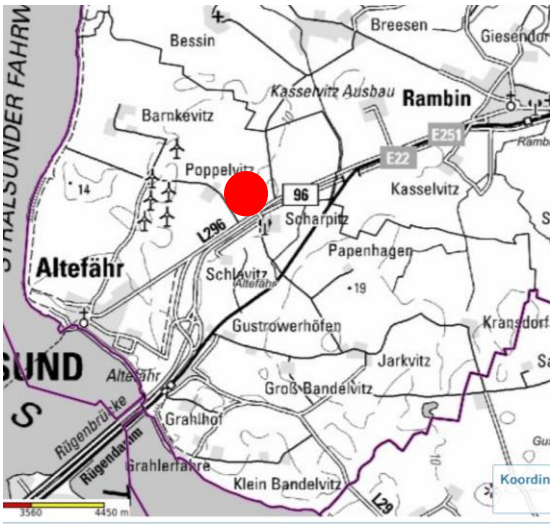
11. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Altefähr

(§ 1 Abs. 3 und 8 sowie § 8 Abs. 3 BauGB)

für den Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 „Gewerbepark Scharpitz“



Lage im Gemeindegebiet (roter Punkt)

Luftbild mit Änderungsbereich der 11. Änderung (farblich markiert)

Begründung gemäß § 2a BauGB

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB,
zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und
zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Stand: 10. August 2023

Aufstellung:
Gemeinde Altefähr
Am Fährberg 9
18573 Altefähr

Bearbeitung:
Planungsgruppe Stadt + Dorf
Prof. Dr. Rudolf Schäfer & Partner GbR
Tel.: 030 - 264 923 - 0
buero@pgruppe.de
www.pgruppe.de

in Kooperation mit
Büro Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten
Fürst-Bismarck-Straße 20
13469 Berlin
info@buero-wallmann.de
Tel.: 030 417 05 67 0

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass, Ziele und Zwecke, gesamtgemeindliche Einordnung ...4

1.1 Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung 4
1.2 Lage und Abgrenzung....5
1.3 Bestandssituation....6
1.4 Planungsgrundlagen 6

2. Planinhalt der 11. Änderung....11

3. Wesentliche Auswirkungen....11

4. Umweltbericht 12

4.1 Einleitung / Inhalt und Ziele der 11. Änderung des Flächennutzungsplans 12
4.2 Umwelt- und Fachplanungsrecht....12
4.3 Grundlagen der Umweltprüfung 16
4.3.1 Methodik der Umweltprüfung / angewandte Untersuchungsmethoden..... 16
4.3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Materials.. 17
4.4 Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands....17
4.5 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung....22
4.6 Artenschutzrechtliche Einschätzung....22
4.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung sowie zum Ausgleich und Ersatz nachteiliger Auswirkungen 22
4.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten....24
4.9 Technisches Verfahren bei der Umweltprüfung....24
4.10 Maßnahmen der Umweltüberwachung....24
4.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung 24

5. Verfahren 25

5.1 Aufstellungsbeschluss....25

1. Planungsanlass, Ziele und Zwecke, gesamtgemeindliche Einordnung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Altefähr hat in der Sitzung am 28.2.2022 Beschlüsse für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 „Gewerbepark Scharpitz“ sowie für die Einleitung der 11. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gefasst.

1.1 Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass der Planung der Gemeinde Altefähr ist die Weiterentwicklung der Gemeinde Altefähr im gewerblichen Bereich aufgrund konkreter Ansiedlungsinteressen mehrerer Betriebe.

Die Gemeinde Altefähr plant auf einer Fläche mit einer Größe von ca. 9 ha die Entwicklung eines Gewerbegebiets im Gemeindeteil Scharpitz. Für die Entwicklung des Gewerbegebiets sind die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Altefähr sind die Flächen im Plangebiet einschließlich der angrenzenden bebauten Grundstücke als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt, die einer gewerblichen Entwicklung entgegen-steht. Um eine gewerbliche Entwicklung auf der Fläche zu ermöglichen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die 11. Änderung des Flächennutzungsplans (§ 1 Abs. 8 BauGB) erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbepark Scharpitz“ im Standardverfahren mit Umweltbericht. Die Konkretisierung der Planung erfolgt auf der Ebene der Bebauungsplanung.

Ziel und Zweck der 11. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Bauflächen für bestimmte gewerbliche Nutzungen. Dazu wird die Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplans von Landwirtschaftsfläche in Baufläche angestrebt. Dafür kommen verschiedene Varianten in Betracht (gewerbliche Baufläche, Sonderbaufläche), die im weiteren Verfahren geprüft werden sollen. Entsprechend dem aktuellen Planungsstand wird im Vorentwurf die Variante „gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

Mit dem angestrebten Planungsrecht soll im Gemeindegebiet die Möglichkeit geschaffen werden, für regionale Unternehmen einen sicheren Standort zu schaffen. Die Flächen werden ausschließlich zur Ausübung von Gewerbe geschaffen.

Die Lage der Gemeinde Altefähr im Westen der Insel Rügen sowie die sehr gute Anbindung des Gemeindeteils Scharpitz an das lokale, regionale und überregionale Straßennetz über die Landesstraße L 296 und die Bundesstraße B 96n mit der Anschlussstelle Altefähr bieten grundsätzlich geeignete Rahmenbedingungen für eine gewerbliche Entwicklung.

Die Gemeinde Altefähr ist vor allem touristisch und landwirtschaftlich geprägt. Der Gemeindeteil Scharpitz ist bereits Standort für Gewerbe, u.a. für einen landwirtschaftsbezogenen Gewerbebetrieb (Landtechnik Vertrieb und Dienstleistungen), der sich in Scharpitz erweitern und modernisieren möchte und dazu zusätzliche Flächen benötigt. Weitere Ansiedlungs- und Investitionsinteressen regional tätiger Betriebe zur Weiterverarbeitung landwirtschaftlicher Produkte und zur Lagerung sowie zur Erzeugung grüner Energie und Weitergabe an Dritte liegen

vor.

Die Gemeinde Altefähr verfügt über keine anderen planungsrechtlich gesicherten Gewerbeflächen in dem benötigten Umfang mit den benötigten Standortanforderungen, die für landwirtschaftsbezogene und weitere Gewerbebetriebe geeignet und verfügbar sind.

Die vorliegende Begründung wird im weiteren Verfahren ergänzt und fortgeschrieben.

1.2 Lage und Abgrenzung

Die Gemeinde Altefähr liegt am Strelasund im Westen der Insel Rügen, gegenüber der Hansestadt Stralsund. Die Gemeinde Altefähr ist neben der Fährhafenfunktion traditionell touristisch und landwirtschaftlich geprägt.

Der räumliche Änderungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplans entspricht dem Änderungsbereich des parallel aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 16 „Gewerbepark Scharpitz“ und liegt im östlichen Teil der Gemeinde Altefähr im Norden des Gemeindeteils Scharpitz unmittelbar angrenzend an den Gemeindeteil Poppelvitz. Die Gemeinde Altefähr liegt im Amtsbereich West-Rügen im Landkreis Vorpommern-Rügen. Bei den Gemeindeteilen Scharpitz und Poppelvitz handelt es sich um zwei ehemalige Gutshofanlagen.

Der Gemeindeteil Scharpitz liegt verkehrsgünstig an der Landesstraße L 296 und der Bundesstraße B 96n ca. 2,5 km östlich des Gemeindehauptortes Altefähr. Die B 96n verläuft südlich des Plangebiets als zweistreifige, anbaufreie Kraftfahrstraße mit Zusatzstreifen in Troglage, die nächstgelegene Anschlussstelle Altefähr liegt ca. 2 km südwestlich des Plangebiets. Die B 96n ist als Europastraße E 22 ein wesentliches Bindeglied im europäischen Verkehrsnetz sowie ein wichtiger Bestandteil der Transeuropäischen Netze (TEN). Das Plangebiet ist somit sehr gut an das lokale, regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Der südlich der Bundestraße B 96n gelegene Teil von Scharpitz ist über eine Überführung an die Landesstraße angebunden.

Über den ca. 2,5 km entfernten Bahnhof Altefähr besteht zudem eine Anbindung an den schienengebundenen Regionalverkehr. Zwischen Altefähr und Stralsund verkehrt eine Personenfähre. Zwischen Altefähr und Samtens verkehrt werktags zu den Stoßzeiten zudem eine Buslinie mit Halt in Scharpitz.

Der ca. 9 ha große Änderungsbereich liegt zwischen der Landesstraße L 296 und B 96n im Süden, der Gemeindestraße „Schwarzer Weg“ in Richtung Breesen im Osten, der Gemeindestraße in Richtung Poppelvitz im Westen und weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden.

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 18/7, 19/6, 20/5, 21/5, 22/5, 23/7 (teilweise), 30/4, 31/4, 18/5, 31/3, 30/3, 23/6, 23/5, 22/4, 22/3, 21/4, 21/3, 20/4, 20/3, 19/4, 19/3 und 19/5 der Flur 1 der Gemarkung Scharpitz. Die Flurstücke im Änderungsbereich befinden sich weitgehend in privatem, einige in öffentlichem Eigentum.

1.3 Bestandssituation

Die Fläche des Änderungsbereichs wird derzeit mit Ausnahme von begrünten Randbereichen landwirtschaftlich genutzt.

Der Änderungsbereich umrahmt die bestehenden, bebauten und über die Landesstraße L 296 erschlossenen Grundstücke Scharpitz 1-6a. Die benannten Grundstücke sind straßenbegleitend mit eingeschossigen Gebäuden mit unterschiedlich geneigten Satteldächern in offener Bauweise (zwei Einzelhäuser, ein Doppelhaus, ein Reihenhaus) bebaut und werden zu Wohnzwecken bzw. gewerblich genutzt. Die Hauptgebäude werden durch rückwärtig gelegene Nebengebäude ergänzt, an die sich Gärten anschließen. Auf der Nordseite der L 296 verläuft parallel zur Fahrbahn ein gemeinsamer Geh- und Radweg mit beidseitigen Grünstreifen, der im Zweirichtungsverkehr befahrbar ist.

Südwestlich des Plangebiets verläuft die Gemeindestraße nach Poppelvitz mit einem straßenbegleitenden Grünstreifen mit einer Baumreihe.

Östlich des Plangebiets schließt die Gemeindestraße nach Breesen an, die auf der westlichen Seite von einem Gehölzstreifen begleitet wird.

1.4 Planungsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

Der 11. FNP-Änderung liegen im Wesentlichen folgende Gesetze und Verordnungen zu Grunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)

Raumordnung / Landes- und Regionalplanung

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern[1] sowie im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)[2] werden rahmengebende Grundsätze und Ziele für die Entwicklung der Raum- und Siedlungsstruktur festgelegt. Die kommunalen Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung sind nachfolgend mit einem (**Z**) markiert.

Gemäß Programmpunkt 4.3 Siedlungsentwicklung (1) des Landesraumentwicklungsprogramms soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden. Dabei sollen die Anforderungen an eine ressourcenschonende und nachhaltige Siedlungsentwicklung, an den Umgang mit den Auswirkungen des demografischen Wandels sowie an Strategien zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung berücksichtigt werden. (2) Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden. (5) In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn das Vorhaben nachweislich immissionsschutzrechtlich nur außerhalb der Ortslage zulässig ist oder aufgrund seiner spezifischen Standortanforderungen an die Infrastruktur nicht in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen realisiert werden kann (**Z**)**.** (6) Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden (**Z**).

Das Landesraumentwicklungsprogramm weist die Gemeinde Altefähr als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Landwirtschaft aus. Gemäß Programmpunkt 4.5 (2) darf die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden (**Z**). (3) In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen zu berücksichtigen. (7) Die Veredelung, Weiterverarbeitung und Vermarktung landwirtschaftlicher Produkte durch den Aufbau geeigneter Strukturen sowie durch wettbewerbsfähige Rahmenbedingungen für das verarbeitende Ernährungsgewerbe soll weiter vorangebracht werden.

Gemäß Programmpunkt 4.6 (4) soll in den Vorbehaltsgebieten Tourismus der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen.

Gemäß Programmsatz 3.3.3 (1) bildet die auf der gegenüberliegenden Seite des Strelasunds gelegene, ca. 6,5 entfernte Stadt Stralsund mit ihren Umlandgemeinden, zu denen auch die Gemeinde Altefähr gehört, einen Stadt-Umland-Raum (**Z**). (2) Die Stadt-Umland-Räume sollen unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Struktur als wirtschaftliche Kerne des Landes weiter gestärkt und

[1] Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV), Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung des Landes Mecklenburg-Vorpommern des Landes M-V, Juni 2016

[2] Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010, Regionaler Planungsverband Vorpommern (Hrsg.), festgestellt durch Landesverordnung vom 19. August 2010.

entwickelt werden. Die Gemeinden, die den Stadt-Umland-Räumen zugeordnet sind, unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot (**Z**). (3) Grundlage für die interkommunalen Abstimmungen bildet das Stadt-Umland-Konzept für den jeweiligen Stadt-Umland-Raum. Die Stadt-Umland-Konzepte sind zumindest in folgenden Handlungsfeldern zu überprüfen und bei Bedarf weiter zu entwickeln: Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung, Infrastrukturentwicklung sowie Freiraumentwicklung (**Z**). (4) (5) Die Stadt-Umland-Konzepte sind Beurteilungs- und Entscheidungsgrundlage für Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der Stadt-Umland-Räume sowie für den Einsatz von Förderinstrumentarien des Landes.

Die Hansestadt Stralsund bildet gemeinsam mit der Hansestadt Greifswald das Oberzentrum Vorpommerns. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Bergen auf Rügen in ca. 20 km Entfernung. Die B 96n ist dem großräumigen Straßennetz zugeordnet.

Gemäß Programmpunkt 5.3 Energie (1) soll in allen Teilräumen eine sichere, preiswerte und umweltverträgliche Energieversorgung gewährleistet werden. Um einen substantiellen Beitrag zur Energiewende in Deutschland zu leisten, soll der Anteil erneuerbarer Energien dabei deutlich zunehmen.

Gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern liegt das Plangebiet in einem Tourismusraum/Tourismusentwicklungsraum und einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Der Radweg entlang der B96/L 296 ist zudem Teil eines regional bedeutsamen Radroutennetzes. Das ca. 9 km östlich von Scharpitz gelegene Samtens ist im System der zentralen Orte ergänzend zu den bereits auf Ebene der Landesplanung benannten zentralen Orten als Grundzentrum ausgewiesen.

Gemäß Programmpunkt 4.1 Siedlungsstruktur (1) soll die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region in ihren Grundzügen erhalten werden. Sie soll entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt und den Erfordernissen des demographischen Wandels angepasst werden. (2) Die Siedlungsentwicklung soll die optimale Nutzung der vorhandenen sozialen, kulturellen, sportlichen, wirtschaftlichen und technischen Infrastruktur unterstützen. Die Siedlungsentwicklung soll eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur befördern. (5) Die gewerbliche Bauflächenentwicklung soll auf die Zentralen Orte konzentriert werden. In den anderen Gemeinden soll sich die gewerbliche Bauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, orientieren. (6) Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. (7) Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine ressourcenschonende ökologische Bauweise Rechnung zu tragen. (9) Bei größeren Baulandausweisungen ist eine Kooperation benachbarter Gemeinden anzustreben. Insbesondere bei der Ausweisung und Nutzung von Gewerbegebieten soll eine verstärkte Abstimmung und interkommunale Zusammenarbeit zwischen Gemeinden erfolgen.

Der Standort Scharpitz gehört nicht zu den regional oder überregional bedeutsamen gewerblichen und industriellen Standorten gemäß Programmpunkt 4.3.1. Neue Wohn- und Gewerbegebiete sollen nur im Rahmen der in Flächennutzungsplänen dargestellten Flächen entwickelt werden. Eine Ausnahme bildet die Umnutzung innerstädtischer Brachflächen.

Gemäß Programmpunkt 3.1.2 Stadt-Umland-Räume (3) unterliegen Gemeinden, die Stadt – Umland – Räumen zugeordnet sind, einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. **(Z)** Das Kooperations- und Abstimmungsgebot gilt wechselseitig für Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit Auswirkungen auf die Gemeinden im Stadt-Umland-Raum, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe einschließlich Einzelhandel, Verkehr, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie für die Vorhaltung kommunaler Einrichtungen. (4) In den Stadt–Umland–Räumen Greifswald und Stralsund sind ausreichend Siedlungsflächenreserven vorhanden, um ggf. auch im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit der Gemeinden den Bedarf an Wohnbau- und Gewerbeflächen bis zum Jahr 2020 zu erfüllen. Die Ausweisung neuer Flächen zusätzlich zu den bauleitplanerisch gesicherten ist in diesem Zeitraum in der Regel nicht erforderlich. (5) Der Abstimmungsprozess zwischen den Kernstädten und ihren Umlandgemeinden soll weitergeführt werden. Die Stadt–Umland–Abstimmungen bilden die Grundlage für den gezielten Einsatz von Förderinstrumentarien.

In der Begründung dazu wird u.a. weiter ausgeführt, dass die Hansestädte Greifswald und Stralsund zusammen mit ihren Umlandgemeinden zu den wirtschaftlichen Kernräumen des Landes gehören. Die Stadt–Umland–Räume sollen in ihrer Entwicklung weiter so gefördert werden, dass sie ihre Rolle als hervorgehobene Wirtschafts- und Hochschulstandorte stabilisieren und weiter ausbauen können sowie ihre nationale und internationale Wettbewerbsfähigkeit gestärkt wird. In besonderen Einzelfällen, wenn eine konkret abgesicherte gewerbliche Investition nur an einem bisher nicht ausgewiesenen Standort erfolgen kann, ist die Inanspruchnahme neuer Flächen für Gewerbe möglich.

<u>Standortuntersuchung für eine gewerbliche Entwicklung im Bereich Südwest-Rügen/ Stralsund</u>

Im Rahmen der Anpassung der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung wurde in Abstimmung mit den zuständigen Raumordnungsbehörden eine Standortuntersuchung[3] durchgeführt. Untersucht wurden Standorte auf der Insel Rügen und im Stadt-Umland-Raum Stralsund. Anhand von planerischen, infrastrukturellen und wirtschaftlichen Kriterien wurden bestehende und geplante Standorte vergleichend bewertet.

Die Untersuchung der bauleitplanerischen Rahmenbedingungen hat eine Auswahl potenzieller Standorte aufgezeigt, die verschnitten mit den projekt- und unternehmensspezifischen Anforderungen zu einer Standortvorauswahl geführt haben.

Die vertiefende Standortuntersuchung verschiedener Standorte auf der Insel Rügen hat gezeigt, dass Standorte entlang der B 96 aufgrund des hohen Ausbaustandards der B 96, der ebenfalls sehr gut ausgebauten L 296 mit dem straßenbegleitenden übergeordneten Radweg sowie der parallel verlaufende Bahnstrecke Sassnitz-Stralsund besonders günstige verkehrliche Standortbedingungen bieten und dass das angestrebte Projekt aufgrund seiner Größe und Struktur nicht ohne Weiteres in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen in den einbezogenen Gemeinden realisierbar ist.

Die Untersuchung hat weiterhin ergeben, dass der Standort Scharpitz für die Umsetzung des angestrebten Projekts besonders gut geeignet ist. Zum einen ist dort die unmittelbare Nähe zur Hansestadt Stralsund und die besonders gute

[3] Planungsgruppe Stadt+Dorf, Prof. Dr. Rudolf Schäfer & Partner, Standortuntersuchung für eine gewerbliche Entwicklung im Bereich Südwest-Rügen/ Stralsund, Berlin Juli 2023

Anbindung an das einwohnerstarke Oberzentrum mit seinen Funktionen und Angeboten in vielerlei Hinsicht vorteilhaft, zum anderen bietet die parallele Führung der B 96 und L 296 bei vergleichsweise geringem Verkehrsaufkommen auf der Landesstraße die besten logistischen Standortbedingungen. Ortsdurchfahrten und andere Beschränkungen bzw. Hemmnisse werden an diesem Standort vermieden, sodass besonders gute verkehrliche Bedingungen auch für Lkw und Landmaschinen bei vergleichsweise geringem Störpotenzial vorhanden sind. Scharpitz gehört darüber hinaus zum Stadt-Umland-Raum Stralsund, der gemäß den Zielen der Raumordnung als wirtschaftlicher Kernraum gestärkt und weiterentwickelt werden soll und ist als Standort für landwirtschaftliches Gewerbe bereits etabliert und bekannt. Die Flächen nördlich der L 296 bieten dabei durch die besonders geradlinige, vorhandene Straßenanbindung sowie die besonders günstige Lage zum Windpark Altefähr Vorteile. Die bereits bestehende Infrastruktur kann optimal genutzt werden. Auch bezüglich der wirtschaftlichen Umsetzbarkeit ist der Standort deutlich besser zu beurteilen, als die übrigen untersuchten Standorte, da die Flächen verfügbar sind, ein konkretes Investitionsinteresse besteht und bereits Beschlüsse zur planungsrechtlichen Umsetzung gefasst wurden, die eine kurzfristige Realisierbarkeit möglich erscheinen lassen.

Integriertes ländliches Entwicklungskonzept für die Insel Rügen (ILEK Rügen)

Im integrierten ländlichen Entwicklungskonzept Rügen [4] wird die Gemeinde Altefähr dem Raumtypus „Tourismusergänzungs- und Verflechtungsraum zugeordnet. In diesem Raumtypus kommt dem Themenschwerpunkt „Landwirtschaft, Energie und Gewerbe“ neben den Themenschwerpunkten „Tourismus, Natur und Kultur (Denkmal)“ sowie „Daseinsvorsorge und Mobilität“ besondere Bedeutung zu.

In diesem Themenfeld wird das Vorhandensein größerer landwirtschaftlicher Betriebe als Stärke eingeschätzt. Als Schwächen werden u.a. das Fehlen wettbewerbsfähiger Unternehmen mit Veredelungsprofil sowie einer flächendeckender Marktpräsenz regionaler Produkte identifiziert. Chancen und Potenziale werden u.a. in der Intensivierung der Veredelung landwirtschaftlicher Produkte gesehen. Im Bereich regenerativer Energien kann eine zunehmende Dezentralisierung der Energieversorgung auf der Basis von Kraft-Wärme-Koppelung einen erheblichen Beitrag zur Stabilisierung von Energiekosten leisten und zudem Impulse für eine Positionierung des „Inselkerns“ aber auch für Rügen insgesamt im Segment des Umwelt- bzw. nachhaltigen Tourismus geben. Innerhalb der ländlichen Gewerbeentwicklung würde vor allem eine strategische Ansiedlung strukturbestimmender Unternehmen die regionale Wertschöpfung stärken.[5]

Regionales Energiekonzept Vorpommern

Gemäß dem Regionalen Energiekonzept Vorpommern[6] orientiert sich die Energieregion Vorpommern auf eine vollständige Deckung des regionalen Energieverbrauchs aus eigener Erzeugung sowie auf den Energieexport. Die regionale Erzeugungsstrategie setzt auf eine Ablösung fossiler Energieträger durch Erneuerbare Energien (EE), auf die Nutzung des technischen Fortschritts, auf den

[4] Integriertes ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) für die Insel Rügen, Wagner Planungsgesellschaft, September 2017

[5] Ebenda, S.99

[6] REGIONALES ENERGIEKONZEPT VORPOMMERN– KURZFASSUNG –, Regionaler Planungsverband Vorpommern (Hrsg.), Greifswald, Oktober 2015, S.8

Ausbau der Netze und auf intelligente Netzsteuerung sowie auf Speicherung.

2. Planinhalt der 11. Änderung

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung zu schaffen, sieht die 11. Änderung eine Änderung der Darstellung „Landwirtschaftsfläche“ vor. Dazu kommen Darstellungen von Sonderbauflächen und/oder gewerblichen Bauflächen in Betracht. Eine genaue Prüfung der zukünftigen Darstellungen soll im weiteren Verfahren parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 „Gewerbepark Scharpitz“ erfolgen. Im Vorentwurf wird entsprechend dem bisherigen Planungsstand eine gewerbliche Baufläche als eine mögliche Variante dargestellt.

Die übrigen Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans bleiben unberührt.

Aufgrund der spezifischen Standortanforderungen der interessierten, bereits auf Rügen ansässigen Betriebe hinsichtlich der infrastrukturellen Anbindung und Erreichbarkeit, der Lage zur landwirtschaftlichen Urproduktion sowie des Emissionsverhaltens kann eine derartige Flächenbereitstellung nicht in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen des Gemeindehauptortes Altefähr oder anderer Gemeindeteile realisiert werden. Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung im erforderlichen Umfang sind nicht vorhanden. Der bereits ortansässige Landtechnikbetrieb hat an seinem bestehenden Standort in Scharpitz keine adäquaten modernen Flächen sowie Erweiterungsmöglichkeiten.

Deshalb werden küstenabgewandte Flächen im Außenbereich mit besonders günstigen verkehrlichen und infrastrukturellen Bedingungen in Betracht gezogen.

3. Wesentliche Auswirkungen

Die wesentlichen Auswirkungen der 11. Flächennutzungsplanänderung werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Auswirkungen auf Wohn- und Arbeitsstätten

Die Darstellung einer Baufläche im Vorentwurf der 11. Flächennutzungsplan-änderung ermöglicht eine gewerbliche Entwicklung der Fläche. Die landwirt-schaftliche Nutzung in Form von Ackerfläche wird zugunsten der Lagerung, Veredelung und Weiterverarbeitung landwirtschaftlicher Produkte sowie weiterer gewerblicher Nutzungen verändert. Die geplante Änderung soll dazu beitragen, den Wirtschaftsstandort insgesamt zu stärken, regionale Wertschöpfungspotenziale vor Ort zu nutzen und Entwicklungsflächen für vor allem regionale Betriebe zu schaffen.

Die Planung wird sich auf bestehende Wohnstätten im Umfeld des Plangebiets auswirken. Die Auswirkungen werden im weiteren Planverfahren untersucht.

Auswirkungen auf die Umwelt

Die wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt werden im nachfolgenden Umweltbericht beschrieben.

Im Änderungsbereich sind bei der Konkretisierung der Planung im weiteren

Verfahren die Belange des Immissionsschutzes sowie des Natur- und Freiraumschutzes zu berücksichtigen.

4. Umweltbericht

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung oder Änderung (vgl. § 1 Abs. 8 BauGB) der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eines Bauleitplans zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht beschrieben. Die im folgenden Umweltbericht dargestellten Sachverhalte stellen einen separaten Teil der Begründung dar, der in die Abwägung der unterschiedlichen Belange des Bauleitplans einfließt.

Das BauGB sieht in § 2 (4) vor, dass die Umweltprüfung in zeitlich nachgeordneten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen bechränkt werden kann. Zur Darstellung und Bewertung des Bestandes wird deshalb bei den laufenden oder bereits durchgeführten Verfahren auf vorhandene Grundlagen und Informationen zurückgegriffen. Es werden Grundlagen aus dem parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren Nr. 16 „Gewerbegebiet Altefähr“ verwendet. Hierzu zählen u. a. eine Biotopkartierung sowie ein artenschutzfachlicher Bericht. Eigene und zusätzliche Untersuchungen sind nicht vorgesehen.

Die Prognose der Umweltauswirkungen erfolgt nach dem Prinzip, dass von einer Planung Wirkungen ausgehen, die Veränderungen der Schutzgüter hervorrufen.

4.1 Einleitung / Inhalt und Ziele der 11. Änderung des Flächennutzungsplans

Ziel der 11. Änderung des FNP der Gemeinde Seebad Altefähr ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung im Gemeindeteil Scharpitz auf einer ca. 9 ha großen Fläche. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind diese Flächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Die Entwicklung einer gewerblichen Baufläche bzw. einer Sonderbaufläche ist im Gemeindeteil Scharpitz geplant und umfasst eine Flächengröße von ca. 9 ha.

Anlass sind konkrete Ansiedlungsinteressen mehrerer Betriebe wie die Errichtung einer Klein-Mälzerei, die Errichtung eines Produktionsstandortes für Grünen Wasserstoff und die Errichtung von modernen Hallen für die Lagerung.

Zudem möchte sich ein bereits am Standort Scharpitz ortansässiger Betrieb (Landtechnik Vertrieb und Dienstleistungen) erweitern und benötigt dazu weiteres Flächenpotential.

4.2 Umwelt- und Fachplanungsrecht

Im Folgenden werden die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung

berücksichtigt werden, dargestellt.

Bundesnaturschutzgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist ein eigenständiges rahmenrechtliches Gesetz, das die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege regelt, die es gemäß § 1 Abs. 5 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen gilt. Das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) konkretisiert und ergänzt die Festlegungen des BNatSchG und gilt unmittelbar.

Bauplanungsrecht

Gemäß § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll „mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen. Für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

Nach § 2 Abs. 4 i. V. mit § 2a des Baugesetzbuchs ist die Umweltprüfung mit Umweltbericht obligatorischer Bestandteil des Regelverfahrens für die Aufstellung von Bauleitplänen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sowie die bewerteten Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum Baugesetzbuch darzulegen.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach u.a. Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, auf die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu prüfen sind.

Naturschutz und Landschaftspflege

Gesetzliche Grundlage für den Bereich Naturschutz und Landschaftspflege bilden das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Mecklenburger Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V). Hier sind die Ziele und Inhalte sowie das Verhältnis zur Bauleitplanung und zu den Fachplanungen geregelt.

Nach § 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie

die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Eingriffsregelung

Die §§ 13 bis 19 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Der Verursacher von Eingriffen ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Artenschutz

In § 44 BNatSchG ist der Umgang mit besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) geregelt. Im Rahmen des Verfahrens des Bebauungsplans ist zu prüfen, ob die Zugriffsverbote des Absatzes 1 eingehalten werden können und eine unzulässige Beeinträchtigung von Individuen, der lokalen Population und der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten ausgeschlossen werden kann. Zu beachten sind nationale und europäische Verordnungen und Richtlinien wie die Europäische Artenschutzverordnung, der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie die Europäische Vogelschutz-Richtlinie. Für die vorliegende 11. Änderung des Flächennutzungsplans hat dies nur eingeschränkt Relevanz, da mit ihr keine zusätzlichen Flächen für bauliche Nutzungen in Anspruch genommen werden, sondern lediglich die Art der Nutzung angepasst wird und Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange durch die vorgesehene Änderung nicht zu erwarten sind. Nur wenn eine Umsetzbarkeit im parallel aufzustellenden Bebauungsplan nicht sichergestellt werden kann, so wäre auch die Umsetzbarkeit einer Änderung des FNP in Frage zu stellen.

Biotopschutz

§ 30 Abs. 2 BNatSchG bzw. § 20 NatSchAG M-V definieren die geschützten Biotoptypen und deren Schutzstatus. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind verboten. Ergänzend zu den Vorschriften des § 30 BNatSchG weitet § 20 NatSchAG M-V den gesetzlichen Biotopschutz noch auf weitere Biotope aus.

Baumschutz

In § 18 NatSchAG M-V wird der gesetzliche Baumschutz definiert. Danach sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.

Für Altefähr hat die Gemeindevertretersitzung am 17.09.2003 eine Baumschutzsatzung beschlossen (Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Altefähr). Die Satzung regelt den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile des Gemeindeterritoriums einschließlich

der Bebauungsplangebiete. Für Bebauungsplangebiete, die nach Inkrafttreten dieser Satzung rechtskräftig werden, gilt diese Satzung für den Planänderungsbereich entsprechend.

Geschützt sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 0,5 m (gemessen in 1,00 m Höhe). Ebenfalls geschützt sind mehrstämmige Bäume, wenn die Summe der Stammumfänge 0,5 m beträgt und wenn einer der Stämme einen Umfang von mindestens 0,3 m hat. Der Schutz erstreckt sich auch auf Ersatzbaumpflanzungen ohne Rücksicht auf ihren Stammumfang. Von den Verboten der Baumschutzsatzung kann auf Antrag eine Befreiung erteilt werden. Wird die Beseitigung eines geschützten Baumes genehmigt, so hat der Antragsteller auf seine Kosten Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Gemäß § 19 NatSchAG M-V (zu § 29 Absatz 3 BNatSchG) sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten.

Gutachtliches Landschaftsprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern enthält Leitlinien, Entwicklungsziele, schutzgutbezogene Zielkonzepte und die Ziele für die naturräumlichen Regionen Mecklenburg-Vorpommerns. Rechtsgrundlage für das Landschaftsprogramm ist § 11 des NatSchAG M-V. Im Gutachtlichen Landschaftsprogramm werden für einzelne Landschaftszonen des Landes Mecklenburg-Vorpommern Qualitätsziele formuliert, die zu entsprechenden Handlungskonzepten führen.

Der Änderungsbereich des FNP gehört zur Landschaftszone des Vorpommerschen Flachlands, bzw. zum Flach- und Hügelland von Inner-Rügen.

Für das Landschaftsbildpotenzial sind auf Höhe Scharpitz negative Einzelobjekt (Splittersiedlungen) und Windkraftanlagen dargestellt.

Die Küstengebiete von Rügen aber auch weitere Teile des Festlandes zählen zu den Biotopverbundräumen von überregionaler Bedeutung.

Die B96 stellt eine Zerschneidungsachse für die Wertigkeit von unzerschnittenen Freiräumen dar.

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP VP)

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie hat auf Grundlage des § 11 NatSchAG M-V den Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP) 2011 fortgeschrieben. Im GLRP wird die Aussage des Gutachtlichen Landschaftsprogramms inhaltlich vertieft und räumlich konkretisiert.

Der GLRP stellt für den Änderungsbereich folgende allgemeine Aussagen dar:

Im Plangebiet sind keine schutzwürdigen Arten oder Lebensräume verortet.

Der Orstkern Altefähr bis hin zum Änderungsbereich übernimmt in der Biotopverbundplanung keine Funktionen. Daran anschließend erstrecken sich in nördlicher und westlicher Richtung Flächen für den Biotopverbund im weiteren Sinne.

Bei den Schwerpunktbereichen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen befindet sich das Plangebiet innerhalb des Maßnahmenkomplexes A

201 (Flächen westlich der B96n): Projekt zur Sanierung und Renaturierung von Söllen.

Bei den Zielen der Raumentwicklung und den Anforderungen an die Raumordnung sind keine Erfordernisse dargestellt.

Landschaftsplan

Landschaftspläne stellen gemäß § 11 BNatSchG Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf örtlicher Ebene dar. Inhalte und Verfahren sind in § 11 NatSchAG M-V geregelt.

Für die Gemeinde Seebad Altefähr liegt kein Landschaftsplan vor.

4.3 Grundlagen der Umweltprüfung

Inhaltlich orientiert sich die Umweltprüfung an der Anlage zum § 2 Abs. 4 und § 2 a des BauGB. Räumliche Bezugsgrundlagen für die Angaben des Umweltberichts stellen im Wesentlichen folgende Planwerke und Strategien dar:

- der Flächennutzungsplan der Gemeinde Seebad Altefähr,
- Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern,
- die Bestandserfassung im Rahmen des parallel aufzustellenden Bebauungsplans (Übernommen aus der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbepark Scharpitz“, Büro Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten)

Darüber hinaus werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche von der Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und mit dieser frühzeitigen Beteiligung aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die daraufhin gegebenen Hinweise und Anregungen werden im weiteren Verfahren zusammengestellt und ausgewertet.

4.3.1 Methodik der Umweltprüfung / angewandte Untersuchungsmethoden

Gegenstand der Umweltprüfung sind die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie die in § 1a BauGB genannten Belange. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB sind diejenigen Umweltbelange zu prüfen, auf die die Durchführung der 11. Flächennutzungsplanänderung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Dabei sind die verschiedenen Schutzgüter (Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und sonstigen Sachgüter) zu berücksichtigen.

In dem Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplans Nr. 16 „Gewerbepark Scharpitz“ wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse detailliert im Umweltbericht zur Begründung des Bebauungsplans dokumentiert werden. Die für die 11. Flächennutzungsplanänderung relevanten Inhalte werden in den vorliegenden Umweltbericht in gekürzter Form aufgenommen.

4.3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Materials

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Materials konnten bislang nicht festgestellt werden. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden können, frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet.

4.4 Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Bei dem Gebiet handelt es sich um eine Ackerfläche, die einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt. Diese befindet sich an der Landesstraße L296 und umschließt einzelne Wohn- und Gewerbegebäude von Scharpitz. Das Plangebiet befindet sich nördlich der Ortschaft Altefähr in ca. 2,5 km Entfernung vom Ortskern.

Die Darstellung des Bestandes basiert auf der zum Bebauungsplanverfahren Nr. 16 „Gewerbepark Scharpitz“ (Juni 2022) erarbeiteten Unterlage. In die Begründung des Bebauungsplanes ist ein Umweltbericht integriert, aus dem im Folgenden die wesentlichen Aspekte zusammenfassend dargestellt werden.

Die Auswirkungsprognose für die einzelnen Schutzgüter beschränkt sich vornehmlich auf die Folgen der geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes (11. FNP-Änderung).

Ungeachtet dieser beschriebenen Auswirkungen kommt es auf Ebene der Bebauungsplanung zur Schaffung neuen Planungsrechts auf Flächen, die derzeit noch als sogenannter Außenbereich gemäß § 35 BauGB beurteilt werden. Sämtliche durch den Bebauungsplan künftig zulässigen Veränderungen von Natur und Landschaft unterliegen daher grundsätzlich der Eingriffsregelung. Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden, nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Naturräumliche Gliederung

Naturräumlich liegt das Plangebiet innerhalb der Großlandschaft des Flach- und Hügellandes von Inner-Rügen.

Tiere

Im Rahmen der B-Planerarbeitung ist für das Jahr 2022 eine faunistische Untersuchung mit Schwerpunkt auf den Artengruppen Avifauna und Reptilien sowie eine Potenzialeinschätzung für weitere europarechtlich streng geschützte (FFH-) Arten vorgesehen. Diese Untersuchung ist noch nicht vollständig abgeschlossen. Es liegen allerdings erste Ergebnisse vor. Demnach ist der Änderungsbereich Lebensraum der Feldlerche.

Auswirkungen der FNP-Änderung / nachrichtliche Zusammenfassung der Auswirkungen des Bebauungsplanes:

Negative Auswirkungen durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sind

aufgrund des Verlusts von Lebensraumstrukturen für Tierarten zu erwarten. Dies jedoch nur in einem begrenzten Umfang, da es sich aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und dem Fehlen von Ackerrandstreifen um einen faunistisch eher verarmten Bereich handelt.

Die vorgesehenen Grünfestsetzungen auf B-Plan-Ebene sichern den Erhalt von für die Fauna wertgebender Bestandsvegetation, wie die einer Baumhecke und eines Siedlungsgehölzes. Zudem ist über eine Mindestbegrünung mit Bäumen und Flächen zum Anpflanzen eine Neubegrünung geplant.

Pflanzen und Biotope

Im Rahmen der Umweltprüfung für den B-Plan Nr. 16 wurde im April 2022 eine Biotopkartierung durchgeführt und eine Einstufung gemäß der Kartieranleitung Mecklenburg-Vorpommern vorgenommen.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine Ackerfläche an deren Rändern ruderale Hochstauden aufkommen.

Eine am östlichen Rand des Änderungsbereiches gelegene Baumhecke steht gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz. Sie gehört zu einem weit Richtung Norden verzweigten wegebegleitenden Feldheckensystem.

Entlang der östlichen Grenze zwischen Gartenbereich und Ackerfläche befinden sich verschiedene überwiegend nicht heimische Bäume, die als Siedlungsgehölz eingestuft wurden. Die Bäume wären entsprechend § 18 NatSchAG M-V geschützt, wenn sie einen Stammumfang von 100 cm gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden aufweisen.

Außerhalb des Änderungsbereiches direkt angrenzend befinden sich entlang der Straßenverbindung Richtung Poppelvitz eine Baumreihe, die gemäß § 19 NatSchAG M-V unter Schutz steht.

Auswirkungen der FNP-Änderung / nachrichtliche Zusammenfassung der Auswirkungen des Bebauungsplanes:

Es wird die Darstellung einer gewerblichen Baufläche und oder einer Sonderbaufläche angestrebt.

Damit wird die vollständige Überplanung insbesondere der bestehenden Ackerfläche vorbereitet. Erhebliche negative Auswirkungen durch die Änderungen des Flächennutzungsplanes auf das Schutzgut Pflanzen und Biotope sind dennoch nicht zu erwarten, da sich aufgrund der ackerbaulichen Tätigkeit keine Pflanzenschicht dauerhaft etabliert hat.

Verschiedene Grünfestsetzungen auf B-Plan-Ebene sollen im Plangebiet den Erhalt von Bestandsvegetation sichern. Zudem soll über eine Mindestbegrünung mit Bäumen und Flächen zum Anpflanzen eine Neubegrünung ermöglicht werden.

Boden / Fläche

Der Änderungsbereich nimmt insgesamt eine Fläche von rund 9 ha ein.

Das Plangebiet ist unbebaut und ohne weitere Versiegelung.

Als Hauptbodenform wird Geschiebemergel der Hochflächen genannt. Aufgrund der

landwirtschaftlichen Nutzung ist der Boden stark anthropogen überprägt und in seiner natürlichen Bodenfunktion gestört.

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich nach derzeitigen Erkenntnissen keine registrierten Altlastenverdachtsflächen.

Auswirkungen der FNP-Änderung / nachrichtliche Zusammenfassung der Auswirkungen des Bebauungsplanes:

Die Änderung des FNP bereitet gewerbliche Entwicklung vor. Das Maß der künftigen baulichen Nutzung führt gegenüber den Darstellungen des rechtskräftigen FNP zu einer erstmaligen Überplanung der derzeit vollständig unversiegelten Ackerfläche. Diese Neuversiegelung wird zu negativen Auswirkungen (v. a. Bodenfunktionsverlusten) führen.

Auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 16 wird auf Flächen, die bisher als planungsrechtlicher Außenbereich eingestuft waren, eine Bebauung und somit Versiegelung ermöglicht. Damit ergibt sich ein kompensationspflichtiger Eingriff in das Schutzgut Boden. Der Kompensationsbedarf soll durch Maßnahmen im Plangebiet, sowie auf externen Maßnahmenflächen gemäß den Vorgaben der "Hinweise zur Eingriffsregelung" des Landes Mecklenburg-Vorpommern (HzE) gedeckt werden.

Wasser

Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Der Änderungsbereich befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. Das Plangebiet befindet sich ebenfalls nicht innerhalb von Überflutungsflächen.

Der Grundwasserflurabstand ist mit > 10 m vergleichsweise hoch.

Auswirkungen der FNP-Änderung / nachrichtliche Zusammenfassung der Auswirkungen des Bebauungsplanes:

Von den dargestellten künftigen Nutzungsarten gehen keine zusätzlichen potenziellen Risiken für das Grundwasser aus.

Im Rahmen der FNP-Änderung wird zukünftig eine Überplanung bzw. Versiegelung ermöglicht.

Grundsätzlich besteht das planerische Ziel das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zu belassen und vor Ort zu bewirtschaften. Aussagen hierzu werden im weiteren Verfahren auf der Ebene des Bebauungsplans konkretisiert.

Klima / Luft

Makroklimatisch zählt der Änderungsbereich in den Klimaeinfluss der Ostsee. Dabei wirkt der Wasserkörper der Ostsee temperaturstabilisierend. Das Klima ist durch eine höhere Luftfeuchte und stärkere Windexposition geprägt. Mikroklimatisch wird der Temperaturverlauf wesentlich beeinflusst vom Boden, der Art der Bodenbedeckung bzw. der Vegetation und dem Relief. Große Temperatur-schwankungen weisen unbedeckte bzw. nur mit niedriger Vegetation bedeckte Böden auf. Bei der landwirtschaftlichen Nutzfläche wird demzufolge von größeren Temperaturschwankungen ausgegangen.

Beeinträchtigungen der Luftqualität ergeben sich für den Änderungsbereich durch den Kfz-Verkehr insbesondere durch die Nähe zur Landes- und Bundesstraße.

Auswirkungen der FNP-Änderung / nachrichtliche Zusammenfassung der Auswirkungen des Bebauungsplanes:

Es wird der Bau von verschiedenen Gebäudestrukturen inklusive Nebenanlagen und Erschließung vorbereitet. Dadurch kommt es zu einer Veränderung der klimatischen Verhältnisse innerhalb des Änderungsbereiches z. B. aufgrund von großflächiger Versiegelung und Aufheizung.

Über den Eingriffsbereich hinausgehende klimatische Veränderungen, z. B. auf die angrenzenden Siedlungsgebiete, werden allerdings nicht erwartet.

Auch die Zunahme von Verkehr wird nicht in dem Maße steigen, so dass keine erheblich negativen Auswirkungen durch die Änderungen des Flächennutzungsplanes auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten sind.

Negative Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse des Untersuchungsraumes aufgrund des Versiegelungsgrades können auf Ebene der Bebauungsplanung durch grünordnerische Festsetzungen (z. B. Erhalt von Bestandsvegetation, Mindestbegrünung, Flächen für Anpflanzungen) auf ein geringes Maß reduziert werden, so dass aktuell keine erheblichen Auswirkungen auf makro- und mikroklimatischer Ebene zu erwartet sind.

Orts- und Landschaftsbild

Bei dem Änderungsbereich handelt sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche, die sich in nördliche Richtung erstreckt. Die wenig gegliederte Offenlandschaft lässt weite Sichtbezüge zu.

Landschaftsbildprägend ist der dichte Baumbestand der östlich in den Änderungsbereich einbezogenen Baumhecke.

In westlicher und nordwestlicher Richtung befindet sich ein kleiner Windpark mit 8 Windräder bzw. ein solitär stehendes Windrad. Diese stellen einen dominanten Blickpunkt im Landschaftsbilderleben dar.

Auswirkungen der FNP-Änderung / nachrichtliche Zusammenfassung der Auswirkungen des Bebauungsplanes:

Mit der Änderung wird eine Bebaubarkeit auf der gesamten Fläche ermöglicht (im Rahmen der festgelegten GRZ und der Baugrenzenausweisung). Mit einer Neuorientierung der städtebaulichen Situation erfolgt eine grundlegende Veränderung. Daraus resultieren eine deutliche Veränderung und Beeinflussung des Landschaftsbildes.

Es wird jedoch auch Baumbestand (Altbäume, randliche Baumstrukturen) erhalten bleiben. Zudem sichern verschiedene Grünfestsetzungen, wie eine künftige Mindestbegrünung mit Bäumen oder Gehölzneupflanzungen, die Eingrünung der zukünftig bebauten Flächen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im betrachteten Änderungsbereich sind keine denkmalgeschützten oder denkmalwürdigen Gebäude, Anlagen oder Bodendenkmale vorhanden.

Auswirkungen der FNP-Änderung / nachrichtliche Zusammenfassung der Auswirkungen des Bebauungsplanes:

Weder infolge der FNP-Änderung noch des Bebauungsplanes ist von erheblich negativen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter auszugehen.

Mensch

Das Plangebiet selbst bietet keine Eignung als Erholungsraum, wohl aber die randlichen Wegeverbindungen, die von Spaziergängern und Radfahrern genutzt werden.

Eine Wohnnutzung findet im Änderungsbereich nicht statt. Jedoch umschließt der Änderungsbereich mehrere Einzelhäuser inklusive Gartenbereich.

Das Kartenportal M-V (Immissionsschutz) gibt Verkehrsmenge und den Auswirkungsbereich der Bundesstraße B 192 an. Der Änderungsbereich des FNP ist von den Emissionen der Bundesstraße betroffen.

Auswirkungen der FNP-Änderung / nachrichtliche Zusammenfassung der Auswirkungen des Bebauungsplanes:

Der wesentliche Inhalt der 11. FNP-Änderung ist die Darstellung von gewerblicher Baufläche bzw. Sonderbaufläche. Damit kann der notwendige Bedarf an Flächen aufgrund konkreter Ansiedlungsinteressen mehrere Betriebe bereitgestellt werden.

Davon ausgehende mögliche Beeinträchtigungen, die auf die angrenzende Wohnbebauung einwirken können, werden im weiteren Verfahren untersucht.

Mit der Neubebauung wird eine Zunahme an Beeinträchtigungen v. a. durch Immissionen einhergehen.

Schutzgebiete und –objekte nach Naturschutzrecht

Es befinden sich keine internationalen und nationalen Schutzgebiete innerhalb des Änderungsbereiches.

Mit dem Vogelschutzgebiet „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ (EU-Nummer: DE 1542-401) grenzt östlich direkt ein nach internationalem Recht (Natura 2000 – Gebiet) geschütztes Gebiet an. Das Landschaftsschutzgebiet „West-Rügen“ (LSG 143) hat dieselbe Abgrenzung wie die Landflächen des Vogelschutzgebietes und grenzt dementsprechend ebenfalls direkt östlich an den Änderungsbereich an.

Bei der westlich außerhalb des Änderungsbereiches entlangführenden Obstbaumreihe handelt es sich um eine nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Baumreihe. Die westlich im Änderungsbereich gelegene Baumhecke ist ein nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop.

Auswirkungen der FNP-Änderung / nachrichtliche Zusammenfassung der Auswirkungen des Bebauungsplanes:

Mit der geplanten FNP-Änderung werden auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Aufgrund der Nähe zu einem Vogelschutzgebiet und dem Landschaftsschutzgebiet sind gemäß § 34 des BNatSchG Absatz 1 Projekte auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen insbesondere eines Natura 2000 – Gebietes zu überprüfen. Dies sollte im weiteren Verlauf des Verfahrens konkretisiert werden.

Die nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Baumhecke wird über die Festsetzungen des Bebauungsplanes geschützt und erhalten.

Der Baumbestand entlang der Gemeindestraße nach Poppelvitz ist von der Änderung des FNP nicht betroffen. Aufgrund des Abstandes der Baumreihen zu den Grundstücksgrenzen ist eine Beeinträchtigung (Baugeschehen / Baugrube im Wurzel- und Kronenbereich) der Bäume durch eine Neubebauung unwahrscheinlich, sollte aber im Einzelfall geprüft werden.

4.5 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche ist gemäß Flächennutzungsplan-Änderung für eine Neuentwicklung von Gewerbe vorgesehen. Würde die Planung nicht umgesetzt, sondern die aktuelle Nutzung beibehalten, könnten die Potenziale für die konkreten Ansiedlungsbemühungen örtlicher Betriebe nicht ausgeschöpft werden.

Ein Eingriff in die Bestandsvegetation wäre dann nicht notwendig, die landwirtschaftliche Nutzung bliebe erhalten.

Eine Bebauung wäre im Änderungsbereich derzeit nicht zulässig.

4.6 Artenschutzrechtliche Einschätzung

Die artenschutzrechtlichen Betrachtungen werden zum Bebauungsplan Nr. 16 ausgeführt. Da das faunistische Gutachten noch nicht abschließend vorliegt, wurden noch keine konkreten artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen zum Schutz bzw. zu Ausgleich und Ersatz festgelegt.

Aufgrund der bereits vorliegenden ersten Kartierungsergebnisse ist mit artenschutzrechtlichen Maßnahmen bezüglich der Schaffung von Ersatzquartieren für die Feldlerche zu rechnen.

Der Artenschutz gilt unmittelbar und ungeachtet der Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans. Für die Bauleitplanung besitzt er dann Relevanz, wenn er die Umsetzung der Planungen auf den nachfolgenden Ebenen ausschließen würde.

4.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung sowie zum Ausgleich und Ersatz nachteiliger Auswirkungen

Das Bundesnaturschutzgesetz fordert in § 19 Abs. 1 die Unterlassung von vermeidbaren Beeinträchtigungen. Die Abwägung der unterschiedlichen Belange im Rahmen der Bauleitplanung nach § 1 a Abs. 3 BauGB erfordert, soweit es die

Belange von Natur und Landschaft betrifft, die Kenntnis der möglichen Vermeidungs-, Minimierungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen, um die Konsequenzen und Folgewirkungen des Eingriffs einschätzen und entsprechend abwägen zu können. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung reicht der Nachweis, dass entsprechende Maßnahmen möglich sind und in die nachgeordnete verbindliche Bauleitplanung aufgenommen werden können.

Da die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes in einem Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 erfolgt, werden erforderliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf der Bebauungsplanebene berücksichtigt und auf dieser Ebene festgesetzt. Im Folgenden werden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie auch die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, wie sie auf der Bebauungsplanebene beschrieben werden, in gekürzter Form aufgelistet.

Vermeidung / Verringerung:

- Vermeidung der Nutzung weniger beeinträchtigter Flächen durch Aktivierung einer bereits verkehrstechnisch erschlossenen Fläche,
- Beschränkung der Bauflächen auf ein nötiges Maß,
- Minimierung von Versiegelungen, z. B. durch Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Beläge,
- Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet,
- Sicherstellung einer Mindestdurchgrünung (multifunktional),
- Erhalt wertvoller Altbaumbestände wie die der Baumhecke und des Siedlungsgehölzes,
- Einbindung der Baustrukturen in den Landschaftscharakter durch Abpflanzungen,
- Einhaltung der Verordnungen und Richtlinien zum Lärmschutz,
- Berücksichtigung der artenschutzrechtlich begründeten Verbotszeiträume für Abriss-, Fäll-, Rodungs- und Räumungsarbeiten gemäß § 39 BNatSchG zur Abwendung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Ausgleich / Ersatz:

- Umstrukturierung der Baumhecke und des Siedlungsgehölzes von nicht heimisch in heimisch
- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen,
- Festsetzung einer Mindestdurchgrünung,
- externe Maßnahmenfläche zur Kompensation von Versiegelung und Biotopverlusten (konkrete Flächenbezüge werden im weiteren Verfahren ergänzt).
- Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplan-verfahrens. Unvermeidbare erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft sind dabei vollständig zu kompensieren (eine konkrete Maßnahmenbeschreibung wird im weiteren Verfahren ergänzt).

4.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der spezifischen Standortanforderungen der ansiedlungsinteressierten Betriebe und fehlender Flächenpotenziale für eine Innen- bzw. Ortsrandentwicklung bestehen alternative Planungsmöglichkeiten in der Gemeinde Altefähr daher nicht.

4.9 Technisches Verfahren bei der Umweltprüfung

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung umfasst folgende Bearbeitungsstufen:

- Abgleich mit fachgesetzlichen Vorgaben und übergeordneten Planungen,
- Auswertung vorliegender Bebauungspläne mit Umweltberichten und sonstigen Fachbeiträgen, soweit vorliegend,
- Datenrecherche im Onlineportal M-V,
- Ortsbegehungen (im Rahmen des Verfahrens für den Bebauungsplan Nr. 16).
- Trotz der Planungsebene (vorbereitende Bauleitplanung) sind detaillierte Angaben zu anlagen- und betriebsbedingten Merkmalen von Vorhaben bereits möglich, weil die verbindliche Bauleitplanung parallel erfolgt.

4.10 Maßnahmen der Umweltüberwachung

Nach § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Monitoring-Maßnahmen können auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung definiert werden. Die Darstellung als gewerbliche Baufläche im FNP alleine bedingt keine derartigen Maßnahmen.

4.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

5. Verfahren

Das Verfahren wird im Normalverfahren mit Umweltbericht im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 „Gewerbepark Scharpitz“ durchgeführt.

5.1 Aufstellungsbeschluss

Am 28. Juni 2022 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Altefähr den Beschluss zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Altefähr gefasst.