbeginn rechtswirksamen FNP als „Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen“ dargestellt waren, werden nach Angaben der unteren Denkmalschutzbehörde (aus dem Beteiligungsverfahren im 2. Quartal 2008) nicht mehr in den Denkmalschutzlisten geführt und im Zuge der 1. FNP-Änderung deshalb nicht mehr dargestellt (vgl. Kapitel 7.5 Belange des Denkmalschutzes).

Als Altlastenverdachtsfläche wird nur die unsanierte Fläche dargestellt, die als ehemalige Tankstelle sich östlich des Plangebietes befand, da die im Geltungsbereich der 1. Änderung befindliche ehemalige Altlastenverdachtsfläche saniert wurde.

Die in die Planzeichnung eingetragenen Naturdenkmale sind Einzelbäume, die sich gegenüber der alten FNP-Fassung nicht verändert haben.

6.3 Flächenangaben

Im Rahmen der 1. Änderung des FNP werden insgesamt 11,28 ha neu überplant. Tabelle 1 zeigt die sich daraus ergebenden Flächenveränderungen.

Tabelle 1: Flächengrößen der alten FNP-Fassung und der 1. Änderung des FNP innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des FNP

Fläche	Flächengröße in ha	
	alte FNP- Fassung	1. FNP- Änderung
Wohnbauflächen (W)	0,1	0,22
Sonderbauflächen (S)		
S Biogas	-	0,88
S Ölmühle/Landw. Gewerbe	-	1,29
S Landw. Gewerbe	-	2,11
S Tourismus/Verw./Brennerei	-	0,67
S Hotel	-	0,52
Summe	-	5,46
Verkehrsflächen	0,62	0,75
Fläche für Landwirtschaft	7,53	0,29
Grünflächen	2,61	3,80
Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE)	-	0,76
Wald	0,42	-
Gesamtfläche	11,28	11,28

7.0 Sonstige Belange

7.1 Energieversorgung

Die Strom-Energieversorgung des Plangebietes erfolgt durch die WEMAG. Für die örtliche Gasversorgung ist die E.ON Hanse AG zuständig. Die Gasleitungen befinden sich innerhalb der gemeindli-

chen Verkehrsflächen östlich des Plangebietes.

7.2 Schmutzwasserentsorgung

Der Ortsteil Schwechow ist seit 2004 an die zentrale Schmutzwasserkanalisation, die vom Abwasserzweckverband Hagenow betrieben wird, angeschlossen. Das Plangebiet der 1. Flächennutzungsplanänderung wurde im 4. Quartal des Jahres 2008 an diese Schmutzwasserkanalisation, die an der Straße „An den Eichen“ und der sich daran anschließenden „Dorfstraße“ verläuft, angeschlossen.

7.3 Niederschlagswasser

Das auf den größten Teil des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser soll vor Ort zur Verdunstung und zur Versickerung geführt werden. Darüber hinaus ist es weiterhin möglich ausschließlich unverschmutztes Niederschlagswasser von den Dachflächen in die vorhandene Teichanlage einzuleiten, die damit auch eine Regenrückhaltefunktion erfüllt.

Westlich außerhalb des Plangebietes verläuft die von Norden in Richtung Süden fließende Schwechower Becke, ein Gewässer II. Ordnung (Nr. 001/L 454), welches vom Wasser- und Bodenverband "Bode-Sude-Schaale" betreut wird. Parallel dieses Gewässers dürfen in einem Abstand von sieben Metern ab Uferlinie keine baulichen Anlagen errichtet werden. Hierzu zählen auch Zäune und wasserwirtschaftlich nicht notwendige Bepflanzungen (Grabenreinigungs- und -bewirtschaftungsstreifen).

Südlich der Einmündung der Planstraße B in den grabenparallel landwirtschaftlichen Nutzweg, wird aus der Schwechower Becke durch einen Nebengraben Wasser abgeführt zur Wasserspeisung der Teichanlagen im Schwechower Gutspark. Am Südende der Gutsparkanlage, d.h. am Südwestende der besiedelten Ortslage von Schwechow, mündet dieser "Nebenbach" wieder in die Schwechower Becke ein. Somit stehen die Gewässer innerhalb der Schwechower Parkanlage in funktionalem Zusammenhang mit dem Wasserbewirtschaftungssystem der Schwechower Becke, dem Gewässer II. Ordnung. Über den Nebengraben soll überschüssiges unverschmutztes Niederschlagswasser, dass zuvor aus dem B-Plangebiet in die Teichanlage abgeführt wurde, in die Schwechower Becke eingeleitet werden.

Hieraus ergibt sich der Umstand, dass zur Einleitung von Niederschlagswasser in dieses Gewässersystem der Schwechower Becke als Gewässer II. Ordnung, sei es direkt in die Becke oder über die Teichanlagen indirekt in die Becke eine entsprechende Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde im Landkreis Ludwigslust zu beantragen ist. Im 4. Quartal des Jahres 2008 wurde ein Ingenieurbüro zur Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis beauftragt.

Unverschmutztes Niederschlagswasser aus den Sonderbauflächen „Rapsölmühle“ und „Biogas“ sollen in einem oberirdischen Harvestore-Hochbehälter im Bereich der Biogasanlage eingeleitet werden, der dort eine Regenrückhaltefunktion erfüllt. Damit entfällt die Notwendigkeit des Baus eines Regenrückhaltebeckens, wie es ursprünglich im Niederungsbereich der Schwechower Becke geplant war. In der Sonderbaufläche „Biogas“ südlich des Privatweges soll nach erteilter wasserrechtlicher Erlaubnis auf einem bereits vorhandenen runden Betonfundament mit einem Durchmesser von 6,5 m dieser Harvestore-Hochbehälter errichtet mit einem Fassungsvermögen von mindestens 160 cbm.

Von dem Hochbehälter aus kann das zurückgehaltene unverschmutzte Niederschlagswasser dann in einer geschlossenen Rohrleitung im freien Gefälle gedrosselt in das Gewässer II. Ordnung, die Schwechower Becke, eingeleitet werden. Alternativ wäre es auch möglich eine Regenwasserrückhaltung südlich des südlichen Teiches in einer dort vorhandenen Wiesenfläche in Form eines naturnah gestalteten offenen Regenrückhaltebeckens zu realisieren, von wo aus das gesammelte zurückgehaltene Niederschlagswasser gedrosselt in den vorhandenen Ablaufgraben (aus dem 3. Teich) abgeleitet wird.

Da diese Fläche innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt, bedarf es zum Bau eines RRB an diesem Standort einer naturschutzrechtlichen Einzelbefreiung von den Bauverböten innerhalb des LSG.

7.4 Trinkwasserversorgung/ Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Pritzier und damit auch des Ortsteiles Schwechow und des Plangebietes erfolgt durch die Wasserversorgungsanlage des Wasserbeschaffungsverbandes "Sude-Schaale". Über den WBV ist eine ausreichende Trinkwasserversorgung sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung für die Gesamtanlagen im Änderungsgebiet wurde mit der örtlichen Feuerwehr abgestimmt und ist in der Zwischenzeit auch realisiert worden. Die Löschwasserversorgung erfolgt über eine Ringleitung, die aus einem eigenen Wassersystem des Gutes (zur Bewässerung der landwirtschaftlichen Flächen) gespeist wird und unabhängig ist von dem Trinkwasserversorgungsnetz des regionalen Zweckverbandes. Dieses Netz wird aus einem eigenen Bewässerungsbrunnen gespeist.

Aus diesem oben dargestellten eigenen Leitungsnetz stehen örtliche Hydranten auf dem Gutsgelände zur Verfügung. Während der eisfreien Zeit ist es zusätzlich möglich, eine ausreichende Menge Löschwasser aus den Teichen zu entnehmen.

7.5 Belange des Denkmalschutzes

Aus denkmalpflegerischer Sicht ist zu beachten, dass sich im Bereich des Änderungsbereiches zwei **Baudenkmale** befinden:

- das ehemalige Gutshaus, Am Park 1 und
- das ehemalige "Hühnerhaus" (bzw. "Taubenhaus") mit dem sog. Taubenturm, welches jetzt als Obstbrennerei fungiert.

In der Planzeichnung sind beide Gebäude als Einzeldenkmale gekennzeichnet. Die in den vergangenen Jahren erfolgten Umbau- und Sanierungsmaßnahmen fanden im Einvernehmen mit der unteren Denkmalschutzbehörde statt und führten im Ergebnis dazu, dass sich beide Gebäude im äußeren Erscheinungsbild wieder stärker der Ursprungsgestaltung der Bauwerke angenähert haben.

Während im zu Planungsbeginn rechtswirksamen Flächennutzungsplan die „Gutsanlage Schwechow mit Teichen und historischer Baumallee, Gutshaus, Inspektorhaus und Taubenschlag mit normanischem Turm“ noch als „Umgrenzungen von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen“ dargestellt waren, wird seit September 2007 diese „Mehrheit von Gebäuden (von denkmalpflegerischem Interesse)“ nicht mehr in den Denkmalschutzlisten geführt und deshalb auch im Geltungsbereich der 1. FNP-Änderung nicht mehr dargestellt.

Der „ehemalige Internatskomplex mit Kulturhaus“, der sich nordöstlich des Geltungsbereiches der 1. FNP-Änderung befand und heute eine Wohnbebauung im Außenbereich darstellt, wird nach Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust (aus dem Beteiligungsverfahren im 2. Quartal 2008) schon seit April 2000 nicht mehr in den Denkmalschutzlisten geführt und entsprechend auch nicht mehr in der Planzeichnung dargestellt.

Bodendenkmale sind im Plangebiet nach gegenwärtigem Erkenntnisstand nicht vorhanden. Da aber jederzeit archäologische Fundstellen und Funde im Rahmen von Erdarbeiten entdeckt werden könnten, wird auf folgendes hingewiesen:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG des Landes M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

7.6 Munitionsbelastung

Das im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung beteiligte Landesamt für Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern, Munitionsbergungsdienst, hat mit Schreiben vom 21.01.2008 und dem Schreiben vom 13.05.2008 folgenden Sachverhalt mitgeteilt:

"Laut Sicherheits- und Ordnungsgesetz – SOG M-V, §§68 ff, ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentliche Ordnung und Sicherheit stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht über sein Eigentum.

Die in der Anfrage benannte Fläche des Bebauungsplanes Nr. 3 der "Gutsanlage Schwechow" in der Gemeinde Pritzier, Ortslage Schwechow liegt in einem Gebiet worüber dem Munitionsbergungsdienst (MBD) keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorliegen. Aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes besteht derzeit kein Erkundungs- und Handlungsbedarf.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet benannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten 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. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstätten derartiger Mittel erhält, nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet ist, dieses unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen."

7.7 Altlasten

Im Zusammenhang mit den Neunutzungen auf dem Guts Gelände und vorher stattgefundenen Sanierungsmaßnahmen, auch im Bodenbereich, wurden Anfang der 1990er Jahre im Plangebiet noch vorhanden Altlasten (z.B. früherer Betriebs-Tankstellenstandort) ordnungsgemäß saniert, so dass im Plangebiet selbst nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt sind.

Der FNP-Änderungsbereich wird im Osten von der außerhalb des Änderungsbereiches liegenden Straße „An den Eichen“ begrenzt. An der südöstlichen Zufahrt des Guts Geländes auf der dem Guts Gelände abgewandten Seite der Straße „An den Eichen“ befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche, die in der Planzeichnung der 1. FNP-Änderung nachrichtlich gekennzeichnet wird. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Tankstelle vom Ortsteil Schwechow.

Sowohl bei Erdarbeiten im als auch außerhalb des FNP-Änderungsbereiches gilt: Treten bei während dieser Auffälligkeiten wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist unverzüglich der Fachdienst Gewässerschutz und Altlasten des Landkreises Ludwigslust zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen, da der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer nach § 10 und § 11 KrW/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet ist.

8.0 Immissionsschutzbelange

Aufgrund der in der Nachbarschaft des Plangebietes vorhandenen Wohnnutzungen sowohl im Siedlungsbereich der Ortslage von Schwechow, wie auch im planungsrechtlichen Außenbereich im Gebiet der ehemaligen Landwirtschaftsschule, war es erforderlich im Rahmen der Planaufstellung für den Bebauungsplan Nr. 3 sowohl ein Gutachten zu erstellen zur Erstellung der vorhandenen und eventuellen zukünftigen Lärmimmissionen, wie auch die Untersuchung der von den vorhandenen und geplanten Anlagen prognostizierten Geruchsprognose.

Beide im März 2008 fertig gestellten Untersuchungen wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung des B-Plans Pritzler Nr. 3 mit Umweltbericht als ergänzende Gutachten mit öffentlich ausgelegt werden. In dieser Begründung zur FNP-Änderung wird nur die zusammenfassende Bewertung dargestellt.

8.1 Lärmimmissionsuntersuchungen

Im Februar 2008 erfolgte die Beauftragung des Ingenieurbüros für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Grambeker Weg 146, 23879 Mölln zu Erstellung des Lärmgutachtens.

Aus dem Gutachten wird die Zusammenfassung des Gutachters zitiert, dessen Ergebnisse für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 gewissermaßen auch für diesen FNP-Änderungsbereich gelten:

„Zusammenfassung

Die von dem Blockheizkraftwerk (BHKW) der Biogasanlage im Sondergebiet SO 2 ausgehenden Geräusche liegen nachts an dem nächstgelegenen Wohnhaus im Nordosten (IO 1) mit einem Beurteilungspegel von $L_r = 40 \text{ dB(A)}$ unter dem für Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwert von 45 dB(A) . Der für allgemeine Wohngebiete geltende Immissionsrichtwert von 40 dB(A) wird gerade ausgeschöpft. Pegelbestimmend ist der deutlich wahrnehmbare „Brummtön“ im Terzband 80 Hz. Je nach Schalldämmung der Fenster an den Wohnhäusern sind im Inneren der Wohnungen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne der *DIN 45680* aufgrund der herausragenden tonalen tieffrequenten Komponente nicht auszuschließen.

Nach unseren Erfahrungen an anderen Biogasanlagen ist das dem Stand der Technik entsprechende Lärminderungspotenzial nicht ausgeschöpft. Wir empfehlen auch im Hinblick auf die Schaffung von Immissionsreserven für sonstige nachtaktive Anlagen, im Rahmen der geplanten Erhöhung der Leistung des BHKW durch Aufstellung eines zweiten Aggregats den vorhandenen Motor schalltechnisch zu verbessern. Eine schalltechnisch und ggf. auch wirtschaftlich sinnvollere Lösung ist der Ersatz des vorhandenen Motors durch ein Aggregat mit entsprechend höherer Leistung. Dabei sollte eine detaillierte schalltechnische Dimensionierung erfolgen mit dem Ziel, die Lärmimmissionen im Terzband 80Hz um mindestens 10 dB(A) gegenüber dem Anlagenbestand zu verringern. Dies ist Gegenstand der Anlagenplanung und des Genehmigungsverfahrens. Eine diesbezügliche Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 3 ist nicht erforderlich.

Die Geräusche, die von den übrigen vorhandenen Anlagen und Betriebsaktivitäten auf dem Gutsge-lände incl. der vor der Fertigstellung stehenden Ölmühle ausgehen, lösen keine Lärmimmissionskonflikte aus.

In den Sondergebieten des Bebauungsplanes Nr. 3 incl. der Vorhalteflächen für zukünftige Erweiterungen sind weitgehend uneingeschränkte - dem Stand der Lärminderungstechnik genügende - Nutzungen möglich. Aufgrund der Abstände der Sondergebiete zu den Immissionsorten im Nordosten und im Südosten bestehen keine Nutzungskonflikte. **Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 3 zu Lärmemissionskontingenten bzw. flächenbezogenen Schalleistungspegeln, die eine Aufteilung der Immissionsrichtwerte auf die einzelnen Sondergebietsteilflächen ermöglichen, sind nicht erforderlich.**

Anlagen- bzw. Betriebserweiterungen sowie die Inanspruchnahme der Erweiterungsflächen können bei Bedarf im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren schalltechnisch beurteilt werden.

Ein probates Mittel zur Lärmimmissionsminimierung mit Berücksichtigung des Standes der Technik besteht dabei darin, die Zusatzlärmimmissionen auf die Relevanzschwelle der *TA Lärm* („ 6 dB(A) unter Richtwert“) zu begrenzen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf unsere Ausführungen im Abschnitt 4 zur Schutzbedürftigkeit der Wohnbebauungen außerhalb des Plangebietes.“

Zusammenfassend lässt sich in Bezug auf die Erforderlichkeit einer Lärmimmissionsminimierung bei

den betroffenen benachbarten Wohnnutzungen feststellen, dass in dem parallel zur FNP-Änderung aufgestellten B-Plan Nr. 3 weder im Teil A noch in Teil B in Bezug auf die Zulässigkeit von Anlagen einschränkende Festsetzungen getroffen werden müssen. Jedoch wird darauf hingewiesen, dass bei Leistungssteigerung des vorhandenen Aggregats des BHKWs z.B. durch Aufstellung eines zusätzlichen Aggregats der Lärminderungsempfehlung des Schallgutachters zu folgen ist.

8.2 Geruchsimmissionsprognose

Parallel zum Lärmgutachten erfolgte die Beauftragung an das entsprechende Fachingenieurbüro eco-ma GmbH, Havighorster Weg 12, 24211 Honigsee (bei Kiel) zur Bestimmung der Immissionssituation im Bereich der Gutsanlage Schwechow zum aktuellen Zeitpunkt und die Erstellung einer Geruchsimmissionsprognose auf der Basis der zulässigen Nutzungen in dem im Februar 2008 vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Pritzier Nr. 3 "Gutsanlage Schwechow". Auch dieses Gutachten liegt seit März 2008 vor und wird im Rahmen der öffentlichen Planentwurfsauslegung als zusätzliches Gutachten mit öffentlich ausgelegt werden.

Auch aus diesem Gutachten wird für die FNP-Änderung nur die Zusammenfassung zitiert:

„Zusammenfassende Beurteilung

Für die Erstellung eines Bebauungsplanes Pritzier Nr. 3 „Gutsanlage Schwechow“ soll eine Geruchsimmissionsprognose erstellt werden. Hierbei werden die bestehende Biogasanlage der Fruchtquell Getränkeindustrie GmbH & Co. KG und die Rapsölmühle mit angrenzendem Rapslager der 1. Mecklenburger Obstbrand Gut Schwechow GmbH als geruchlich relevante Anlagen beurteilt. Für beide Anlagen soll in der Untersuchung eine mögliche Erweiterung mitberücksichtigt werden. Für die auf dem Gelände befindliche Brennerei liegen die Produktionszeiten bei ca. 100 Tagen im Jahr. Die geruchlich relevanten Prozesse der Abfüllung finden in einer Senke statt. Der Geruch ist qualitativ eher angenehm zu bewerten und leicht flüchtig. Es ist daher für die Brennerei ein leichter Platzgeruch zu erwarten, der aufgrund der leichten Senke stationär ist. Die Brennerei wird daher als irrelevant eingestuft und nicht weiter berücksichtigt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Pritzier Nr. 3 „Gutsanlage Schwechow“ soll nun geprüft werden, ob auch bei einer Erweiterung der Anlagen eine Verträglichkeit zwischen [...] [dem B-Plan Nr. 3] und dem Betrieb der Gutsanlage Schwechow gegeben ist. Es wurden verschiedene Szenarien betrachtet. Szenario 1 betrachtet die Gesamtmission durch die bestehende Biogasanlage und die Rapsölmühle mit dem angrenzenden Rapslager, also den jetzigen Status. Das Szenario 2 betrachtet eine Erweiterung des Rapslagers in Verbindung mit einer Verlängerung der Betriebszeiten der Ölmühle. Gleichzeitig wird die Biogasanlage um ein zusätzliches BHKW erweitert. In Szenario 3 wird die Rapsölmühle wie im Szenario 2 betrachtet. Die Biogasanlage wird um noch ein zusätzliches BHKW, erweitert so dass insgesamt drei BHKW betrieben werden. Die gleichzeitige Erweiterung beider Anlage kann als Betrachtung des schlimmsten Falls angesehen werden. Im Anhang zu diesem Gutachten werden als zusätzliche Information die Erweiterungen der einzelnen Anlagen separat betrachtet.

Südlich der Biogasanlage und der Rapsmühle sind Bereiche mit sensibler Nutzung vorgesehen. Auf den relevanten Beurteilungsflächen auf dem Gutsgelände wird auch beim Szenario 3 keine Überschreitung der Grenzwerte der GIRL [...] festgestellt. Auf der Beurteilungsfläche (1/-2) wird ein maximaler Wert für die Geruchsstundenhäufigkeit von 10 % der Jahresstunden erreicht. Im Bereich dieser Fläche und der nach Osten und Süden angrenzenden Flächen ist im Bebauungsplan [...] [die Festsetzung eines Sondergebietes] für Tourismus, Verwaltung und Brennerei angegeben. In diesem Bereich befindet sich auch ein Festzelt. Es ist in diesem Bereich auch die Errichtung eines Cafe und Restaurantbetriebes geplant.

Im Bereich [...] der laut bestehenden Flächennutzungsplans vorhandenen Wohnbebauung im Außenbereich, nordöstlich der Rapsölmühle und Rapslagerung, werden im Szenario 3 Geruchsstundenhäufigkeiten von maximal 12 % der Jahresstunden erreicht. In dieser Betrachtung wurde die Belüftung

des Rapslagers als aktive kontinuierliche Lüftung mit zwei Luftwechseln pro Stunde angenommen. Der Raps im Lager wird von unten belüftet, um ein ideales Lagerungsklima auch im Lager zu erzielen. Eine Belüftung wird nicht kontinuierlich durchgeführt, sondern kurzzeitig, hauptsächlich in der Zeit der Einlagerung des Raps. Aufgrund der Nähe der Rapslager und der Ölmühle zur Wohnbebauung in Nordosten stellen sie die Hauptemissionsquelle dar. Der Charakter der Gerüche ist der Landwirtschaft zuzuordnen. Entsprechend der hier dargestellten Bedingungen ist diese Abschätzung eine konservative Abschätzung, tatsächlich sind eher geringere Häufigkeiten zu erwarten. Die Anmerkungen zur GIRL [...] geben für landwirtschaftlich geprägten Raum folgenden Hinweis. Wenn in einem Dorfgebiet die landwirtschaftlichen Betriebe dominieren, so kommt die Zuordnung zum Gewerbe-/Industriegebiet in Betracht, entwickelt sich das Dorfgebiet in ein Wohngebiet, mit nur wenigen landwirtschaftlichen Betrieben, so ist die Zuordnung zum Wohn- und Mischgebiet möglich. Eine mögliche Festlegung von Zwischenwerten oder auch die Überschreitung der Immissionswerte ist in begründeten Einzelfällen in Betracht zu ziehen. Entsprechend der bereits vorliegenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Prägung des Bereiches der Gutsanlage Schwechow ist aus gutachterlicher Sicht eine Zuordnung zum Gewerbe- und Industriegebiet mit einem Immissionswert von 15 % sinnvoll. Demnach liegen die Geruchsimmissionshäufigkeiten mit maximal 12 % der Jahresstunden unterhalb des anzusetzenden Immissionswertes von 15 %.

Aus Sicht des Gutachters ist eine Verträglichkeit der geplanten Änderungen des Flächennutzungsplanes [und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3] mit der Eintragung von Gebieten mit sensibler Nutzung im Bereich der Gutsanlage auch bei Erweiterung der bestehenden geruchlich relevanten Anlagen, wie der Rapsölmühle und der Biogasanlage, gegeben. Die Abschätzung des Emissionskatasters der Biogasanlage und der Rapsölmühle basiert auf Daten bei einem ordnungsgemäßen, verantwortungsbewussten Betrieb der Anlagen. Hierzu zählt, dass die Flächen sauber gehalten werden und die Anlagen gewartet und gepflegt werden.

Es ist geplant, zwischen den Anlagen und der Zufahrt sowie dem Gebiet der touristischen Nutzung eine Allee anzupflanzen, um einen Sichtschutz zu schaffen. Eine zusätzliche Maßnahme, die aus Erfahrung zu einer Verbesserung der Immissionssituation in angrenzender Bebauung führt, wäre eine blickdichte Bepflanzung in Ausbreitungsrichtung von der Anlage in Richtung der Wohnbebauung im Nordosten. Die angeströmte Luft wird durch die Erhöhung der Rauigkeit in ihrer Geschwindigkeit reduziert. Die Abluft breitet sich langsamer aus und vermischt sich stärker, bis sie die Wohnbebauung erreicht. In der Ausbreitungsrechnung werden die Vegetation und Minderungsmaßnahmen durch Bepflanzung nicht berücksichtigt, daher gibt es keine Möglichkeit, diesen Effekt zu quantifizieren.

Auf Basis der in diesem Bericht dargestellten und berechneten Grundlagen und Voraussetzungen bestehen aus Sicht der Messstelle in Bezug auf die entstehenden Geruchsimmissionen keine Bedenken gegen die Ausweisung der Gebiete im Bebauungsplan bezüglich der Nutzung für Tourismus, Hotel und Wohnbebauung und dem Betrieb der Anlagen im derzeitigen Stand. Auch eine Erweiterung der Anlagen führt im Bereich der Änderung des Bebauungsplanes südlich der Anlagen zu keiner Einschränkung. Im Bereich der Wohnbebauung in Außenlage im Nordosten der Anlage bestehen aus Sicht der Messstelle keine Bedenken. Die abschließende Beurteilung obliegt den genehmigenden Stellen.“

Die nördliche Wohnbebauung im Außenbereich wurde gemäß Geruchsgutachten als am sensibelsten jedoch nicht unverträglich mit der Rapsölmühle und deren Erweiterung eingestuft. Im Zuge einer am 08.07.2008 von der Gemeindevertretung Pritzier beschlossenen Änderung des Planentwurfes, wird die mögliche Erweiterungsfläche des Rapsölmühlengebäudes in Richtung Norden zur Erweiterung der Lagerflächen um ca. 17 m verkürzt. Westlich der Rapsölmühle wird dagegen die Möglichkeit der Neuerrichtung eines Lagergebäudes für Raps geschaffen. Dieser Sachverhalt führt zu keiner negativen Änderung der Geruchsimmissionsprognose für die nördliche Wohnbebauung, da sich die Entfernung der erweiterten Lagerkapazitäten zur nördlichen Wohnbebauung im Außenbereich erhöht und die Lagerkapazitäten auch nicht höher werden als bisher im Geruchsgutachten angenommen.

Der nächstgelegene landwirtschaftliche Betrieb außerhalb des Plangebietes ist die „Gut Pritzier Milchproduktion GmbH“ mit Anlagen zum Halten von Rindern sowie Güllebehälter und befindet sich ca. 2 km östlich des FNP-Geltungsbereiches. Diese Anlagen genießen Bestandsschutz und sind durch diese Planung nicht gefährdet. Dieser Betrieb hat keine Auswirkungen auf den Bereich der 1. Änderungen des Flächennutzungsplanes.

9.0 Umweltbericht

9.1 Einleitung

Zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Pritzier wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Zum Bebauungsplan Nr. 3 „Gutsanlage Schwechow“ der Gemeinde Pritzier wird ebenfalls eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Entsprechend den jeweiligen Planungsebenen Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) und Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung) ist auch die Untersuchungstiefe für die Umweltprüfung jeweils unterschiedlich.

Ein Landschaftsplan für das Gemeindegebiet Pritzier oder für den Änderungsbereich liegt nicht vor.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird auf Ebene des Flächennutzungsplanes im Umweltbericht zur FNP-Änderung dargelegt. Die konkrete Eingriffsregelung mit flächen- und schutzgutbezogener Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung ist im Bebauungsplan für den FNP-Änderungsbereich sowie in dem parallel dazu aufgestellten Grünordnungsplan für denselben Bereich enthalten.

Kapitel 9.5 enthält eine Zusammenfassung des Umweltberichtes.

9.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes liegt nordwestlich der Ortslage Schwechow in der Gemeinde Pritzier.

Der Änderungsbereich umfasst das Gelände des Gutes Schwechow mit dem landwirtschaftlich bzw. durch Obstanbau und -verarbeitung geprägten nördlichen Teil und dem durch das Gutshaus, Gebäuden für die Obstbrennerei, Laden, Verwaltung, Museum und Lehrwerkstatt, einer baumbestandenen Rasenfläche als Teil des Gutsparks sowie weiteren privaten Nutzungen geprägten südlichen Teil.

Art des Vorhabens und Darstellungen

Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes werden die Sonderbauflächen „Biogas“, „Ölmühle, landwirtschaftliches Gewerbe“, „Landwirtschaftliches Gewerbe“, „Tourismus, Verwaltung, Brennerei“, „Hotel“, eine Wohnbaufläche im Bereich des Gutshauses sowie Verkehrsflächen, Grünflächen und eine Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

In der Erstfassung des FNP war der Änderungsbereich in der gesamten Fläche des ehemaligen Gutsparks Schwechow als Grünfläche dargestellt mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, während der nördlich daran anschließende Bereich als Fläche für Landwirtschaft dargestellt war. Des Weiteren waren Verkehrsflächen dargestellt. Im Nordwesten des Änderungsbereiches war kleinflächig eine naturschutzrechtlich geschützte Fläche für Wald dargestellt.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der Änderungsbereich umfasst eine Größe von 11,28 ha.

Flächengrößen der geplanten Darstellungen:

Sonderbauflächen insg.	5,46 ha
Wohnbaufläche	0,22 ha
Verkehrsfläche	0,75 ha
Fläche für Landwirtschaft	0,29 ha
Grünfläche	3,80 ha
Flächen für Maßnahmen für Natur und Landschaft	0,76 ha

9.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen**- Schutzgebiete nach Naturschutzrecht****Naturpark**

Der FNP-Änderungsbereich liegt im Bereich des Naturparks "Mecklenburgisches Elbetal". Der Naturpark "Mecklenburgisches Elbetal" erstreckt sich von der Elbe bzw. der Landesgrenze im Süden bis zur Bundesstraße 5 im Norden, die in ca. 1 km Entfernung nördlich des FNP-Änderungsbereiches verläuft.

Landschaftsschutzgebiet

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Mecklenburgisches Elbetal" erstreckt sich, wie der gleichnamige Naturpark, von der Elbe bzw. der Landesgrenze im Süden bis zur Bundesstraße 5 im Norden. Die nördliche Grenze der Bundesstraße 5 verläuft in ca. 1 km Entfernung nördlich des FNP-Änderungsbereiches.

Das Gutsgelände ist, wie auch die Ortslage Schwechow und die Siedlungsfläche nordöstlich des Gutsgeländes, in der LSG-Verordnung vom LSG ausgenommen worden.

Im Norden, Westen und Südwesten grenzt der FNP-Änderungsbereich unmittelbar an das LSG. Südöstlich und östlich anschließend an den FNP-Änderungsbereich liegt der Siedlungsbereich der Ortslage Schwechow mit der Straße „An den Eichen“, der ebenfalls nicht im LSG liegt.

Der FNP-Änderungsbereich liegt somit außerhalb des LSG, mit Ausnahme eines Teilbereiches der bereits errichteten Biogasanlage und des Bereiches der ebenfalls bereits errichteten Fahrhilfen, die zur Biogasanlage gehören, im Nordwesten des FNP-Änderungsbereiches, die zu Planungsbeginn noch im LSG liegen.

Für diese im LSG liegenden Bereiche des FNP-Änderungsbereiches wurde 2007 seitens der Gemeinde Pritzier ein Antrag auf Ausgliederung aus dem LSG bei der unteren Naturschutzbehörde Landkreis Ludwigslust gestellt. Daraufhin wurde durch die untere Naturschutzbehörde Landkreis Ludwigslust das Rechtsetzungsverfahren zur Änderung der LSG-Schutzgebietsgrenze eingeleitet (Schreiben des Landkreises an die Gemeinde Pritzier/ Amt Hagenow-Land vom 04.12.2007). Im Jahre 2008 wurde ein Ergänzungsantrag auf Entlassung einer weiteren Fläche, die direkt östlich an die Fahrhilfen angrenzt, gestellt. Mit diesen beiden Anträgen wurde des Weiteren die Aufnahme einer gleich großen Fläche im Norden des Änderungsbereiches in das LSG beantragt.

Mit der Bekanntmachung der 8. Änderungsverordnung für das LSG „Mecklenburgisches Elbetal“ im Internetportal des Landkreises Ludwigslust am 05.01.2009 sind die beantragten LSG-Grenzänderungen im FNP-Änderungsbereich am 06.01.2009 rechtskräftig geworden.

Zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses vom 27.01.2009 liegen somit keine Bauflächen im LSG.

Der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes ist laut Verordnung vom 21. März 1996 insbesondere die Erhaltung

1. der naturnahen Talauen der Elbe und ihrer Nebenflüsse, mit den ausgedehnten Feuchtgrünländern, Altarmen, Bracks und Weichholzauen;
2. des Landschaftsbildes mit den standorttypischen naturnahen Wäldern, Alleen, Baumreihen, Hecken und Kleingewässern;
3. der Lebensstätten der typischen Tier- und Pflanzenwelt.

Europäisches Schutzgebietsnetz Natura 2000

Das Schutzgebietssystem „Natura 2000“ der Europäischen Union besteht aus EU-Vogelschutzgebieten (auch genannt SPA-Gebiete, SPA = Special Protected Area) gemäß der europäischen Richtlinie 79/409/EWG über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten, sowie aus Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung gemäß der europäischen Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (= Flora, Fauna und Habitat, daher werden die Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung FFH-Gebiete genannt).

- EU-Vogelschutzgebiete:

Das EU-Vogelschutzgebiet DE 2732-473 „Mecklenburgisches Elbetal“ ist in etwa gebietsgleich mit dem gleichnamigen Naturpark.

Da Siedlungsbereiche nicht – wie etwa beim LSG – vom Schutzgebiet ausgenommen sind, liegt der FNP-Änderungsbereich innerhalb des EU-Vogelschutzgebietes.

- FFH-Gebiete:

Das FFH-Gebiet DE 2632-301 „Feldgehölze und Wälder im Raum Pritzier“ befindet sich in knapp unter 300 m Abstand südöstlich des FNP-Änderungsbereiches. In diesem bewaldeten und von Feldgehölzen durchzogenen Schutzgebiet gilt der Schutz besonders den beiden baumbewohnenden Käferarten Heldbock (auch genannt Eichenbock, *Cerambyx cerdo*) und Eremit (auch genannt Juchtenkäfer, *Osmoderma eremita*).

Naturschutzgebiete, Geschützte Biotope (§ 20 LNatG M-V)

Im FNP-Änderungsbereich befinden sich keine festgesetzte oder einstweilig sichergestellte Naturschutzgebiete und keine gemäß § 20 Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) geschützten Biotope.

Ein gemäß § 20 LNatG M-V geschützter Biotop (Erlen-Eschen-Quellwald) befindet sich nordwestlich angrenzend an FNP-Änderungsbereich.

- Fachplanungen

Ein Landschaftsplan für das Gemeindegebiet Pritzier oder für den Änderungsbereich liegt nicht vor.

Der Änderungsbereich als Teil der Gemeinde Pritzier liegt im ländlichen Raum der Planungsregion Westmecklenburg, der nach dem Entwurf des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg (2007) als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und Vorbehaltsraum für die Tourismusentwicklung gilt.

9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

9.2.1 Bestand

Schutzgut Mensch

Orts- und Landschaftsbild, Erholungseignung

- Bewertung des Orts- und Landschaftsbildes im Änderungsbereich im Bestand:

Im Bestand wird das Orts- und Landschaftsbildes im Änderungsbereich im nördlichen Bereich aufgrund der Prägung durch moderne landwirtschaftliche Gebäude und Anlagen sowie der geringen

Strukturvielfalt als eher geringwertig eingestuft. Die Baumreihen und die unbebaute Grünlandfläche nahe der Straße „An den Eichen“ werten das Landschaftsbild dagegen auf. Im südlichen Bereich des Änderungsbereiches wird das Orts- und Landschaftsbild im Bestand aufgrund der verschiedenartigen und doch optisch aufeinander abgestimmten Gebäude und Grünanlagen als durchschnittlich bis hochwertig eingestuft.

Für die **Erholungseignung** ist der Zustand des Gebietes bezüglich Immissionen von Geruch und Schall von Bedeutung. Vgl. dazu Ausführungen des Umweltberichtes zu Immissionen bei Schutzgut Mensch. Insgesamt gilt der Bereich des Plangebietes als landwirtschaftlich geprägter Raum. Der von moderner Technik geprägte landwirtschaftliche Betrieb im Plangebiet, etwa durch das Verladen von Obst und sonstige maschinelle landwirtschaftliche Tätigkeiten, wirkt im Zusammenhang mit der Erholungseignung eher störend und hat somit einen negativen Effekt auf den Erholungswert. Dies gilt insbesondere für den nördlichen Bereich des Änderungsbereiches. Im südlichen Teil des Änderungsbereiches wirken die Parkanlage mit Freiflächen und Baumbestand sowie die teilweise historischen Gebäude eher positiv auf den Erholungswert Gebietes.

vorhandene Immissionen

Zu Immissionen von Schall und Geruch wurden Untersuchungen durchgeführt. Als vorhandene Immissionen werden zunächst nur die relevanten Immissionsquellen im Änderungsbereich betrachtet, die zu Planungsbeginn vorhanden sind. Als zu untersuchende Quelle für Geruchsimmissionen wird in der Immissionsprognose Geruch¹ nur die im Plangebiet vorhandene Obstbrennerei (Destille zur Herstellung von Obstbränden) genannt, die jedoch aufgrund der Geruchsqualität und der leicht flüchtigen Eigenschaft der entstehenden Gerüche in der Untersuchung als irrelevant angesehen wird. Relevante Schallimmissionsquellen im Bestand in dem beschriebenen Sinn, die über die typischen Emissionen eines landwirtschaftlichen Betriebs hinausgehen, werden in der Lärmimmissionsuntersuchung² nicht genannt.

Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen

Für den Änderungsbereich und dessen Umgebung erfolgte im Rahmen des Bebauungsplanes und Grünordnungsplanes durch örtliche Begehungen im Sommer und Herbst 2007 eine ökologische Kartierung zu dessen Biotoptypen, dessen Strukturmerkmalen und dessen Flächennutzung. Während im Nordosten des Änderungsbereiches landwirtschaftliche Nutzflächen (Intensivgrünland, Ackerfläche, Obstbauplantage) liegen, sind im Südosten Freiflächen des Siedlungsbereiches (Zierrasen mit Baumbestand) vorherrschend. Der Westen des Änderungsbereiches ist von Bebauung geprägt, hier im südlichen Teil das restaurierte historische Gutshaus, Museum, Brennerei und Verwaltungsgebäude mit Verkauf; im nördlichen Teil landwirtschaftliche Hallen- und Maschinengebäude. Im Nordwesten des Änderungsbereiches war ursprünglich ein Erlen-Eschen-Quellwald-Bestand vorhanden, der im Zuge der Errichtung eines Fahrtilos für die Biogasanlage auf dem Gutsgelände im Zeitraum 2005/ 2006 beseitigt wurde.

Der Änderungsbereich ist zu einem großen Anteil bebaut bzw. versiegelt und auch die unversiegelten Offenlandflächen sind intensiver Nutzung im Gutsbetrieb und damit Störungen ausgesetzt, so dass der Änderungsbereich auch aufgrund der Biotop- und Nutzungsstruktur als Lebensraum für störungsempfindliche, wildlebende Tierarten wenig geeignet erscheint. Der Änderungsbereich bietet für Waldvögel, Wiesenbrüter, Wasservögel und Heckenbrüter wenig geeigneten Lebensraum. Nordwestlich an-

¹ Ecoma GmbH: Immissionsprognose zur Bestimmung der Immissionssituation im Bereich der Gutsanlage Schwechow (Geruch), Berichtsnr.: 0804-IP/2008; 19.03.2008

² Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler: 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gutsanlage Schwechow“ der Gemeinde Pritzler – Lärmimmissionsuntersuchung, 11.03.2008

grenzend an den Änderungsbereich befindet ein Erlen-Eschen-Quellwald, parallel zu dem intensiv unterhaltenen Gewässerlauf der Schwechower Becke. Im Südwesten und Süden grenzt die Gutsparanlage mit Teichen und Baumbestand an den Änderungsbereich. Diese Bereiche wurden im Frühjahr 2008 hinsichtlich Vogelartenvorkommen untersucht.

Schutzgut Boden

Die natürlicherweise im Plangebiet vorkommenden sandig-lehmigen Böden wurden durch die jahrzehntelange Nutzung und Versiegelung, die bis in die 1990er Jahre andauerte, stark anthropogen überprägt. Das Gutsgelände Schwechow war nördlich des heutigen Brennereimuseums großflächig mit landwirtschaftlichen Gebäuden und Betriebsanlagen bebaut, wie auf Luftbildern aus dieser Zeit noch erkennbar ist. Aufgrund des Abbruchs dieser Baulichkeiten in den 90er Jahren, sind Überreste dieser Bebauungen sowie Auffüllungen im Untergrund des Gutsgeländes zu erwarten.

Da der natürliche Bodenaufbau dadurch im Großteil des Plangebietes bereits gestört ist, sind die natürlichen Bodenfunktionen (Wasserspeicherung, -filterung, Lebensraum für Bodenorganismen) bereits im Bestand teilweise beeinträchtigt (Vorbelastung).

Die Schutzwürdigkeit der Landschaft hinsichtlich des Bodenpotentials (biotisches Ertragspotential, Speicher- und Reglerpotential, landeskundliches Potential in Bezug auf morphogenetische Einheiten) ist innerhalb der 4-stufigen Skala mit hoch bis sehr hoch (Stufe 3) bewertet (Quelle: Geodatenpool, LUNG M-V).

Schutzgut Wasser

Der Grundwasserflurabstand beträgt im Großteil des Plangebietes 5-10 m, im südlichen Bereich des Plangebietes 2 bis 5 m. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt (Quelle: Geodatenpool, LUNG M-V).

Die Schutzwürdigkeit des Wasserpotentials (Grundwasser- und Oberflächenwasserpotential) ist innerhalb der 4-stufigen Skala mit mittel bis hoch (Stufe 2) bewertet (Quelle: Geodatenpool, LUNG M-V).

Westlich des Plangebietes schließt der Gutspar an, der durch die Schwechower Becke begrenzt wird. Die Schwechower Becke als Gewässer II. Ordnung liegt im Einzugsgebiet der Sude.

Schutzgut Klima / Luft

Die Freifläche im Plangebiet erfüllt eine gewisse Ausgleichsfunktion bezüglich des Kleinklimas, indem die bei Sonneneinstrahlung im Plangebiet in den bereits versiegelten und bebauten Flächen bewirkte stärkere Erwärmung der Luft ausgeglichen wird durch den Luftaustausch mit den angrenzenden Grünland-, Acker- und Waldflächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes, in denen durch Verdunstung und Kaltluftentstehung ein kühleres und feuchteres Kleinklima herrscht.

Schutzgut Landschaft

siehe oben: Schutzgut Mensch - Orts- und Landschaftsbild

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bodendenkmale

Für den Änderungsbereich sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Die für den Bodendenkmal-schutz zuständigen Behörden haben während der Beteiligungsverfahren im November 2007, April und August 2008 keine weiteren Hinweise geäußert.

9.2.2 Prognose der Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch

Orts- und Landschaftsbild, Erholungseignung

Im nördlichen Teil des Änderungsbereiches kann das Orts- und Landschaftsbild durch Bebauung beeinträchtigt werden, da hier im östlichen Bereich bisher vorhandene Freiflächen bebaut werden können und die bauliche Nutzung so näher an die Gemeindestraße „An den Eichen“ rückt. Das Land-

schaftsbild im nördlichen Teil des Änderungsbereiches wird im Bestand bereits als eher geringwertig eingestuft. Der Verlust von Erlen-Eschen-Wald, der im Zuge der Errichtung der Fahrsilos bereits erfolgte, ist als erhebliche Beeinträchtigung von Schönheit, Eigenart und Vielfalt des Landschaftsbildes zu werten. Im südlichen Teil des Änderungsbereiches kann das bisher mittel- bis hochwertige Orts- und Landschaftsbild erhalten werden, wenn die hier geplante Bebauung (Hotel-/ Pensions-Gebäude, Café/Restaurant) in Gebäudehöhen und Gestaltung in die bauliche Umgebung eingepasst werden und der umgebende Baumbestand erhalten bleibt.

Für die **Erholungseignung** im Änderungsbereich sind Immissionen von Geruch und Schall von Bedeutung. Zu den nach Realisierung der Planung zu erwartenden Geruch- und Schallimmissionen wurden Untersuchungen durchgeführt. In der Immissionsprognose Geruch³ wird der Betrieb der Biogasanlage mit Blockheizkraftwerk, des Rapslagers und der Rapsölmühle als verträglich mit den vorhandenen und geplanten touristischen Nutzungen im Änderungsbereich (Betrieb von Café/ Restaurant, Museum, Beherbergungsbetrieb) bewertet. Nach der Lärmimmissionsuntersuchung⁴ sind im südlichen Bereich des Änderungsbereich, in denen touristische Nutzungen vorhanden bzw. geplant sind, keine höheren Lärmimmissionen zu erwarten als in den nächstgelegenen Bereichen mit Wohnnutzung südöstlich und nordöstlich des Plangebietes, in denen die Richtwerte für Lärmimmissionen eingehalten werden. Durch den geplanten Ausbau touristischer Nutzungen ist eine Verbesserung der Erholungseignung im Änderungsbereich zu erwarten

Immissionen

Zu den bei Realisierung der Planung zu erwartenden Immissionen von Lärm und Geruch wurden Untersuchungen durchgeführt.

Die **Lärmimmissionsuntersuchung** enthält zusammengefasst folgende Aussagen:

Die von dem Blockheizkraftwerk (BHKW) der Biogasanlage im Sondergebiet SO 2 ausgehenden Geräusche liegen nachts an dem nächstgelegenen Wohnhaus im Nordosten (Immissionsort 1) mit einem Beurteilungspegel von $L_n = 40 \text{ dB(A)}$ unter dem für Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwert von 45 dB(A) . Der für allgemeine Wohngebiete geltende Immissionsrichtwert von 40 dB(A) wird gerade ausgeschöpft. Pegelbestimmend ist der deutlich wahrnehmbare „Brummtön“ im Terzband 80 Hz. Je nach Schalldämmung der Fenster an den Wohnhäusern sind im Inneren der Wohnungen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne der *DIN 45680* aufgrund der herausragenden tonalen tieffrequenten Komponente nicht auszuschließen.

Nach [...] [Erfahrungen des Gutachterbüros] an anderen Biogasanlagen ist das dem Stand der Technik entsprechende Lärminderungspotenzial nicht ausgeschöpft. [...] [Das Gutachterbüro empfiehlt] auch im Hinblick auf die Schaffung von Immissionsreserven für sonstige nachtaktive Anlagen, im Rahmen der geplanten Erhöhung der Leistung des BHKW durch Aufstellung eines zweiten Aggregats den vorhandenen Motor schalltechnisch zu verbessern. Eine schalltechnisch und ggf. auch wirtschaftlich sinnvollere Lösung ist der Ersatz des vorhandenen Motors durch ein Aggregat mit entsprechend höherer Leistung. Dabei sollte eine detaillierte schalltechnische Dimensionierung erfolgen mit dem Ziel, die Lärmimmissionen im Terzband 80 Hz um mindestens 10 dB(A) gegenüber dem Anlagenbestand zu verringern. Dies ist Gegenstand der Anlagenplanung und des Genehmigungsverfahrens. Eine diesbezügliche Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 3 ist nicht erforderlich.

Die Geräusche, die von den übrigen vorhandenen Anlagen und Betriebsaktivitäten auf dem Gutsge-

³ Ecoma GmbH: Immissionsprognose zur Bestimmung der Immissionssituation im Bereich der Gutsanlage Schwechow (Geruch), Berichtsnr.: 0804-IP/2008; 19.03.2008

⁴ Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler: 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gutsanlage Schwechow“ der Gemeinde Pritzier – Lärmimmissionsuntersuchung, 11.03.2008

lände incl. der vor der Fertigstellung stehenden Ölmühle ausgehen, lösen keine Lärmimmissionskonflikte aus.

In den Sondergebieten des Bebauungsplanes Nr. 3 incl. der Vorhalteflächen für zukünftige Erweiterungen sind weitgehend uneingeschränkte - dem Stand der Lärminderungstechnik genügende - Nutzungen möglich. Aufgrund der Abstände der Sondergebiete zu den Immissionsorten im Nordosten und im Südosten bestehen keine Nutzungskonflikte. Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 3 zu Lärmemissionskontingenten bzw. flächenbezogenen Schallleistungspegeln, die eine Aufteilung der Immissionsrichtwerte auf die einzelnen Sondergebietsteilflächen ermöglichen, sind nicht erforderlich.

Anlagen- bzw. Betriebserweiterungen sowie die Inanspruchnahme der Erweiterungsflächen können bei Bedarf im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren schalltechnisch beurteilt werden.

Ein probates Mittel zur Lärmimmissionsminimierung mit Berücksichtigung des Standes der Technik besteht dabei darin, die Zusatzlärmimmissionen auf die Relevanzschwelle der TA Lärm („6 dB(A) unter Richtwert“) zu begrenzen. [...] [Das Gutachterbüro verweist] in diesem Zusammenhang auf [...] Ausführungen im Abschnitt 4 [des Gutachtens] zur Schutzbedürftigkeit der Wohnbebauungen außerhalb des Plangebietes.“

(Ende des Gutachterauszuges)

Insgesamt liegen die Lärmimmissionen für störungsempfindliche Nutzungen (Wohnnutzungen) im Plangebiet und dessen Umgebung innerhalb der Richtwerte der hier anzuwendenden TA Lärm.

Die **Immissionsprognose Geruch** enthält zusammengefasst folgende Aussagen:

„Südlich der Biogasanlage und der Rapsmühle sind Bereiche mit sensibler Nutzung vorgesehen. Auf den relevanten Beurteilungsflächen auf dem Guts Gelände wird auch beim Szenario 3 (bei Realisierung der Planung bei maximaler Ausnutzung der Vorgaben in den Festsetzungen des B-Planes) keine Überschreitung der Grenzwerte der GIRL⁵ festgestellt. Auf der Beurteilungsfläche wird ein maximaler Wert für die Geruchsstundenhäufigkeit von 10 % der Jahresstunden erreicht. Im Bereich dieser Fläche und der nach Osten und Süden angrenzenden Flächen ist im Bebauungsplan die Festsetzung eines Sondergebietes für Tourismus, Verwaltung und Brennerei angegeben. Es ist in diesem Bereich auch die Errichtung eines Cafe und Restaurantbetriebes geplant.

Im Bereich der laut bestehenden Flächennutzungsplans vorhandenen Wohnbebauung im Außenbereich, nordöstlich der Rapsölmühle und Rapslagerung, werden im Szenario 3 (siehe oben) Geruchsstundenhäufigkeiten von maximal 12 % der Jahresstunden erreicht. In dieser Betrachtung wurde die Belüftung des Rapslagers als aktive kontinuierliche Lüftung mit zwei Luftwechseln pro Stunde angenommen. Der Raps im Lager wird von unten belüftet, um ein ideales Lagerungsklima auch im Lager zu erzielen. Eine Belüftung wird nicht kontinuierlich durchgeführt, sondern kurzzeitig, hauptsächlich in der Zeit der Einlagerung des Raps. Aufgrund der Nähe der Rapslager und der Ölmühle zur Wohnbebauung in Nordosten stellen sie die Hauptemissionsquelle dar. Der Charakter der Gerüche ist der Landwirtschaft zuzuordnen. Entsprechend der hier dargestellten Bedingungen ist diese Abschätzung eine konservative Abschätzung, tatsächlich sind eher geringere Häufigkeiten zu erwarten. Die Anmerkungen zur GIRL geben für landwirtschaftlich geprägten Raum folgenden Hinweis. Wenn in einem Dorfgebiet die landwirtschaftlichen Betriebe dominieren, so kommt die Zuordnung zum Gewerbe-/Industriegebiet in Betracht, entwickelt sich das Dorfgebiet in ein Wohngebiet, mit nur wenigen landwirtschaftlichen Betrieben, so ist die Zuordnung zum Wohn- und Mischgebiet möglich. Eine mögliche Festlegung von Zwischenwerten oder auch die Überschreitung der Immissionswerte ist in begründeten Einzelfällen in Betracht zu ziehen. Entsprechend der bereits vorliegenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Prägung des Bereiches der Gutsanlage Schwechow ist aus gutachterlicher Sicht eine

⁵ GIRL (2004): Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen (Geruchsimmissions-Richtlinie – GIRL –) in der Fassung vom 21. September 2004 mit Begründung und Auslegungshinweisen

Zuordnung zum Gewerbe- und Industriegebiet mit einem Immissionswert von 15 % sinnvoll. Demnach liegen die Geruchsimmissionshäufigkeiten mit maximal 12 % der Jahresstunden unterhalb des anzusetzenden Immissionswertes von 15 %.

Aus Sicht des Gutachters ist eine Verträglichkeit der geplanten Änderungen des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit der Eintragung von Gebieten mit sensibler Nutzung im Bereich der Gutsanlage auch bei Erweiterung der bestehenden geruchlich relevanten Anlagen, wie der Rapsölmühle und der Biogasanlage, gegeben. Die Abschätzung des Emissionskatasters der Biogasanlage und der Rapsölmühle basiert auf Daten bei einem ordnungsgemäßen, verantwortungsbewussten Betrieb der Anlagen. Hierzu zählt, dass die Flächen sauber gehalten werden und die Anlagen gewartet und gepflegt werden.

Es ist geplant, zwischen den Anlagen und der Zufahrt sowie dem Gebiet der touristischen Nutzung eine Allee anzupflanzen, um einen Sichtschutz zu schaffen. Eine zusätzliche Maßnahme, die aus Erfahrung zu einer Verbesserung der Immissionssituation in angrenzender Bebauung führt, wäre eine blickdichte Bepflanzung in Ausbreitungsrichtung von der Anlage in Richtung der Wohnbebauung im Nordosten. Die angeströmte Luft wird durch die Erhöhung der Rauigkeit in ihrer Geschwindigkeit reduziert. Die Abluft breitet sich langsamer aus und vermischt sich stärker, bis sie die Wohnbebauung erreicht. In der Ausbreitungsrechnung werden die Vegetation und Minderungsmaßnahmen durch Bepflanzung nicht berücksichtigt, daher gibt es keine Möglichkeit, diesen Effekt zu quantifizieren.

Auf Basis der in diesem Bericht dargestellten und berechneten Grundlagen und Voraussetzungen bestehen aus Sicht der Messstelle in Bezug auf die entstehenden Geruchsimmissionen keine Bedenken gegen die Ausweisung der Gebiete im Bebauungsplan bezüglich der Nutzung für Tourismus, Hotel und Wohnbebauung und dem Betrieb der Anlagen im derzeitigen Stand. Auch eine Erweiterung der Anlagen führt im Bereich der Änderung des Bebauungsplanes südlich der Anlagen zu keiner Einschränkung. Im Bereich der Wohnbebauung in Außenlage im Nordosten der Anlage bestehen aus Sicht der Messstelle keine Bedenken. Die abschließende Beurteilung obliegt den genehmigenden Stellen.“

(Ende des Gutachtenauszuges der Fa. Ecoma GmbH, Honigsee)

Insgesamt ist aus Sicht des Gutachters eine Verträglichkeit der Vorhaben gemäß Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan mit sensiblen Nutzungen im Plangebiet und dessen Umgebung gegeben. Dies gilt auch bei Erweiterung der zum Zeitpunkt März 2008 bestehenden geruchlich relevanten Anlagen wie der Rapsölmühle und der Biogasanlage in den vom Bebauungsplan vorgegebenen Grenzen.

Im Zuge einer am 08.07.2008 von der Gemeindevertretung Pritzier beschlossenen Planänderung, wird eine Erweiterung des Rapsölmühlengebäudes in Richtung Norden zur Erweiterung der Lagerflächen ausgeschlossen. Westlich der Rapsölmühle wird dagegen die Möglichkeit der Neuerrichtung eines Lagergebäudes für Raps geschaffen. Dieser Sachverhalt führt zu keiner negativen Änderung der Geruchsimmissionsprognose für die nördliche Wohnbebauung, da sich die Entfernung der erweiterten Lagerkapazitäten zur nördlichen Wohnbebauung erhöht und die Lagerkapazitäten auch nicht höher werden als bisher im Geruchsgutachten angenommen.

Die Geruchsimmissionen liegen innerhalb der Richtwerte der hier anzuwendenden GIRL⁹.

Schutzgut Boden

Bodenversiegelungen führen zu erheblichen und nachhaltigen Veränderungen im gesamten Ökosystem. Die Funktionen des Bodens, etwa zur Speicherung und Filterung von Wasser, werden eingeschränkt oder unterbunden. Dabei sind diese Funktionen für die Grundwasserneubildung von wichtiger Bedeutung. Durch Versiegelung steht der Boden als Wuchsort für Vegetation und als Lebensraum für Bodenorganismen nicht mehr zur Verfügung.

Im Schutzgut Boden sind Vorbelastungen vorhanden aufgrund der bis in die 1990er Jahre vorhandenen Bebauung und Versiegelung im Großteil des Plangebietes sowie der Aufschüttungen im Boden nach Abriss und Entsiegelung in den jetzigen Freiflächen.

Bei Berücksichtigung der Vorbelastung sind die Beeinträchtigungen in diesem Schutzgut insgesamt als erheblich zu bewerten. Insbesondere die Eingriffsfolgen zur Errichtung der Fahrhilfs zur Biogasanlage sind als erheblich zu werten.

Eine Quantifizierung und genauere Bewertung der Auswirkungen ist im Umweltbericht zum Bebauungsplan enthalten.

Schutzgut Wasser

Die direkte Wirkung der Bodenversiegelung betrifft auch den Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers. Unter normalen Umständen (unversiegelte Böden) versickert ein Teil des Niederschlages im Boden. Während ein Teil davon zur Grundwasserneubildung beiträgt, wird ein anderer Teil durch Vegetation und verschiedene Bodenprozesse verwertet und zum Teil durch Transpiration und Evaporation wieder an die Atmosphäre abgegeben. Der nicht versickerte Teil des Niederschlagswassers wird als Oberflächenabfluss abgeführt. Durch Bodenversiegelung wird die Versickerungsleistung der Böden deutlich reduziert bzw. unterbunden, wodurch sich der Oberflächenabfluss erhöht. Eine Teilversiegelung wirkt sich in diesem Zusammenhang in geringerem Maße aus als eine Vollversiegelung. Insbesondere im nördlichen Bereich des Plangebietes sind großflächige Versiegelungen geplant. Der Oberflächenabfluss nach Niederschlag wird daher in diesem Bereich erhöht. In der Erschließungsfachplanung ist daher eine gesicherte Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers und eine Abwasserbehandlung sicherzustellen.

In der Erschließungsplanung für die Verkehrsflächen und in der Ausführungsplanung für Bauvorhaben in den Sondergebieten ist sicherzustellen, dass Risiken für das Grundwasser und für offene Gewässer (Schwechower Becke) vermieden werden.

Die Beeinträchtigungen in diesem Schutzgut sind insgesamt als erheblich zu bewerten.

Eine Quantifizierung und genauere Bewertung der Auswirkungen ist im Umweltbericht zum Bebauungsplan enthalten.

Beeinträchtigungen - Klima, Luft

Durch die Bodenversiegelung wird das Mikroklima verändert. Die Luftfeuchtigkeit wird vermindert durch geringere Verdunstung und dadurch fehlende Verdunstungskälte. Dies sowie das Aufheizen der versiegelten Oberflächen (insbesondere Asphalt) bei Strahlungswetter⁶ führen zur Erhöhung der mittleren Temperatur.

Durch die Errichtung von Gebäuden in den Bauflächen können Luftaustauschbahnen verändert und Windgeschwindigkeiten kleinräumig herabgesetzt bzw. erhöht werden. Dieser Einfluss ist bei den möglichen Gebäuden im FNP-Änderungsbereich vernachlässigbar.

Der Bereich des Plangebietes ist ein insgesamt ländlich geprägter Raum. Die Geruchsemissionen, die von dem Betrieb der Biogasanlage, der Rapsölmühle mit Rapslager und der Brennerei nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgehen können, liegen gemäß Immissionsprognose für die sensiblen Bereiche (Wohnsiedlung nordöstlich des Plangebietes, Wohngebiet Ortslage Schwechow südöstlich des Plangebietes, Wohnnutzung Gutshaus sowie geplante Beherbergungseinrichtung im Süden des Plangebietes) im Bereich nicht erheblicher Beeinträchtigungen.

Beeinträchtigungen - Schutzgut Biotop, Tiere und Pflanzen

Durch die FNP-Änderung werden Eingriffe in Flächen mit unterschiedlichem Biotopwert vorbereitet.

Im Zuge der Errichtung eines Fahrhilfs zur Biogasanlage wurde Erlen-Eschen-Quellwald in 3.000 qm

⁶ Begriff der Meteorologie: eine Form des Hochdruckwetters mit wenig Bewölkung und mäßigen Winden

Flächengröße beseitigt. Erlen-Eschen-Quellwald ist ein gemäß § 20 LNatG M-V geschützter Biotop. Zudem wurde ein, außerhalb des B-Plangebietes befindliches, Weidengebüsch von 860 qm Flächen-größe beseitigt, ein ebenfalls gemäß § 20 LNatG M-V geschützter Biotop. Die Biotopbereiche „Erlen-Eschen-Quellwald“ und „Weidengebüsch“ haben einen hohen Wert im Schutzgut Arten und Biotope. Der Verlust von Waldflächen durch Errichtung des Fahrsilos bedarf – unabhängig von der naturschutzrechtlichen Seite – einer Genehmigung der Waldumwandlung durch die zuständige Forstbehörde (Forstamt Schildfeld), verbunden mit Maßnahmen zur Ersatzaufforstung. Zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zur Errichtung des Fahrsilos zur Biogasanlage wurde im Jahr 2006 ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt. Die Angaben des Landschaftspflegerischen Begleitplanes werden in den Bebauungsplan und den zugehörigen Grünordnungsplan aufgenommen.

In den weiteren Eingriffsflächen im Änderungsbereich werden gering- bis mittelwertige Biotopflächen in Anspruch genommen. Diese Flächen weisen im Bestand nur geringe Eignung als Lebensraum wildlebender Tierarten auf.

Zu den westlich und nordwestlich angrenzend außerhalb des Änderungsbereiches liegenden Bereichen „Erlen-Eschen-Quellwald“ und „Nordteil des Gutsarks mit nördlichem Teich“ wurden in der Brutsaison bis Juli 2008 Erfassungen der Vogelartenvorkommen durchgeführt.

Eine Quantifizierung und genauere Bewertung der Auswirkungen ist im Umweltbericht zum Bebauungsplan enthalten.

Schutzgebiete NATURA 2000

- FFH-Gebiet DE 2632-301 „Feldgehölze und Wälder im Raum Pritzler“

Das FFH-Gebiet DE 2632-301 „Feldgehölze und Wälder im Raum Pritzler“ befindet sich in knapp weniger als 300 m Abstand südöstlich des Änderungsbereiches. In diesem bewaldeten und von Feldgehölzen durchzogenen Schutzgebiet gilt der Schutz besonders den beiden baumbewohnenden Käferarten Heldbock (auch genannt Eichenbock *Cerambyx cerdo*) und Eremit (auch genannt Juchtenkäfer *Osmoderma eremita*).

Der Lebensraum dieser beiden Käferarten sind alte Laubbäume, die in ihren abgestorbenen, durchfeuchteten Baumteilen bzw. im Mull von Baumhöhlen besiedelt werden. Beide Arten sind standort-treu, d.h. die Verbreitungstendenz in andere geeignete Lebensräume ist gering.

Als andere Gebietsmerkmale dieses FFH-Gebietes werden im Standarddatenbogen angegeben: „Das landwirtschaftliche geprägte Gebiet beeindruckt durch die einzelnen verstreut in der offenen Landschaft stehenden Alteichen sowie die zahlreichen Eichenalleen an Landwegen und Straßen, die den Lebensraum des Heldbocks und des Eremiten darstellen.“

Folgende Angaben zur Verletzlichkeit des FFH-Gebietes (Gefährdungsfaktoren) sind im Standarddatenbogen enthalten: „Entnahme von bzw. Defizit an nachwachsendem Alt- und Totholz (Brutbäume und Brutbaumpotential für die Käfer), Intensivierung der Forstwirtschaft, Waldumbau, Verringerung des Alt- und Totholzanteils (jeweils soweit erheblich wirkend).“

Vorkommen dieser beiden Käferarten außerhalb des FFH-Gebietes in der Umgebung des Änderungsbereiches sind an Bäumen im Gutsark westlich des Änderungsbereiches und an Straßenbäumen östlich des Änderungsbereiches bekannt. Vorkommen im Änderungsbereich sind nicht bekannt.

Die Wirkungen der durch die FNP-Änderung vorbereiteten Vorhaben liegen im Bereich der direkten Inanspruchnahme von Flächen durch Überbauung bzw. Versiegelung. Denkbare erhebliche Beeinträchtigungen der Käferarten wäre die Beseitigung von Brutbäumen bzw. potentiellen Brutbäumen. Diese sind jedoch weder in den Eingriffsflächen noch im Änderungsbereich vorhanden. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass möglicher Lebensraum der Käferarten durch das Vorhaben nicht in Anspruch genommen wird.

Aufgrund der Art der Wirkungen des Vorhabens, der Art der Verletzlichkeit des Schutzgebietes, der räumlichen Entfernung des Schutzgebietes zum Änderungsbereich sowie aufgrund der mangelnden

Wahrscheinlichkeit des Vorkommens der geschützten Arten im Wirkungsbereich der Eingriffe können erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgebietes durch das Vorhaben offensichtlich ausgeschlossen werden.

Eine vertiefende Verträglichkeitsuntersuchung zum FFH-Gebiet „Feldgehölze und Wälder im Raum Pritzier“ wird daher nicht für erforderlich angesehen.

- EU-Vogelschutzgebiet DE 2732-402 „Mecklenburgisches Elbetal“

Das EU-Vogelschutzgebiet „Mecklenburgische Elbetal“ erstreckt sich von der Bundesstraße 5 im Norden bis zur südwestlich gelegenen Elbe und ist mehr als 33.500 ha groß. Das Plangebiet liegt innerhalb des Schutzgebietes, das generell Siedlungsbereiche nicht ausgrenzt.

Im Standarddatenbogen zum Schutzgebiet wird zu Güte und Bedeutung des EU-Vogelschutzgebietes „Mecklenburgisches Elbetal“ angegeben: „Während des gesamten Winterhalbjahres halten sich im Gebiet mehr als 20.000 Wasser- und Watvögel auf. Zu den Spitzenzeiten bis zu 80.000 Vögel, insbesondere Bleßgänse und Kiebitze. Das EU-Vogelschutzgebiet „Mecklenburgisches Elbetal“ ist einer der wichtigsten Zugkorridore Europas.“

Für die in diesem Schutzgebiet besonders geschützten Vogelarten wird keine besondere Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum angenommen. Für den nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich des Erlen-Eschen-Quellwaldes und den ebenfalls angrenzenden Bereich des Gutsparks wurde in der Brutsaison 2008 eine Bestandserfassung der Vogelartenvorkommen durchgeführt.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde eine Prüfung der Verträglichkeit der Planung mit den Schutzziele des Europäischen Vogelschutzgebietes „Mecklenburgisches Elbetal“ durchgeführt und in den Umweltbericht zum Bebauungsplan aufgenommen (Stand Juli 2008).

Aufgrund der Ergebnisse dieser Kartierung für die an das Plangebiet angrenzenden Flächen und der geringen Eignung des Plangebietes selbst als Vogellebensraum kommt diese Verträglichkeitsprüfung zum Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele des Europäischen Vogelschutzgebietes „Mecklenburgisches Elbetal“ nicht zu erwarten sind.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter wie Bau- oder Bodendenkmale sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand durch die Planung nicht betroffen.

Sachgüter bestehen im Plangebiet in Form der vorhandenen Gebäudesubstanz und landwirtschaftlichen, gartenbaulichen bzw. forstwirtschaftlichen Nutzflächen (Wirtschaftsgüter). Da die Planung mit Flächeneigentümer und –nutzer auf dem Gut Schwechow abgestimmt ist, sind im Ergebnis der Planung keine Beeinträchtigungen des Wirtschaftsbetriebes auf dem Gut Schwechow zu erwarten. Ein erheblicher Eingriff in das forstliche Wirtschaftsgut ist die Umwandlung von Erlenwald im Zuge der Errichtung des Fahrsilos zur Biogasanlage. Dieser ist in Abstimmung mit der Forstverwaltung durch Ersatzaufforstung auszugleichen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße.

Durch den Verlust von Freiflächen durch Flächenversiegelung wird der Anteil an Vegetationsfläche verringert, wodurch auch der Erholungswert verringert wird. Durch die Erschließung der Fläche und der Grüngestaltung wird wiederum eine Verbesserung des Erholungswertes erreicht.

Die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen sind insgesamt als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

Zusammenfassung Umweltauswirkungen

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden schutzgutbezogen in der folgenden Tabelle kurz zusammengefasst

Tabelle 2: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch hier: Orts- und Landschaftsbild	Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes durch Errichtung von Gebäuden und Anlagen, Vorprägung durch bisherige Nutzung im Plangebiet	+
hier: Immissionen	Lärm- und Geruchsimmissionen durch Betrieb vorhandener und geplanter Anlagen im Plangebiet: Richtwerte werden eingehalten	+
Boden	Verlust von Bodenfunktion durch Bebauung und Versiegelung	++
Wasser	Verlust von Oberflächenretention, Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	++
Klima, Luft	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	o
Biotop, Tiere	Verlust von Biotopflächen und Tierlebensraum	++
Kultur-, Sachgüter	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern, hier: Verlust Waldfläche	o ++
Wechselwirkungen	Verlust von Freifläche	+

+++ sehr erheblich, ++ erheblich, + wenig erheblich, o nicht erheblich

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Gutsanlage Schwechow wäre die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich nicht möglich. Ohne Bebauungsplan wäre eine weitere bauliche Entwicklung im Bereich der Gutsanlage Schwechow nicht möglich. In den bisher unbebauten Flächen würde die bisherige, meist landwirtschaftliche, Nutzung weitergeführt. Auf die in den bisher unbebauten Flächen bestehenden Vorbelastungen im Schutzgut Boden durch die bis in die 1990er Jahre im Plangebiet vorhandene Bebauung blieben bei Verzicht auf Bebauung erhalten. Nur eine Bebauung und Versiegelung würde in diesen Flächen unterbleiben, mit entsprechenden positiven Auswirkungen auf die Bodenentwicklung. Da einzelne Vorhabensteile bis zum Zeitpunkt März 2008 bereits im Vorgriff auf den Bebauungsplan errichtet wurden, würden diese bei Abbruch des Bebauungsplanverfahrens bestehen bleiben.

Die Entwicklung am Standort Gutsanlage Schechow würde auf eine reine Bestandssicherung beschränkt sein, weitere wirtschaftliche Entwicklungen des Gutsbetriebes einschließlich der touristischen Entwicklung wären nicht möglich, mit entsprechenden negativen Auswirkungen auf die Auslastung der Infrastruktur in der Gemeinde Pritzler.

9.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Da die Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen sollen, sind Überlegungen zur Begrenzung der Eingriffe erforderlich.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung bedeutet dies, dass die Darstellung von Bau- und Verkehrsflächen im Umfang möglichst gering gehalten wird.

Bei den Bau- und Verkehrsflächendarstellungen verbleiben große Flächen im Änderungsbereich als Grünflächen im südlichen und mittleren, aber auch im nordwestlichen Teil des Änderungsbereiches. Am nördlichen Rand des Änderungsbereiches werden Flächen für Maßnahmen für Natur und Landschaft dargestellt, in denen flächige Gehölzpflanzungen anzulegen sind. Diese dienen zum einen der Eingrünung der Neubebauung nach Norden und zum anderen der Biotopvernetzung mit Gehölz- und Waldbeständen im Nordwesten im Landschaftsschutzgebiet.

Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe im Änderungsbereich sind auch außerhalb des Änderungsbereiches durchzuführen. So ist gemäß Auflage der unteren Naturschutzbehörde der Ausgleich für die Eingriffe im Zuge der Errichtung eines Fahrsilos zur Biogasanlage in einer Fläche nordwestlich des Änderungsbereiches durch Maßnahmen der ökologischen Aufwertung zu erbringen (Erweiterung vorhandener Waldfläche mit Laubgehölzen (Eiche, Erle), Entschlammung eines temporären Kleingewässers). Diese Maßnahmen sind in dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Vorhaben dargelegt und wurden in den Bebauungsplan und Grünordnungsplan „Gutsanlage Schwechow“ aufgenommen. Auch weitere ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden nach Klärung der Flächenverfügbarkeit im Grünordnungsplan vorgeschlagen und in den Bebauungsplan aufgenommen.

9.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternativenprüfung

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes bezieht sich die Alternativenprüfung zunächst auf die Standortalternativen. Hier ist wichtig, dass es sich bei dem durch die Flächennutzungsplanänderung vorbereiteten Vorhaben um ein Vorhaben des am Gut Schwechow ansässigen Unternehmens handelt. Alternative Standorte im Gemeindegebiet kommen daher nicht in Betracht. Jedoch auch aus Umweltsicht bestehen Vorteile des Standortes im Bereich der Gutsanlage Schwechow als bereits seit Jahrzehnten landwirtschaftlich genutztem Standort, der bis in die 1990er Jahre großflächig bebaut war. An anderen möglichen Standorten im Gemeindegebiet wäre diese Struktur neu zu schaffen, was erheblichen wirtschaftlichen Aufwand, wesentlich stärkere Beeinträchtigungen aus Umweltsicht (Inanspruchnahme bisher ungenutzter Flächen) sowie deutliche Nachteile für die touristische Nutzung (kein historischer Bezug möglich) mit sich brächte.

Bezüglich der Lage von Bauflächen an diesem Standort Gut Schwechow wäre im Fall des Fahrsilos zur Biogasanlage die Suche nach einer Alternative, die nicht hochwertige Biotopbereiche beansprucht, sinnvoll gewesen, jedoch war eine Alternativenprüfung hier zu Beginn der Aufstellung der FNP-Änderung nicht mehr möglich, da das Vorhaben an dieser Stelle bereits realisiert war. Diese Flächendarstellung vollzieht diesen Zustand lediglich nach.

9.3 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Bewertung der Planung aus Sicht der Belange von Natur und Landschaft wurde ein Grünordnungsplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erarbeitet, der fachlich mit Hilfe der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ des Landesamtes für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern 1998 sowie in Orientierung an die "Hinweise zur Eingriffsregelung" des Landesamtes für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern 1999 erstellt wurde. Der Grünordnungsplan greift bei einzelnen Vorhabensteilen auf dazu bereits erstellte Landschaftspflegerische Begleitpläne zu.

Für die Bewertung im Bereich Immissionen wurde zu Geruch eine „Immissionsprognose zur Bestimmung der Immissionssituation im Bereich der Gutsanlage Schwechow (Geruch), Berichtsnr.: 0804-IP/2008; 19.03.2008“ durch die Ecoma GmbH erstellt. Diese Prognose arbeitet nach den Richtwerten der Geruchsimmissions-Richtlinie – GIRL zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen in der Fassung vom 21. September 2004. Zu Schallimmissionen wurde eine Lärmimmissionsuntersuchung für das Vorhaben vom Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. V. Ziegler mit Datum 11.03.2008 durchgeführt. Die Lärmimmissionsuntersuchung arbeitet mit Richtwerten der TA Lärm.

Der Grünordnungsplan und die Immissionsschutz-Untersuchungen wurden bei der Umweltprüfung herangezogen.

Quellen für Angaben zu den abiotischen Schutzgütern Boden und Wasser war die Baugrunduntersuchung zum Neubau einer Lagerhalle (Beurteilung der Gründung, ELH Erdlabor Hannover Ingenieure GmbH, 13. Oktober 2006) sowie der Geodatenpool, LUNG M-V.

9.4 Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Umweltauswirkungen („Monitoring“) dient der Überprüfung der planerischen Aussagen zu prognostizierten Auswirkungen, um erforderlichenfalls zu einem späteren Zeitpunkt noch Korrekturen der Planung oder Umsetzung vornehmen zu können oder mit ergänzenden Maßnahmen auf unerwartete Auswirkungen reagieren zu können. Vor diesem Hintergrund sollten Monitoringmaßnahmen vor allem in den Bereichen vorgeschlagen werden, in denen erhebliche Prognoseunsicherheiten bestehen. Zu überwachen sind (gemäß § 4c BauGB) nur die erheblichen Umweltwirkungen, und hier insbesondere die unvorhergesehenen Umweltwirkungen.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist diese Überwachung, die die konkreten Umweltfolgen des Vorhabens überprüfen soll, nicht genau festlegbar. Es werden daher in der Flächennutzungsplanänderung Empfehlungen gegeben, in welchen Bereichen auf Ebene des Bebauungsplanes, der die konkreten Vorgaben für Vorhaben im Plangebiet festlegt, Umweltauswirkungen zu überwachen sind. So beruhen Aussagen zur Wirksamkeit ökologischer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bezüglich der Kompensation von Eingriffen im Plangebiet auf Prognosen. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird daher die Durchführung der ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch die Gemeinde überwacht.

9.5 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) für den Bereich Gutsanlage Schwechow wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der auf Ebene des Flächennutzungsplanes (vorbereitende Bauleitplanung) die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Auf Ebene des Bebauungsplanes, der für den selben Bereich aufgestellt wird, und die verbindliche Bauleitplanung beinhaltet, wird ebenfalls eine Umweltprüfung durchgeführt, die sich mit dem konkreten, durch den Bebauungsplan festgelegten Vorhaben und ihren Umweltwirkungen befasst, und in einem Umweltbericht dokumentiert.

Der FNP-Änderungsbereich liegt nordwestlich der Ortslage Schwechow in der Gemeinde Pritzier. Der FNP-Änderungsbereich umfasst das Gelände des Gutes Schwechow mit dem landwirtschaftlich bzw. durch Obstanbau und -verarbeitung geprägten nördlichen Teil und dem durch das Gutshaus, Gebäuden für die Obstbrennerei, Laden, Verwaltung, Museum und Lehrwerkstatt, einer baumbestandenen Rasenfläche als Teil des Guts Parks sowie weiteren privaten Nutzungen geprägten südlichen Teil.

Im FNP-Änderungsbereich werden Sonderbauflächen und eine Wohnbaufläche sowie Grünflächen dargestellt. In der Fassung des FNP vor der Änderung war der Änderungsbereich im Süden als Grün-

fläche (Parkanlage) und im Norden als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Teile des Änderungsbereiches im Nordwesten sind zu Planungsbeginn Teil des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Mecklenburgisches Elbetal“. Diese Flächen wurden vor Planungsbeginn bereits mit einer Biogasanlage und einem Fahrsilo bebaut. Bei der unteren Naturschutzbehörde Landkreis Ludwigslust wurde die Ausgliederung dieser Flächen sowie einer weiteren östlich an die Fahrsilos angrenzenden Fläche aus dem LSG beantragt, verbunden mit dem Einbeziehen einer gleichgroßen Fläche im Norden des Änderungsbereiches in das LSG. Die beantragte Änderung des LSG wurde im Januar 2009 rechtswirksam, so dass keine Bauflächen mehr im LSG liegen.

In der Umweltprüfung werden die Umweltauswirkungen der FNP-Änderung untersucht.

Das Orts- und Landschaftsbild kann im nördlichen Teil des Änderungsbereiches durch Bebauung beeinträchtigt werden, da hier im östlichen Bereich bisher vorhandene Freiflächen bebaut werden können und die bauliche Nutzung so näher an die Gemeindestraße „An den Eichen“ rückt. Das Landschaftsbild im nördlichen Teil des Änderungsbereiches wird im Bestand bereits als eher geringwertig eingestuft. Der Verlust von Erlen-Eschen-Wald, der im Zuge der Errichtung der Fahrsilos bereits erfolgte, ist als erhebliche Beeinträchtigung von Schönheit, Eigenart und Vielfalt des Landschaftsbildes zu werten. Im südlichen Teil des Änderungsbereiches kann das bisher mittel- bis hochwertige Orts- und Landschaftsbild erhalten werden, wenn die hier geplante Bebauung (Hotel-/ Pensions-Gebäude, Café/Restaurant) in Gebäudehöhen und Gestaltung in die bauliche Umgebung eingepasst werden und der umgebende Baumbestand erhalten bleibt.

Die Lärmimmissionen werden bei Realisierung der Planung nach der durchgeführten Untersuchung für störungsempfindliche Nutzungen (Wohnnutzungen) im Plangebiet und dessen Umgebung innerhalb der Richtwerte der hier anzuwendenden TA Lärm liegen. Bezüglich Geruchsimmissionen ist nach dem durchgeführten Gutachten das Vorhaben, einschließlich der Erweiterung der geruchlich relevanten Anlagen in den vom Bebauungsplan vorgegebenen Grenzen, verträglich mit sensiblen Nutzungen im Plangebiet und dessen Umgebung. Die Geruchsimmissionen liegen innerhalb der Richtwerte der hier anzuwendenden Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL).

Durch Bodenversiegelungen werden die natürlichen Bodenfunktionen beeinträchtigt. Großflächige Versiegelungen sind insbesondere im nördlichen Bereich des Plangebietes geplant. Vorbelastungen im Schutzgut Boden sind aufgrund der bis in die 1990er Jahre vorwiegend im Norden des Plangebietes vorhandenen Bebauung und Versiegelung sowie der Aufschüttungen im Boden nach Abriss und Entsiegelung in den jetzigen Freiflächen vorhanden. Bei Berücksichtigung dieser Vorbelastung sind die Beeinträchtigungen in diesem Schutzgut insgesamt als erheblich zu bewerten. Insbesondere die Eingriffsfolgen zur Errichtung der Fahrsilos zur Biogasanlage sind als erheblich zu werten. Die Bodenversiegelung hat auch Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, indem die Versickerung unterbunden und der Oberflächenabfluss verstärkt wird.

Im Schutzgut Klima/ Luft sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Im Schutzgut Biotop, Pflanzen und Tiere werden durch die noch zu erwartenden Eingriffe insgesamt meist eher gering- bis mittelwertige Biotopflächen in Anspruch genommen. Diese Eingriffsflächen weisen im Bestand nur geringe Eignung als Lebensraum wildlebender Tierarten auf. Anders ist die Situation in diesem Schutzgut in der Baufläche für das Fahrsilo zur Biogasanlage zu bewerten; hier wurden hochwertige Biotopbereiche eines Erlen-Eschen-Quellwaldes in Anspruch genommen. Zu den westlich und nordwestlich angrenzend außerhalb des Plangebietes liegenden Bereichen „Erlen-Eschen-Quellwald“ und „Nordteil des Gutsparks mit nördlichem Teich“ wurden in der Brutsaison bis Juli 2008 Erfassungen der Vogelartenvorkommen durchgeführt. Diese Kartierung kommt in der Auswertung zu dem Ergebnis, dass durch die noch zu erwartenden Eingriffe keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vogelwelt in diesen Bereichen zu erwarten sind.

Bezüglich des in knapp unter 300m Entfernung zum Plangebiet liegenden Europäischen Schutzgebietes „Feldgehölze und Wälder im Raum Pritzier“ kommt eine überschlägige Vorprüfung zur Verträglich-

lichkeit der Planung zu dem Ergebnis, dass erhebliche Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgebiet und die dort zu schützenden Käferarten nicht zu erwarten sind.

Das EU-Vogelschutzgebiet „Mecklenburgische Elbetal“ erstreckt sich von der Bundesstraße 5 im Norden bis zur südwestlich gelegenen Elbe und ist mehr als 33.500 ha groß. Das Plangebiet liegt innerhalb des Schutzgebietes, das generell Siedlungsbereiche nicht ausgrenzt. Für die in diesem Schutzgebiet besonders geschützten Vogelarten wird keine besondere Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum angenommen. Für den nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich des Erlen-Eschen-Quellwaldes und den ebenfalls angrenzenden Bereich des Gutsarks wurde in der Brutsaison 2008 eine Bestandserfassung der Vogelartenvorkommen durchgeführt. Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde eine Prüfung der Verträglichkeit der Planung mit den Schutzziele des Europäischen Vogelschutzgebietes „Mecklenburgisches Elbetal“ durchgeführt und in den Umweltbericht zum Bebauungsplan aufgenommen (Stand Juli 2008). Aufgrund der Ergebnisse dieser Kartierung für die an das Plangebiet angrenzenden Flächen und der geringen Eignung des Plangebietes selbst als Vogellebensraum kommt diese Verträglichkeitsprüfung zum Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele des Europäischen Vogelschutzgebietes „Mecklenburgisches Elbetal“ nicht zu erwarten sind.

Kulturgüter wie Bau- oder Bodendenkmale sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand durch die Planung nicht betroffen.

Der Änderungsbereich soll nach Darstellungen der FNP-Änderung durchgrünt werden und vorhandener Grün- und Baumbestand möglichst erhalten und ergänzt werden. Im Norden des Änderungsbereiches werden Flächen für Maßnahmen für Natur und Landschaft dargestellt, in denen flächige Gehölzpflanzungen angelegt werden.

Die verbindliche Planung von ökologischem Ausgleich und Ersatz sowie eine konkrete Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung ist Gegenstand des Bebauungsplanes und des parallel dazu aufgestellten Grünordnungsplanes.

10.0 Planverfahren

Am 7. August 2007 hat die Gemeindevertretung Pritzier beschlossen, die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes einzuleiten und im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB den Bebauungsplan Nr. 3 „Gutsanlage Schwechow“ aufzustellen.

Auf der Gemeindevertretersitzung am 18.09.2007 hat die Gemeinde den im Maßstab 1:5.000 vorliegenden Vorentwurf zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen und bestimmt, hiermit die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden durchzuführen. Während des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden B-Planvorentwurf und Vorentwurf der 1. Änderung noch mit einer zusammengefassten Kurzbegründung verschickt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde durchgeführt in Form einer öffentlichen Bürger- und Einwohnerversammlung am 23.10.2007 im „Gutshaus Pritzier“ in der Gemeinde Pritzier. Parallel dazu wurden mit dem Schreiben vom 24.10.2007 des Amtes Hagenow-Land die Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden beteiligt.

Über die vorgebrachten Stellungnahmen sowohl von Bürgern, wie von Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde auf der GV-Sitzung am 12.02.2008 beraten und hierüber beschlossen. Die Ergebnisse dieser Beratung (Zwischenabwägung) waren anschließend in den zu überarbeitenden Entwurf des Bebauungsplanes (Stand März 2008) einzuarbeiten. Dieser unter Berücksichtigung der Zwischenabwägungsergebnisse und der vorliegenden Lärm- und Geruchsprognosen durch Fachgutachter erstellte Entwurf der 1. Änderung des FNP (Stand März 2008) nebst Entwurf des Umweltberichtes wurde

am 8. April 2008 in der Gemeindevertretersitzung beraten sowie der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Auf der Gemeindevertretersitzung am 08.07.2008 wurde aufgrund der Beschlüsse zu den vorliegenden Stellungnahmen aus der öffentlichen Planauslegung beschlossen, den Entwurf des B-Planes (Stand März 2008) zu ändern. Der geänderte Entwurf (Stand Juni 2008) wurde von der Gemeindevertretung Pritzier am 08.07.2008 beschlossen sowie gemäß § 4a Abs. 3 Satz BauGB die erneute öffentliche Planauslegung nebst geänderter Begründung und dem Umweltbericht.

Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 mit auf 14 Tage verkürzter Auslegungs- und Stellungnahmefrist im Zeitraum vom 25.08.2008 bis 12.09.2008.

Die von der Planänderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 22.08.2008 zur erneuten Stellungnahme aufgefordert.

Auf der Gemeindevertretersitzung am 27.01.2009 wurde über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und beschlossen sowie der Feststellungsbeschluss zur 1. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Pritzier gefasst.

Mit Schreiben vom 09. Juni 2009 wurde die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vom Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung MVP als höhere Verwaltungsbehörde genehmigt. Die Genehmigung enthielt eine Auflage zu einer redaktionellen Klarstellung. Die Auflage wurde erfüllt und von Seiten der höheren Verwaltungsbehörde wurde der Auflagenerfüllung zugestimmt, so dass danach im Kommunalanzeiger des Amtes Hagenow-Land am 16.10.2009 die Genehmigung öffentlich bekannt gemacht werden kann und nach dieser Bekanntmachung ab dem 17.10.2009 die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes rechtswirksam wird.


Gemeinde Pritzier
gez. Hamann
- Bürgermeister -
Bahnhofsstraße 25, 19230 Hagenow



Bearbeitung durch:

Plankontor Gesellschaft für Planung in Stadt und Land mbH
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin
September 2009

Am Born 6b, 22765 Hamburg, Tel.: 040/391769, Fax.: 040/391770,
E-Mail: plankontor.hamburg@snafu.de
Präsidentenstraße 21, 16816 Neuruppin, Tel.: 03391/458180, Fax: 03391/458188,
E-Mail: plankontor-neuruppin@t-online.de

In Arbeitsgemeinschaft mit **BARTELS UMWELTPLANUNG**,
Dipl.-Biol. Torsten Bartels, Neue Große Bergstraße 20, 22767 Hamburg