



Begründung

zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b

der Gemeinde Dummerstorf

Landkreis Rostock

für das Gebiet "Gewerbepark Kavelstorf",
betreffend die Südspitze des Gewerbegebietes
zwischen der BAB 19 und dem Südabschnitt der Straße Zur Radewiese

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom:
ausgefertigt am:

16.09.2020

01.09.2020

Wiechmann, Bürgermeister

Inhalt	Seite
Teil I. Planbegründung	3
I.1. Planungserfordernis, Planungsziele, Rechtsgrundlagen.....	3
I.2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen.....	5
I.3. Grundzüge der Planung	6
I.4. Bauliche und sonstige Nutzung	7
I.5. Erschließung des Plangebietes	9
I.5.1. Verkehr.....	9
I.5.2. Technische Infrastruktur	9
I.6. Grünordnung, Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB, Artenschutz	11
I.7. Flächenbilanz.....	12
I.8. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges	12
Teil II. Umweltbericht	13
II.1. Einleitung des Umweltberichtes	13
II.1.1. Beschreibung der Bebauungsplanfestsetzungen	13
II.1.2. Umfang des Bedarfs an Grund und Boden	13
II.1.3. Darstellung der Ziele des Natur- und Umweltschutzes	13
II.1.4. Abgrenzung von Untersuchungsraum und –umfang	14
II.1.5. Methodisches Vorgehen.....	15
II.2. Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	16
II.2.1. Schutzgut Boden	16
II.2.2. Schutzgut Wasser.....	16
II.2.3. Schutzgut Klima.....	17
II.2.4. Schutzgut Luft.....	17
II.2.5. Schutzgut Flora / Fauna	17
II.2.6. Schutzgut Landschaftsbild	18
II.2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	18
II.2.8. Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit	18
II.3. Monitoring	19
II.4. Zusammenfassung.....	20

Teil I. Planbegründung

I.1. Planungserfordernis, Planungsziele, Rechtsgrundlagen

Planungserfordernis, Planungsziele:

Für eine unbebaute, bisher als Gewerbegebiet festgesetzten Grundstücksfläche am südlichen Rand des Gewerbeparks Kavelstorf bestehen Ansiedlungsinteressen für einen Fachmarkt für Pferdesportartikel der Fa. Krämer Pferdesport GmbH & Co. KG.

Der geplante Fachmarkt für Pferdesportartikel (ca. 1200 m² Verkaufsfläche zzgl. 100 m² Freigelände für Pferdeanhänger, ca. 800 m² eingezäunte Freilauf- und Vorführfläche) zählt gem. § 11 (3) BauNVO zu den großflächigen Einzelhandelseinrichtungen, die nur in Kerngebieten oder einem dafür festgesetzten Sondergebiet zugelassen werden dürfen.

Die von den Festsetzungen des B-Plans insoweit abweichenden Anforderungen des Ansiedlungsvorhabens können nicht im Wege einer Befreiung genehmigt werden, weil mit der zulässigen Nutzungsart (Sondergebiet) Grundzüge der bisherigen B-Plans berührt sind. Eine Zulassungsentscheidung kann deshalb nicht dem Bauantragsverfahren überlassen werden, sondern erfordert eine Ermittlung der von möglichen Auswirkungen des Vorhabens potenziell betroffenen öffentlichen Belange und privaten Interessen sowie eine spezifische planerische Abwägung der Gemeinde Dummerstorf. Dazu hat die Gemeinde am 03.12.2019 beschlossen, den B-Plan Nr. 1b zu ändern (5. Änderung). Im Änderungsverfahren werden die folgenden Planungsziele verfolgt:

- Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel (Pferdesportartikel);
- Reduzierung des Flächenbedarfs für den Lärmschutz zugunsten baulicher Nutzungen (Ersatz des südlich geplanten Lärmschutzwalls durch eine Lärmschutzwand, Erhaltung des gepl. Lärmschutzwalls an der BAB A19
- Prüfung der Vereinbarkeit mit den Lärmschutzansprüchen der Anwohner
- Prüfung der Vereinbarkeit / Anpassung an vorliegende Ausbauplanungen für die Autobahnabfahrt.

Weitergehende Änderungsabsichten, die zur Vorbereitung der Ansiedlung eines Autohofes dienen sollten, werden nach Abstimmung mit dem Ansiedlungsinteressenten einstweilen zurückgestellt.

Rechtsgrundlagen:

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 (3), 2 (1) i.V.m. §§ 8-10 BauGB. Für die Aufstellung und den Vollzug dieses Bebauungsplanes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 6 G v. 27.3.2020 (BGBl. I S. 587)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 3 G v. 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. 04. 2006 (GVObI. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.07.2018 (GVObI. M-V S. 221, 228).

Vorgaben übergeordneter Planungen:

Raumordnung und Landesplanung:

Bauleitpläne sind nach § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Leitlinien der Landesentwicklung und Ziele der Raumordnung werden durch das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP v. 27.05.2016) und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP v. 22.08.2011) vorgegeben.

Die Gemeinde gehört danach zum Stadt-Umland-Raum Rostock und unterliegt einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot auf der Grundlage des SUR-Entwicklungsrahmens v. 11/2011 (LEP: Z 3.3.3 (2), Z 3.3.3 (3)).

Die Gemeinde liegt auf der Siedlungsachse Rostock - Laage (RREP: G 4.1 (4)) und ist im Zentralortesystem des Landes als Grundzentrum festgelegt (LEP: Z 3.2 (4)). Gem. LEP (Z 3.2(2)) obliegt ihr damit die Aufgabe, für die Bevölkerung ihres Nahbereichs bedarfsgerecht Einrichtungen der Grundversorgung vorzuhalten. Die zentralörtlichen Funktionen sind dabei auf den Gemeindehauptort Dummerstorf zu konzentrieren (RREP: Z 3.2.2(1)), der aufgrund der siedlungsstrukturellen und verkehrlichen Gegebenheiten der Gemeinde funktional durch die Orte Kavelstorf und Kessin ergänzt wird.

Von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen dürfen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Raumordnungsziele (regionales Einzelhandelskonzept) und auf die städtebauliche Ordnung (Verkehrsanbindung, Gewährleistung der verbrauchernahen Bevölkerungsversorgung, Sicherung

zentraler Versorgungsbereiche) ausgehen. Ihre Ansiedlung ist nur in Zentralen Orten und unter Beachtung des Kongruenzgebotes hinsichtlich der Gewährleistung der Funktionen zentraler Versorgungsbereiche und ihrer Einzugsbereiche zulässig (LEP: Z 4.3.2 (1),(2)). Außerhalb der Innenstädte / Ortszentren und sonstiger Zentraler Versorgungsbereiche sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten unzulässig und solche mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten i.d.R. auf städtebaulich integrierte Standorte zu beschränken. Bei zentrenrelevante Randsortimenten ist in einer Einzelfallprüfung nachzuweisen, dass keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind (LEP: Z 4.3.2 (3),(4)).

Die Vereinbarkeit der in dieser B-Planänderung zugelassenen großflächigen Einzelhandelsansiedlung (Sondergebiet „Fachmarkt Pferdesport“) mit den Zielen der Raumordnung und der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung wurde in einer Verträglichkeitsanalyse nachgewiesen (GMA, 30.01.2019). Die Beurteilungsgrundlage bildeten das regionale Einzelhandelsentwicklungskonzept (BBE Retail Experts, 05/2010), dessen Ergebnisse ihren Niederschlag im SUR-Entwicklungsrahmen, Kapitel II.A3 ‚Einzelhandelsentwicklung‘ finden, und das private Ansiedlungsvorhaben eines Fachmarktes für Pferdesportartikel mit einer vorgesehenen Verkaufsfläche von 1.300 m².

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

Die Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Ansiedlung eines Marktes für Pferdesportartikel der Fa. Krämer in Dummerstorf eine atypische Fallgestaltung darstellt und keine nachteiligen Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur sowie auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche von Dummerstorf oder anderen Städten und Gemeinden der Region erwarten lässt. Aufgrund einer hoch spezialisierten Sortimentsausrichtung wird der Umsatz des Ansiedlungsvorhabens durch eine feststehende, enge Zielgruppe generiert, die entsprechend der Einordnung des Pferdesports im deutschen Vergleich als Nischensportart nur etwa 5 % der Gesamtbevölkerung entspricht. Darüber hinaus lassen sich keinerlei schädliche städtebauliche Auswirkungen i. S. von § 11 (3), S. 2 BauNVO auch i. V. mit dem LEP 2016 nachweisen. Festgestellt wird jedoch, dass die geplante Fachmarktansiedlung als zusätzlicher Baustein zur Ausprägung der pferdetouristischen Kompetenz der Gesamtregion einzuordnen ist.

Das Kerneinzugsgebiet des gepl. Fachmarktes wird im Wesentlichen zwischen den Zentren Rostock, Bad Doberan, Güstrow, Ribnitz-Damgarten, Teterow in einer Fahrdistanz von bis zu 1 h liegen. Hieraus ergibt sich eine Hauptzielgruppe für den Markt für Pferdesportartikel in der Größenordnung von bis zu 16.000 Personen. Dies entspricht einer Zielgruppe in Bezug auf die Gesamtbevölkerung von ca. 3,2 %. Ergänzend ist auf die hohe pferdetouristische Bedeutung der Region abzuheben, woraus sich ein weiteres Kundenpotenzial erschließen lässt. Der Großteil des vorgesehenen Sortimentes ist als nicht zentrenrelevant eingeordnet (< 90 %). Ein Standort in einem zentralen Versorgungsbereich ist deshalb nicht erforderlich; die Fachmarktansiedlung wird insoweit funktionsgerecht außerhalb zentraler Versorgungsbereiche geplant.

Flächennutzungsplan, sonstige Planungen der Gemeinde:

Der wirksame Teilflächennutzungsplan stellt den von der 5. Änderung des B-Plans Nr. 1b betroffenen Bereich als Gewerbegebiet dar (GE 2). Am 03.12.2019 hat die Gemeinde jedoch eine Neufassung des Flächennutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet beschlossen, der für die Südspitze des Gewerbeparks Kavelstorf ein Sondergebiet Einzelhandel ausweist. Der neue Flächennutzungsplan v. 03.12.2019 wurde mit Bescheid v. 14.04.2020 gem. § 6 BauGB unter Herausnahme einer Teilfläche in Prisannewitz genehmigt, und ist in dieser Form am 15.05.2020 wirksam geworden. Die 5. Änderung des B-Plans Nr. ist aus dem neu aufgestellten FNP gem. (§ 8 (2) BauGB) entwickelt.

Der B-Plans Nr. 1b sieht eine gegenüber dem derzeitigen Provisorium veränderte Anbindung der Gemeindestraße ‚Zur Radewiese‘ an die Anschlussstelle Nr. 10 Kavelstorf der BAB 19 vor. Der Ausbau dieses Teilstücks ist Voraussetzung für die plangemäße Nutzung der Südspitze des Gewerbeparks.

Über die Straße ‚Zur Radewiese‘ wird künftig auch das südliche Teilstück der Gemeindestraße ‚Landweg‘ angebunden, die hier v.a. der Erschließung eines innerörtlichen Baulandpotenzials auf einer ca. 1,85 ha großen Nutzungsbrache dient.

Zwischen dem Landweg bzw. den Wohngrundstücken Rostocker Straße 14, 15 und der Straße ‚Zur Radewiese‘ sowie auch zwischen der BAB 19 bzw. der Anschlussstelle Nr. 10 Kavelstorf und den Baugebieten des Gewerbeparks Kavelstorf ist aufgrund der Festsetzungen des B-Plans Nr. 1b und des Verkehrslärms der Autobahn die Errichtung von Lärmschutzbauwerken zur Abschirmung der Ortsbebauung vor Verkehrs- und Gewerbelärm vorgesehen.

Sonstige Fachplanungen:

Als sonstige Fachplanung ist die geplante Umgestaltung der Anschlussstelle Nr. 10 Kavelstorf der BAB 19 für die 5. Änderung des B-Plans Nr. 1b beachtlich. Der bisherige Stand des B-Plans Nr. 1b berücksichtigt eine Ausbauplanung aus 02/2008, die seinerzeit vom SBA Schwerin, Abt. 5 – Autobahnen, in das Aufstellungsverfahren eingebracht worden ist und eine Verknüpfung der Autobahnabfahrt mit der Landesstraße 191, der Kreisstraße 19 (Rostocker Straße) und der Gemeindestraße ‚Zur Radewiese‘ in einem Kreisverkehr vorsieht. Eine neuere Entwurfsplanung des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr M-V (Stand 04/2018) beinhaltet eine Konkretisierung der Flächenanforderungen, die im Zuge der 5. Änderung des B-Plans Nr. 1b berücksichtigt werden.

I.2. Geltungsbereich, Bestand, Nutzungsbeschränkungen

Geltungsbereich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes bleibt von der 5. Änderung weitestgehend unberührt. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze wird mit der 5. Änderung des B-Plans eine Präzisierung vorgenommen, die sich aus veränderten Flächenanforderungen der Entwurfsplanung zur Umgestaltung der Anschlussstelle Nr. 10 Kavelstorf der BAB 19 ergeben. Die Neuabgrenzung des Geltungsbereichs ist in der Planzeichnung als blaue Balkenlinie dargestellt.

Bestand:

Der von der 5. Änderung des B-Plans Nr. 1b betroffene Bereich stellt sich zzt. als unbebaute Fläche zwischen der Autobahn und der Straße ‚Zur Radewiese‘ dar, die als Mähwiese unterhalten wird. Die Straße ‚Zur Radewiese‘ ist bis in Höhe der ehem. Hofbebauung des Brachgrundstücks Landweg 3 plangemäß mit einer ca. 6,5 m breiten Asphaltfahrbahn und einem ca. 2,5 m breiten Gehweg ausgebaut. Weiter südlich verläuft sie auf provisorischer Trasse und bindet mit einer Fahrbahnbreite von 6,0 m an die Autobahn-Anschlussstelle an; ein Gehweg ist auf diesem provisorischen Teilstück nicht ausgebildet.

Der Landweg ist von der Einmündung in die Rostocker Straße bis in Höhe der ehem. Hofbebauung Landweg 3 als ca. 6 m breite Asphaltfahrbahn mit breitem Bankettstreifen an der Westseite ausgebildet. Weiter nördlich geht er in einen ca. 2 m breiten asphaltierten Radweg über. Der Anschlussbereich des Landweges an die Rostocker Straße ist abgepollert.

Nutzungsbeschränkungen:

Trinkwasserschutz:

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

Altlasten:

Der von der 5. Änderung des B-Plans Nr. 1b betroffene Bereich berührt eine bereits in der Urfassung des B-Plans gekennzeichnete Fläche, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Es handelt sich hier um eine ehemalige Sandgrube, die mit Hausmüll mit Mächtigkeiten bis zu 6,5 m verfüllt wurde. Der Baugrund ist aufgrund des Vorhandenseins von organischem Material als problematisch zu bewerten. Bereits gründungstechnisch erscheint zumindest teilweise ein Bodenaustausch erforderlich. Die ehemalige Deponie wurde 1992 im Auftrag des Amtes Warnow Ost untersucht.

Die Analyseergebnisse zu Schwermetallen ergab Werte, die unterhalb der gültigen Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch liegen. Die Altablagerung ist insoweit mit der geplanten baulichen Nutzung vereinbar.

Die Kupfer- und Quecksilberwerte überschritten geringfügig die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser. Hieraus ergeben sich auch mit Blick auf die Lage in der Trinkwasserschutzzone III Warnow Sanierungspflichten. Das bei Aushub / Bodenaustausch anfallende Material ist auf eine Schadstoffpalette untersuchen zu lassen, die für derartiges Deponiegut üblich ist. In Abhängigkeit von den Analyseergebnissen ist nach abfall- und bodenschutzrechtlichen Gesichtspunkten über eine Entsorgung der Aushubmaterialien zu entscheiden.

Luftverkehrsrechtlicher Zustimmungsvorbehalt:

Das Plangebiet liegt außerhalb des luftverkehrsrechtlichen Bauschutzbereichs des Flughafens Laage und außerhalb der Anflugsektoren in mehr als 10 km Entfernung zum Flughafenbezugspunkt. Danach bestehen für Baugenehmigungsverfahren im Plangebiet keine Zustimmungsvorbehalte der Luftverkehrsbehörde gem. § 12 (2, 3) LuftVG. Gleichwohl können sich im Zusammenhang mit der militärischen Nutzung des Flughafens luftverkehrliche Betroffenheiten insbesondere aus der Bauhöhe ergeben.

Angesichts der geplanten Bauhöhen bis 30,0 m ü.G. (Werbepeylone) wird für die Entwurfsfassung der B-Planänderung von einer Vereinbarkeit mit den Belangen des Luftverkehrs und der Landesverteidigung ausgegangen.

Bauverbot bzw. Zustimmungsvorbehalt entlang der Autobahn:

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

Der Bebauungsplan Nr. 1b einschl. der 1. – 4. Änderungen ist gem. § 9 (7) FStrG unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast der BAB 19 zustande gekommen. § 9 (1 – 5) FStrG sind deshalb nicht anzuwenden (Zustimmungs- / Genehmigungsvorbehalt), soweit die Festsetzungen des B-Plans eingehalten werden. Nach dem bisherigen Stand des B-Plans (4. Änderung) betrifft dies in dem von der 5. Änderung des B-Plans Nr. 1b berührten Bereich i.W. die Errichtung von Anlagen des Lärmschutzes zwischen der Autobahn und dem Baugebiet GE 6a, die Errichtung baul. Anlagen bis zu einer Höhe von 52 m ü. NHN (ca. 8 m ü.G.) in einer Entfernung ab 60 m zur Autobahn (bzw. ab 30 m zur gepl. Autobahnabfahrt Nr. 10) und die plangemäße Herstellung des Südabschnitts der Gemeindestraße ‚Zur Radewiese‘. Werbeanlagen – mit Ausnahme von Werbeanlagen in Form eines auf die Fassade aufgetragenen Firmenschriftzuges oder eines Firmenlogos (vgl. TF 9) – sind von der befreienden Wirkung des § 9 (7) FStrG bisher nicht erfasst. (zuletzt Stellungnahme des Straßenbauamtes Schwerin, v. 08.02.2010, Az. 2552-555-01-520a)

Lärmschutz:

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

Für den von der 5. Änderung des B-Plans Nr. 1b betroffenen Bereich ist ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel von 60/43 dB(A) (tags/nachts) festgesetzt. Der Nachweis der Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente ist im Baugenehmigungsverfahren anhand der jeweiligen Grundstücksfläche zu führen, die im Baugebiet liegt (Fläche des Baugrundstücks i.S.v. § 19 (3) BauN-VO).

I.3. Grundzüge der Planung

Mit der Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel, und mit der Aufgabe einer Verkehrsfläche für einen Wirtschaftsweg zwischen der BAB 19 und den Baugebieten GE 5, GE 6a sowie mit der Anpassungen der Flächennutzung im Zusammenhang mit der Umgestaltungsplanung für die Autobahn-Anschlussstelle Nr. 10 Kavelstorf werden Änderungen der bisher zulässigen Nutzungsart vorgenommen. Dies ist nach planungsrechtlichen Grundsätzen regelmäßig als Eingriff in die Grundzüge der Planung zu verstehen. Dabei sind der entfallende Wirtschaftsweg sowie auch die Konkretisierungen bzgl. der Flächenanforderungen für die Umgestaltung der Autobahn-Anschlussstelle für das grundsätzliche Planungskonzept des Gewerbeparks ohne Bedeutung. Sie betreffen singuläre und nachrangige Planungsinteressen bzw. haben wegen der Kleinteiligkeit der Flächen keine Auswirkungen auf das Plankonzept.

Die planerischen Grundzüge zum Nutzungsmaß und zur Gewährleistung der Schutzanforderungen umliegender Wohn- und Mischnutzungen bleiben von der 5. Änderung des Bebauungsplans im Wesentlichen unberührt. Insbesondere bleiben das bisher festgesetzte Nutzungsmaß (Baudichte, zulässige Bauhöhe) und die flächenbezogene Beschränkung der Lärmemissionen (immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel) von der 5. Änderung des B-Plans Nr. 1b unberührt.

I.4. Bauliche und sonstige Nutzung

Art der Nutzung:

Sondergebiet „Pferdesport-Fachmarkt“: Mit der 5. Änderung des B-Plans Nr. 1b wird der südliche Teil des Baugebietes GE 6a (4.414 m²), ein Teil der öff. Schutzgrünfläche für die Errichtung eines Lärmschutzwalls (1.153 m²) sowie Verkehrsflächen (63 m²) als Sondergebiet „Pferdesport-Fachmarkt“ überplant (insg. 5.631 m²). (Das Gewerbegebiet GE 6a verbleibt mit einer entsprechend reduzierten Fläche von 18.413 m² im Übrigen unverändert.)

Die geänderte Art der baulichen Nutzung (SO) wird gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Mit der in diesem Zusammenhang neu eingefügten Textfestsetzung Nr. 14 wird dabei eine enge Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche (insg. 1.300 m²) und der Warensortimente entsprechend den Merkmalen vorgenommen, die der Verträglichkeitsanalyse (GMA, 30.01.2019, sh. S. 4) zugrunde lagen. Dadurch wird eine rechtsverbindliche planungsrechtliche Umsetzung der Feststellung der Verträglichkeitsanalyse gewährleistet, dass negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und insbesondere auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet des zugelassenen Fachmarktes nicht zu erwarten sind.

Als Standortbegründung für die Festsetzung des Sondergebietes wird auf die reiterliche Tradition im Gemeindegebiet sowie auf die zentrale Lage im potenziellen Einzugsgebiet (v. a. Rostock, Bad Doberan, Güstrow, Ribnitz-Damgarten, Teterow) und die äußerst verkehrsgünstige Lage am Autobahnkreuz Rostock (A 19 / A 20) mit mehreren Anschlussstellen verwiesen.

Die Pferdehaltung und der Reitsport sind in den Ortsteilen der Gemeinde traditionell verbreitet. Zudem werden in der Gemeinde mit den Dressur- und Springturnieren des Sport- und Reitvereins Dummerstorf sowie den Turnieren in Reez und in Groß Viegeln langjährig bekannte, überregionale Reitsportveranstaltungen durchgeführt. Die Gemeinde hat insoweit eine herausgehobene regionale Bedeutung für den Reitsport.

Ein Pferdesportfachmarkt ist dem speziellen, atypischen Einzelhandel zuzuordnen. Sortimentsbedingt wird ein hinreichendes Platzangebot auch im Freibereich benötigt. Die vergleichsweise begrenzte Zielgruppe lässt keinen hochfrequentierten Kundenstrom erwarten; ein Pferdesportfachmarkt wird jedoch – ebenfalls sortimentsbedingt – bevorzugt mit dem Auto angefahren. Eine im Einzugsgebiet zentrale Lage im direkten Umfeld zu Autobahnanschlussstellen ist deshalb zweckmäßig; eine besondere Einzelhandelszentralität steht hingegen nicht im Vordergrund. Diese Standortanforderungen werden mit dem festgesetzten Sondergebiet „Pferdesport-Fachmarkt“ idealtypisch erfüllt.

Eine teilweise Überplanung der für die Errichtung eines Lärmschutzwalls vorgesehenen Grünfläche wurde erforderlich um den Flächenansprüchen des geplanten Fachmarktes hinreichend zu genügen. Die Lärmschutzfunktion der reduzierten Fläche besteht unverändert fort und kann durch eine flächensparende Lärmschutzkonstruktion (z.B. LS-Wand, Kombination Wall/Wand) in vollem Umfang gewährleistet werden.

Sonstige Nutzungen / Wirtschaftsweg: Mit der 5. Änderung des B-Plans Nr. 1b wird eine als Wirtschaftsweg konzipierte Verkehrsfläche ersatzlos aufgegeben, die bisher zwischen der BAB 19 bzw. dem begleitenden Lärmschutzwand und den Baugebieten GE 5, GE 6a festgesetzt war. Die Fläche (2.649 m²) wird Bestandteil der für Lärmschutzvorkehrungen festgesetzten öff. Schutzgrünfläche. Der Festsetzungszweck der ursprünglich für Betriebserfordernisse der BAB 19 festgesetzten Verkehrsfläche ist nach Abstimmung mit dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr M-V entbehrlich geworden (Scopingtermin v. 03.02.2020).

Sonstige Nutzungen / Umgestaltung der Autobahn-Anschlussstelle: Im Bereich der Anschlussstelle Nr. 10 Kavelstorf der BAB 19 wurde im Verfahren der 5. Änderung des B-Plans Nr. 1b eine Entwurfsplanung mit Stand v. 04/2018 zur Umgestaltung der Anschlussstelle vorgelegt, die in Details von der bisher (2008) mit dem SBA Schwerin abgestimmten Entwurfsplanung abweicht. Die Gemeinde ist unverändert an einer zügigen Verwirklichung der Umgestaltung der Anschlussstelle interessiert und passt den B-Plan Nr. 1b deshalb erneut an die Anforderungen des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr M-V an. Dazu wird der Plangeltungsbereich nach Maßgabe der Straßenentwurfsplanung v. 04/2018 südöstlich des GE 6a entsprechend reduziert (- 732 m²) und südlich des SO „Pferdesport-Fachmarkt“ erweitert (+268 m²), so daß die für die Umgestaltung der Anschlussstelle erforderlichen baulichen Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 1b liegen (Fahrbahnen, Bankette, Entwässerungsrinne und die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen).

Sonstige Nutzungen / Schutzgrünfläche für Lärmschutzmaßnahmen: Mit der veränderten Planung für die Autobahnabfahrt und einer damit verbundenen Anpassung des Geltungsbereichs des B-Plans ändert sich die Geometrie der südlichen Lärmschutzfläche. Gleichzeitig wird die Fläche auf eine Breite von ca.

7,50 m reduziert. Mit dem Ziel einer verbesserten Abschirmung des Verkehrslärms wird hier von einer Lärmschutzwand ausgegangen, deren lärmtechnisch wirksame Beugungskante damit dichter an die Lärmquelle heranrücken kann.

Maß der baulichen Nutzung:

Das bisher zulässige Maß der baulichen Nutzung wird mit der 5. Änderung des B-Plans Nr. 1b nicht verändert. Im Änderungsbereich verbleibt es bei der zulässigen Grundflächenzahl von 0,7 und einer zulässigen Bauhöhe bis 52 m ü. NHN (ca. 8 m u. G.). Der Bauhöhenbezug (NHN) besteht fort. Mit der Zulassung des Sondergebietes wird in diesem Bereich von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl abgesehen (bisher GFZ 2,0; vgl. GE 6a). Angesichts der zugelassenen Nutzungsart ist eine GFZ-Festsetzung hier ohne Regelungswirkung.

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

Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise:

Baugrenzen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO allgemein durch Baugrenzen bestimmt. Die Festsetzung normiert die Einordnung der baulichen Anlagen - insbesondere der zur Hauptnutzung zählenden Gebäude - auf dem Grundstück. Im Süden des Baugebietes SO/Fachmarkt wird die bisher zulässige überbaubare Fläche um ca. 6,5 bis max. 13,5 m nach Süden erweitert. Die Baugrenze lässt damit die Unterbringung eines Marktgebäudes mit ca. 1.400 – 1.500 m² Grundfläche sowohl auf einer rechteckigen Grundfläche als auch in der für den Antragsteller charakteristischen Bauweise aus sechseckigen Gebäudemodulen (vgl. Standorte Ahrensfelde/Berlin, Reinfeld/Lübeck oder z.B. Egestorf/Nordheide) zu. Die Baugrenze wird gleichzeitig geometrisch an die veränderte Abgrenzung zwischen Autobahnabfahrt und Gewerbepark angepasst.

Der Abstand der Baugrenze zur Gemeindestraße Zur Radewiese von 5 m wird beibehalten. Zu der neu festgesetzten Privatstraße (sh. Pkt. 5.1), beträgt der Abstand 3 m.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) sind entsprechend der (fortgeltenden) Textfestsetzung Nr. 3 Pkw-Stellplätze und Garagen unzulässig. Die Nutzung dieser Flächen für Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1,2) BauNVO ist durch die Textfestsetzung Nr. 7 eingeschränkt, wonach entlang der Grundstücksgrenzen Pflanzstreifen in einer Breite von 5m (an öff. Verkehrsflächen) bzw. 3 m (an sonstigen Grundstücksgrenzen) anzulegen sind.

Bauweise:

Die Bauweise regelt die Anordnung der Gebäude im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken; ihr wesentliches Merkmal ist der seitliche Grenzabstand der Gebäude und deren Längenausdehnung. Für die Baugebiete dieses Bebauungsplans wird keine Bauweise i.S.v. § 22 (2) BauNVO normiert. Damit sind Einzelgebäude mit einer Längenausdehnung von > 50 m zulässig. Dies entspricht sowohl der allgemeinen Zweckbestimmung der Baugebiete des Gewerbeparks, als auch der hier bestehenden Lärmproblematik.

I.5. Erschließung des Plangebietes

I.5.1. Verkehr

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

Für den geplanten Fachmarkt ist mit einem Verkehrsaufkommen von 80-100 Kunden-PKW zu rechnen. Die Warenanlieferungen erfolgen mit einem 12 t LKW, gegebenenfalls mit 12 t – Anhänger ausschließlich zu den Öffnungszeiten (09.00 bis 19.00 Uhr, bzw. samstags, von 09.00 bis 16.00 Uhr). Nachanlieferungen sind nicht vorgesehen. Die Charakteristik dieses Verkehrsaufkommens ist mit den Anforderungen der bisher zugelassenen allgemeinen gewerblichen Nutzung ohne Weiteres vergleichbar. Durch die B-Planänderung werden deshalb keine verkehrlichen Planungserfordernisse ausgelöst.

Allerdings ist auf den bereits über einen langen Zeitraum beabsichtigten, jedoch immer noch ausstehenden verkehrsgerechten Ausbau der Autobahn-Anschlussstelle Kavelstorf (AS 10) und damit zeitweilig entstehende Umleitungserfordernisse hinzuweisen. Die Gemeinde hat anlässlich dieses Änderungsverfahrens beim Autobahn-Baulastträger erneut angemahnt, die Umgestaltung der AS 10 zeitnah vorzunehmen und möglichst vor/mit Inbetriebnahme des geplanten Fachmarktes abzuschließen, weil bei späterer Baudurchführung kaum Alternativen für eine provisorische Anbindung des Gewerbeparks während der Bauzeit erkennbar sind.

Mit der 5. Änderung werden kleinere Änderungen am Verkehrssystem vorgenommen, mit der die Entwicklung des Anschlussbereiches des Gewerbeparks an die A19 und an die L191 in der Überlagerung von Verkehrs- und Lärmschutzfunktionen geklärt.

Um eine Häufung von Querverkehr durch Grundstückszufahrten im Anschlussbereich der Straße ‚Zur Radewiese‘ an die bestehende Autobahn-Anschlussstelle zu vermeiden, soll der erste Abschnitt auf ca. 100 m anbaufrei gestaltet werden. Dazu der Verkehr von der neu festgesetzten Sondergebietsfläche und der verbleibenden Gewerbefläche GE6a durch Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche gebündelt und in einem gemeinsamen Anschlusspunkt an die Straße ‚Zur Radewiese‘ mit einer Einmündung für den Anschluss des Landweges zusammengeführt. Damit wird gleichzeitig Klarheit hergestellt über die Herstellung des gepl. Lärmschutzwalls an der Westseite der Straße ‚Zur Radewiese‘ und über die Art und Weise der dabei weiterhin zu gewährleistenden Verkehrsanbindung für die Baugrundstücke am Landweg.

I.5.2. Technische Infrastruktur

Die Belange der Ver- und Entsorgung der Baugebiete bleiben von der 5. Änderung des B-Plans unberührt. Bei Maßnahmen im öffentlichen Bauraum (Ausbau Straße ‚Zur Radewiese‘ im Anschlussbereich an die Autobahnabfahrt) ist der Leitungsbestand (Wasser, Abwasser, Elt, Gas) zu berücksichtigen.

Der Änderungsbereich ist durch öffentliche Anlagen des WWAV zur Trinkwasserversorgung und zur Schmutz- und Regenwasserableitung sowie durch Stromversorgungsanlagen der E.DIS Netz GmbH erschlossen, deren verfügbare Kapazitäten bzw. Leistung auch für die gepl. Fachmarktansiedlung hinreichend sind (Ausnahme Löschwasser, s.u.).

Die Anschlusspunkte an die öffentlichen Einrichtungen des WWAV und an das Stromverteilnetz der E.DIS sind im Rahmen der technischen Planung abzustimmen. Bei der Niederschlagswassereinleitung in die öff. Kanalisation ist der gesetzliche Vorrang der örtlichen Versickerung zu beachten. Eine Einleitung in das öff. Regenwassernetz steht unter dem Vorbehalt, dass eine mangelnde Versickerungsfähigkeit des Baugrundes nachgewiesen wird und eine Einleitbegrenzung erforderlich wird. Bei der Planung von Bauvorhaben wird dazu auch die Prüfung einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung empfohlen, wie:

- Retentions- und Gründächer
- Fassaden- und Wandbegrünung
- Regenwasserspeicherung (ggf. Nutzung als Betriebswasser)
- Entsiegelung bzw. Nutzung von wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, Fugenpflaster)
- Mulden- und Flächenversickerung
- Schacht- und Rigolenversickerung
- kombinierte Versickerungssysteme {z. B. Mulden-Rigolen}
- künstliche Wasserflächen (z. B. Teiche oder wasserführende Gräben).

Die leitungsgebunden bereitstehende Löschwasserkapazität deckt den Bedarf entspr. der einschlägigen Richtlinie TRW 405 zzt. nur zu 50 %. Für die Sicherung der Erstbrandbekämpfung sind deshalb mind. weitere 100 m³ im Umkreis von max. 300 m zum Objekt vorzuhalten oder durch eine objektbezogene Lösung zu ersetzen. Bei der Genehmigung baulicher Anlagen ist entsprechend §§ 3, 14 LBauO M-V die

Ausschöpfung des zugelassenen Maßes der Nutzung hier insoweit von der zum Bauzeitpunkt verfügbaren Löschwasserkapazität abhängig, denn die planungsrechtlichen Zulassungsvorschriften befreien nicht von der Einhaltung des Bauordnungsrechts.

Von der 5. Planänderung ist mit der Zuordnung einer bislang als Wirtschaftsweg festgesetzten Fläche zu der umgebenden öffentlichen Schutzgrünfläche der Anlagenbestand des WWAV berührt. In der besagten Fläche verlaufen ein Niederschlags- und ein Schmutzwassersammler in nördliche Richtung bis zum Regenrückhaltebecken Zeppelinstr. bzw. bis zum Schmutzwasserpumpwerk am Lärmschutzwall. Zur Sicherung der wasserwirtschaftlichen Anlagen wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, das dem WWAV und der Nordwasser GmbH als Betriebsführer einzuräumen ist. Die Leitungstrassen dürfen nicht bepflanzt werden; sie sind dauerhaft zu pflegen und von Sträuchern und Bäumen freizuhalten.

Im südlichen Teil des Baugebietes SO/Fachmarkt verläuft ein Niederspannungskabel der E.DIS Netz GmbH. Sollte im Zuge der Bebauung eine Umverlegung erforderlich werden, ist dies beim Leitungsträger antragspflichtig.

Hinzuweisen ist außerdem auf den Verlauf und den erforderlichen Schutz des Autobahnfernmeldekabels entlang der BAB 19. Das Kabel liegt in der Grünfläche westlich der Autobahntrasse in einer Tiefe von ca. 0,9 m. Es wird von der Planänderung aufgrund der Ausbauplanung der Autobahnabfahrt berührt und ist bei der Errichtung der geplanten Lärmschutzwand zu beachten.

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

Hinzuweisen ist auf eine ehemalige Sandgrube, die mit Hausmüll mit Mächtigkeiten bis zu 6,5m verfüllt wurde. Die Fläche ist im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

Die ehemalige Deponie wurde 1992 im Auftrag des Amtes Warnow Ost untersucht. Der Baugrund ist aufgrund des Vorhandenseins von organischem Material als problematisch zu bewerten. Das Analyseergebnis zu Schwermetallen ergab Werte, die unterhalb der gültigen Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch gem. BBodSchV liegen. Die Cu- und Hg-Werte überschritten geringfügig die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser. Die ehemalige Altablagerung ist deshalb mit der geplanten gewerblichen Nutzung, auch mit dem geplanten Fachmarkt vereinbar.

Gründungstechnisch erscheint jedoch zumindest teilweise ein Bodenaustausch erforderlich. Das dabei anfallende Material ist auf Schadstoffpalette untersuchen zu lassen, die für derartiges Deponiegut üblich ist. In Abhängigkeit von den Analyseergebnisse ist nach abfall- und bodenschutzrechtlichen Gesichtspunkten über eine Entsorgung zu entscheiden.

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

I.6.1 Grünordnungskonzept:

Das grünordnerische Konzept des Gewerbeparks wird beibehalten.

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

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

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

Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind Eingriffe in Natur und Landschaft i.S.v. § 14 BNatSchG gem. § 1a (3) BauGB auf ihre Zulässigkeit, Vermeidbarkeit und Ausgleichbarkeit zu prüfen. Mit dieser Planän- derung werden Änderungen an Verkehrsflächen, Baugebieten und Grünflächen vorgenommen. Dies führt zur Veränderung der Bilanz gegenüber der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans, dessen Ein- griffe als ausgeglichen gelten. Zur Untersuchung der Planänderungen hinsichtlich der planungsrechtli- chen Eingriffsregelung erfolgte auf der Grundlage der "Hinweise zur Eingriffsregelung" (LUNG, 2018) im Rahmen einer Eingriffs-Ausgleichbilanzierung (Lämmel, 07/2020).

Die Bilanzierung bezieht sich auf die Planung des Fachmarkt-Sondergebietes und die Streichung des Wirtschaftsweges (sh. Pkt. I.1).

Die im Ergebnis dieser Planänderung entstehen Eingriffe sind danach mit 2.087 m²-Äquivalent für Bau- und Verkehrsflächen sowie mit 1.764 m²Ä für entfallende Schutzgrünflächen (Anpassung an Entwurfspla- nung der Autobahnabfahrt) zu bilanzieren. Die Überplanung des Wirtschaftsweges als öffentliche Grün- fläche bewirkt eine Wertsteigerung um 4.474 m²Ä. Damit entsteht aufgrund der 5. Planänderung ein Kompensationsüberschuss von 623 m²Ä.

I.6.3 Artenschutz:

Zusätzlich zur Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB ist die Vereinbarkeit der Festsetzungen des B-Plans mit den Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes zu prüfen, um die Vollzugsfähigkeit des Plans zu gewährleisten. Die zentralen, prüfrelevanten Vorschriften zum besonderen Artenschutz finden sich in den §§ 44 bis 47 BNatSchG. Sie unterliegen keinen landesrechtlichen Variationen und sind einer planerischen Abwägung nach § 1 (7) BauGB nicht zugänglich. Sie erfassen zunächst alle gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG streng oder besonders geschützten Arten.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um einen noch ungenutzten Teil des Gewerbeparks, der mit dem Ziel der Flächenvermarktung durch die Gemeinde als Mähwiese unterhalten wird. Die Fläche nimmt naturräumlich eine isolierte Lage zwischen der Autobahn A19, der Landesstraße 191 mit ihrer westlichen Brückenrampe und der Gemeindestraße ‚Zur Radewiese‘ ein. Sie ist darüber hinaus von den Betriebs- grundstücken der Autobahnmeisterei, einer Tankreinigungsfirma und einer Autowäsche, den Wohn- grundstücken Rostocker Str. 14 und 15 sowie der aktuell beräumten Liegenschaft Landweg 1 umgeben. Aufgrund des Fehlens besonderer Biotopstrukturen und der flor. Artenarmut der Freiflächen sowie auf- grund der naturräumlich isolierten Lage ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine artenschutzrechtlich relevante Lebensraumnutzung des Änderungsbereichs. Deshalb darf mit hinreichender Sicherheit und ohne eine weitere Detailuntersuchung angenommen werden, dass eine im Zusammenhang mit der Planänderung entstehende signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos besonders geschützter Arten oder eine Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der streng geschützten Arten und von Vö- geln, die von Bedeutung für die Erhaltung der Art oder der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs-/ Ruhestätte wäre, nicht zu erwarten ist.

I.7. Flächenbilanz

Nr.	Titel		Fläche (m²)
1.	Baugebiete (SO Pferdesport-Fachmarkt)		5.631
	GE6a (verbleibend)	(18.413)	
2.	Verkehrsflächen		765
	Private Verkehrsfläche	614	
	Öffentliche Verkehrsfläche (Anschluss Kavelstorfer Landweg)	151	
3.	Grünflächen		2.916
	Öffentliches Schutzgrün (Überplanung entfallender Wirtschaftsweg)	2.649	
	Öffentliches Schutzgrün (Lärmschutzwand / Autobahn-Abfahrt)	267	

Tabelle 1: Flächenbilanz

I.8. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges

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

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

Bei der Erschließung und Bebauung des Plangebietes sind archäologische Funde möglich. Für das Plangebiet liegen aufgrund der siedlungsgeographischen und topographischen Verhältnisse sowie aufgrund von Oberflächenfunden nachvollziehbare Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen vor, die nach entsprechender Dokumentation beseitigt werden dürfen.

Archäologische Funde sind als Bodendenkmal gem. § 5 (2) Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern gesetzlich geschützt. Bei der Vorbereitung und Durchführung von Erdarbeiten ist die untere Denkmalschutzbehörde deshalb gem. § 11 DSchG M-V einzubeziehen.

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

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

Die Lage in der Oberflächenwasserschutzzone III der Warnow und die entsprechenden Nutzungsbeschränkungen der gem. § 136 Landeswassergesetz (LWaG) fortgeltenden Schutzzonenverordnung vom 27.03.1980 sind zu beachten. Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen der unteren Wasserbehörde gem. § 20 (1) LWaG, § 49 (1) WHG gesondert anzuzeigen.

Teil II. Umweltbericht

II.1. Einleitung des Umweltberichtes

II.1.1. Beschreibung der Bebauungsplanfestsetzungen

Am Südrand des Gewerbeparks ist die Ansiedlung eines Fachmarktes für Reitsportartikel und Reitzubehör geplant. Dazu ist aus planungsrechtlichen Gründen eine Planänderung erforderlich, weil der geplante Fachmarkt als großflächige Einzelhandelseinrichtung i.S.v. § 11 BauNVO anzusprechen ist, die in dem bisher festgesetzten Gewerbegebiet (GE6) nicht zulassungsfähig ist.

Der Änderungsbereich stellt zzt. überwiegend eine als Mähwiese unterhaltene Gewerbebrache dar. Über den südlichen Teil verläuft das provisorische Anschlussstück der Gemeindestraße ‚Zur Radewiese‘ an die Autobahnabfahrt Kavelstorf.

Der Änderungsplan setzt eine 5.631 m² große Fläche als Sondergebiet ‚Fachmarkt Pferdesport‘ fest und lässt hier eine Branchen- und Sortimentsspezifische Verkaufsfläche von insg. 1.300 m² zu.

Gegenüber dem bisherigen B-Plan i.d.F. der 1. - 4. Änderung bleiben die zulässige Grundfläche und die Bauhöhe unverändert. Allerdings wird eine Ausnahmenvorschrift zur Bahöhe eingefügt, um die Errichtung eines autobahnnahen Werbepylons zu ermöglichen.

Als weitere Änderungsfestsetzung wird unter Beachtung einer Ausbauplanung für die Umgestaltung der Autobahn-Abfahrt Kavelstorf (Entwurfsplanung des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr M-V, Stand 04/2018) die Fläche für Lärmschutzmaßnahmen an der Südgrenze des Gewerbeparks angepasst.

Letztlich wird mit dem Änderungsplan durch Festsetzung einer öffentlichen und einer privaten Verkehrsfläche die Anschluss- und Zufahrtsituation an der Gemeindestraße ‚Zur Radewiese‘ im Anschlussbereich an die Autobahn-Anschlussstelle überarbeitet.

II.1.2. Umfang des Bedarfs an Grund und Boden

Der Änderungsbereich erfasst insgesamt 9.312 m². Die Planänderung betrifft Flächen, die bereits durch den B-Plan Nr. 1B überplant sind oder als Verkehrsfläche der Autobahn-Anschlussstelle Kavelstorf zuzurechnen sind.

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

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

Schutzgut	Ziele	Quelle
Boden	- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden	§ 1a (2) BauGB
	- Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt	BbodSchG
	- Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen einschl. entsprechender Vorsorgeregelungen	BBodSchV
	- Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten	
Wasser	- Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.	WHG
	- Sicherung der Trinkwasserqualität im Einzugsgebiet der Oberflächenwasserfassung der Warnow	Schutzzonen-Verordnung „Warnow“
	- Verschlechterungsverbot des Wasserkörpers der Beke (WRRL-berichtspflichtig)	WRRL
Klima	- Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	§ 1 (5) BauGB
Luft	- Schutz der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) und Vorbeugung des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen)	BImSchG
	- Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur	TA Luft

Schutzgut	Ziele	Quelle
	Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt	
Tiere, Pflanzen	- Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	§ 1a (3) BauGB
	- Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung von Natur und Landschaft, so dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.	§ 1 BNatSchG
	- Schutz der Tiere und Pflanzen besonders geschützter Arten und ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensstätten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen und die Gewährleistung ihrer sonstigen Lebensbedingungen	§ 44 BNatSchG
Mensch	- gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	§ 1 (6) BauGB
	- Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	
	- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen)	§ 1 BImSchG
	- Vorbeugung des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)	
	- Bestimmung von Zielwerten für ausreichenden Schallschutz als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung, Verringerung von Lärmimmissionen durch Maßnahmen am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen (Lärmvorsorge und -minderung)	DIN 18005, TA Lärm 16. BImSchV Schall 03
Kultur- und Sachgüter	- Erhaltung, Schutz und sinnvolle Nutzung der Denkmale als Quellen der Geschichte und Tradition; Pflege und wissenschaftliche Erforschung	§ 1 DSchG M-V

II.1.4. Abgrenzung von Untersuchungsraum und -umfang

Für die betroffenen Schutzgüter nach § 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB wird der Änderungsbereich des Bebauungsplans als Untersuchungsraum festgelegt. Untersuchungsgegenstand und -umfang resultieren aus dem folgenden Untersuchungsrahmen:

Schutzgut Boden

Bewertung der Altlastsituation

Schutzgut Wasser

Gewährleistung Trinkwasserschutz

Auswirkungen auf das Grundwasser

Schutzgut Klima

Keine Auswirkungen aufgrund der Planänderung

Schutzgut Pflanzen, Tiere, Biodiversität

Beurteilung des Eingriffs in den Naturhaushalt

Auswirkungen der Planung auf besonders geschützte Arten

Schutzgut Landschaftsbild

Keine Auswirkungen aufgrund der Planänderung

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Vorkommen von Bodendenkmalen

Schutzgut Mensch

Lärmeinwirkungen auf die im Änderungsbereich geplante Bebauung

Auswirkungen der Planung durch Lärmbeeinträchtigungen und Lärminderungen in der Umgebung

Risiko von Unfällen und Katastrophen

II.1.5. Methodisches Vorgehen

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

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

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

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

Beispiel für die Lesart:

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

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

II.2. Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

II.2.1. Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme/ Vorbelastung

Für das Schutzgut Boden ergeben sich aus der Planänderung keine veränderten Bewertungsergebnisse hinsichtlich seiner Funktionseignung und der Nutzungsintensität vor/nach der Plandurchführung. Wegen des bestehenden B-Plans ist der Boden seiner natürlichen Funktion faktisch vollständig entzogen. Eine Bestandsaufnahme kann insoweit beschränkt werden auf eine ehemalige, abgedeckte Hausmülldeponie, die als Altlast erfasst ist. Sie wurde bereits im Zuge der Aufstellung des Urplans untersucht und ist in der Planzeichnung des B-Plans abgegrenzt (Flst. 9/4, 9/5, 9/7,9/8). Planrelevant ist dabei die Vereinbarkeit der geänderten Nutzungsart mit der Schadstofflast der Bodenverunreinigung.

Die aus 1992 vorliegenden Analyseergebnisse zu Schwermetallen ergaben Werte, die unterhalb der gültigen Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch gem. BBodSchV liegen und eine gewerbliche Nutzung der Fläche zulassen. Die Kupfer- und Quecksilberbelastungen überschritten geringfügig die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser.

Prognose der Umweltauswirkungen

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

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

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

Die ermittelten Auswirkungen der Planung führen nicht zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes.

Im Sinne der Überwachungsvorschrift des § 4c BauGB besteht ein Prüferfordernis bei der Entscheidung über den Verbleib von Aushubböden.

II.2.2. Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet der Warnow und liegt in der Oberflächenwasserschutzzone III der Warnow zur Sicherung der Wasserversorgung der Stadt Rostock und von 17 Gemeinden des Landkreises Rostock (ca. 231.000 Einwohner). Die Oberflächenentwässerung des Gewerbegebietes wird über ein öffentliches Netz des WWAV gewährleistet. Über mehrere Rückhaltebecken und das Vorflutgewässer 16/1 erfolgt die Einleitung in die Warnow. Dabei werden ebenfalls die Schutzzonen II und I berührt. Die Schutzzonenvorschrift vom 27.03.1980 ist gem. § 136 (1) LWaG M-V zu beachten.

Prognose der Umweltauswirkungen

Die geplante Einzelhandelsnutzung stellt eine spezifische Nutzung gegenüber der bisherigen allgemein-gewerblichen Nutzung dar, von der potenziell keine Gefährdung für das Oberflächenwasser ausgeht. Der wasserrechtliche Zustimmungsvorbehalt zum Umgang und zur Lagerung mit wassergefährdenden Stoffen ist unabhängig von der geplanten Nutzungsänderung gleichermaßen zu berücksichtigen.

Von der Planänderung gehen deshalb keine Auswirkungen auf das Oberflächenwasser aus.

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

Grundwasser

Bestandsaufnahme

Das B-Plan-Gebiet liegt in einem Bereich mit Grundwasserflurabständen von < 10 m. Das Grundwasser hat hier gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen einen hohen Geschütztheitsgrad (Hydrogeologisches Kartenwerk M 1:50.000).

Die Grundwasserneubildung ist bedingt durch die vorhandenen Bodenverhältnisse mit hohen Anteilen von bindigen Bildungen an der Versickerungszone 100 -150 mm/a mittelmäßig ausgeprägt.

Das Grundwasser wird nicht für Trinkwasser- oder gewerbliche Zwecke genutzt. Damit kann für das Schutzgut Grundwasser von einer geringen Verschmutzungsempfindlichkeit ausgegangen werden.

Im Plangebiet befindet sich jedoch die im Altlastenkataster des Landkreises Rostock geführte ehemalige Hausmülldeponie. Die Deponie wurde abgedeckt; Belege über die ordnungsgemäße Stilllegung oder über eine Entsorgung / Verwertung kontaminierter Böden sind jedoch nicht verfügbar. Analyseergebnisse einer Untersuchung aus 1992 im Auftrag des Amtes Warnow Ost zeigten bei den Cu- und Hg-Werten geringfügige die Prüfwertüberschreitungen für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser. Damit ist eine geringe Vorbelastung des Schutzgutes (Stufe 1) zu berücksichtigen.

Prognose der Umweltauswirkungen

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

Zusammenfassend ist nach bisherigem Kenntnisstand einzuschätzen, dass von der Planänderung keine Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser ausgehen. Im Sinne der Überwachungsvorschrift des § 4c BauGB ergibt sich ein Prüferfordernis bei der Entscheidung über den Verbleib von Aushubböden.

II.2.3. Schutzgut Klima

Kein Prüferfordernis wg. unveränderter klimarelevanter Festsetzungen im Änderungsbereich

II.2.4. Schutzgut Luft

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

II.2.5. Schutzgut Flora / Fauna

Bestandsaufnahme

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

Flora: Der Bestand der Biotoptypen wurde im Spätsommer 2019 aufgenommen. Es handelt sich im Änderungsbereich ausschließlich um naturferne Biotope des Siedlungsraums ohne besondere Biotopfunktionen und Ausstattungsmerkmale. Im Änderungsbereich befinden sich keine Wertbiotope i.S.d. „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“ (LUNG, 2013).

Fauna: Aufgrund des Fehlens besonderer Biotopstrukturen und der flor. Artenarmut der Freiflächen sowie aufgrund der naturräumlich isolierten Lage und der Störintensität durch angrenzende Verkehrsstrassen ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine planungsrechtlich relevante Lebensraumnutzung des Änderungsbereichs.

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

Prognose der Umweltauswirkungen

Durch die geplante Bebauung gehen die im Untersuchungsraum noch bestehenden Freiraum-Biotope verloren. In einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (Lämmel 02/2020) nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG, 2018) wurde geprüft, inwieweit dieser Biotopverlust zu einer Verschlechterung der Gesamtbilanz des Gewerbeparks führt und insoweit gem. § 1a (3) BauGB eine Entscheidung über zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen erfordert. Dies ist nicht der Fall. Aufgrund der Planänderung – insbesondere durch Aufgabe eines Wirtschaftsweges entlang der Autobahn – entsteht im Ergebnis der Planänderung ein Ausgleichsüberschuss von 715 m²Ä.

Mit der Umsetzung der Planung entsteht aufgrund der Umsetzung fortgeltender grünordnerischer Festsetzungen (Anpflanzvorschriften TF 3b, 7) eine Strukturanreicherung der floristischen Gebietsausstattung, die auch eine Diversifizierung der Lebensraumangebote für die Fauna bewirkt.

Zusammenfassend kann deshalb eingeschätzt werden, dass die Bebauungsplanänderung keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna/Flora hat. Dies setzt jedoch im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eine Umsetzungskontrolle der Gemeinde hinsichtlich der festgesetzten Anpflanzvorschriften voraus.

II.2.6. Schutzgut Landschaftsbild

Kein Prüferfordernis wg. unveränderter Landschaftsbild relevanter Festsetzungen im Änderungsbereich

II.2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme

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

Prognose der Umweltauswirkungen

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

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

Es ergeben sich keine umweltrelevanten Beeinträchtigungen oder Überwachungserfordernisse.

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

II.2.8. Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit

Bestandsaufnahme

Lärm: Das Plangebiet liegt in einem störintensiven Bereich aufgrund bestehender Verkehrslärmbelastungen durch die BAB 19. Der DtV-Wert wird mit 26.546 Kfz/24h / 10 % Lkw-Anteil angegeben (Verkehrsmengenkarte 2015, LSV M-V). Der Änderungsbereich ist durch einen bestehenden Geländeversatz von insg.ca. 3,5 m gegenüber der Fahrbahn der A19 geringfügig gegen den Verkehrslärm abgeschirmt. Im Bebauungsplan ist entlang der Autobahn eine Fläche für Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen. Ein bepflanzter, ca. 3,5 m hoher Lärmschutzwall beginnt jedoch erst ca. 240 m weiter nördlich. Der Beurteilungspegel im östlichen Drittel des Änderungsbereichs (ca. 100 m von der Mitte des westlichen Fahrstreifens der A19) beträgt 65/60 dB(A) (tags/nachts) und liegt damit im Tagzeitraum bei einem andauernden Aufenthalt an der Grenze der Gesundheitsgefährdung¹.

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

Schädliche Bodenbelastungen: Im Änderungsbereich befindet sich eine ehemalige Hausmülldeponie. Die betroffene Fläche ist im B-Plan gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. In einer Altlastenuntersuchung aus 1992 wurden für den Wirkungspfad Boden - Mensch keine Prüfwertüberschreiten festgestellt.

Insgesamt bestehen damit für das Schutzgut Mensch / Gesundheit erhebliche Vorbelastungen.

Prognose der Umweltauswirkungen

Im Zusammenhang mit dem geplanten Fachmarkt ist mit einem Quell- und Zielverkehrsaufkommen von 80-100 Kunden-PKW zu rechnen. Die Warenanlieferung erfolgt mit einem 12 t LKW, gegebenenfalls mit 12 t – Anhänger ausschließlich zu den Öffnungszeiten (09.00 bis 19.00 Uhr, bzw. samstags, von 09.00 bis 16.00 Uhr). Nachtanlieferungen sind nicht vorgesehen. Die Charakteristik dieses Verkehrsaufkommens ist mit den Anforderungen der bisher zugelassenen allgemeinen gewerblichen Nutzung ohne Weiteres vergleichbar. Der zu- und abfließende Verkehr wird hauptsächlich über die Autobahnabfahrt und die Rostocker Straße zur Straße ‚Zur Radewiese‘ abgewickelt.

Mit der Ansiedlung des Reitsport-Fachmarktes beabsichtigt die Gemeinde, die Straße ‚Zur Radewiese‘ endgültig herzustellen. Damit wird eine zwischen Landweg und ‚Zur Radewiese‘ liegende Fläche, die zzt. noch verkehrlich in Anspruch genommen wird, im B-Plan jedoch für Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt

¹ Rat von Sachverständigen für Umweltfragen, Sondergutachten „Umwelt und Gesundheit – Risiken richtig einschätzen“, BT-Drucks. 14/2300, Tz 465: Der Wert für erhebliche Belästigung von 65 dB(A) (außen, tagsüber) soll aus Gründen des vorbeugenden Gesundheitsschutzes nicht überschritten werden.

ist, frei für die Umsetzung des dort geplanten Lärmschutzbauwerks (vgl. Wall). Dieser dient dem Schutz der Wohnbebauung westlich der Str. ‚Zur Radewiese‘ (Landweg 1- 3, Rostocker Str. 14, 15). Gleichzeitig soll das Lärmschutzbauwerk am Südende des Gewerbeparks – vsl. als Lärmschutzwand – hergestellt werden und insoweit ein Verkehrslärmschutz für die Sondergebietsfläche gewährleistet werden. Dieses Lärmschutzbauwerk hat lagebedingt keine Auswirkungen auf die Verkehrslärminderung der o.g. Wohnnutzungen, dient jedoch der Minderung des Gewerbe-/Anlagenlärms, der vom Gewerbepark auf die Wohnnutzungen ausgeht.

Für eine abschließende Vervollständigung des Lärmschutzwalls entlang der Autobahn beabsichtigt die Gemeinde, die Straßenbauverwaltung M-V hinzuzuziehen. Der Wall dient hauptsächlich der Minderung der Verkehrslärmbelastung der Wohnnutzungen am Landweg aber ebenso des geplanten Fachmarktstandortes.

Die Planänderung initiiert damit eine nennenswerte Verminderung der Verkehrslärmbelastung für die Bauungen im Umgebungsbereich der Planänderung.

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

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

Bei Einhaltung dieser flächenbezogenen Emissionskontingente (individueller Nachweis im Bauantrag) kann an den Wohnhäusern Landweg 25 – 41 und Rostocker Str.14, 15 der Immissionsrichtwert nach TA Lärm (unter Ausnutzung der Dispensregelung für Gemengelagen - TA-Lärm, Pkt. 6.7) eingehalten werden. Mit der 5. Planänderung wird die lärmemittierende Fläche gegenüber der ursprünglichen Flächengröße des GE 6a geringfügig vergrößert (+579 m² $\pm$ +2,5 %). Die damit zugelassene Emissionserhöhung ist insoweit geringfügig und stellt keine erhebliche Umweltauswirkung i.S.v. § 2 (4) BauGB dar.

Dies wird zudem durch deutliche lärmtechnische Verbesserungen kompensiert, da im Fachmarkt-Sondergebiet im Nachtzeitraum keine Nutzung vorgesehen ist(s.o.). Denn gerade der sensible Zeitraum ist maßgeblich für potenzielle Orientierungswertüberschreitungen und die deshalb festgesetzten Emissionsbeschränkungen verantwortlich.

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

Hinsichtlich der Gewährleistung des Lärmschutzkonzeptes des B-Plans besteht ein Überwachungserfordernis i.S.v. § 4c BauGB. Dies wird regelmäßig im Zuge der Baugenehmigungsverfahren umgesetzt; Eine Freistellung von der Baugenehmigungspflicht ist gem. § 62 LBauO im Plangebiet nicht möglich.

II.3. Monitoring

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

1. Umsetzungskontrolle der festgesetzten Anpflanzvorschriften (TF 3b,7); Zuständigkeit: Gemeinde
2. Beprobung / ggf. Deponierung von Aushubböden; Zuständigkeit Bauherr, Überwachung: Bodenschutzbehörde
3. Nachweis der Einhaltung immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (TF 13); Zuständigkeit Bauherr, Überwachung: Baugenehmigungsbehörde

II.4. Zusammenfassung

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

Schutzgut Boden

- keine planbedingten Beeinträchtigungen

Schutzgut Wasser

- keine planbedingten Beeinträchtigungen

Schutzgut Klima, Luft

- ohne Prüfrelevanz

Schutzgut Flora / Fauna

- keine Beeinträchtigungen

Schutzgut Landschaftsbild

- ohne Prüfrelevanz

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- planbetroffenes Bodendenkmal, keine planbedingten Umweltauswirkungen

Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit

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

Monitoring

Überwachungsbedarf

- Umsetzungskontrolle von Anpflanzvorschriften
- Beprobung / ggf. Deponierung von Aushubböden
- Einhaltung immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel