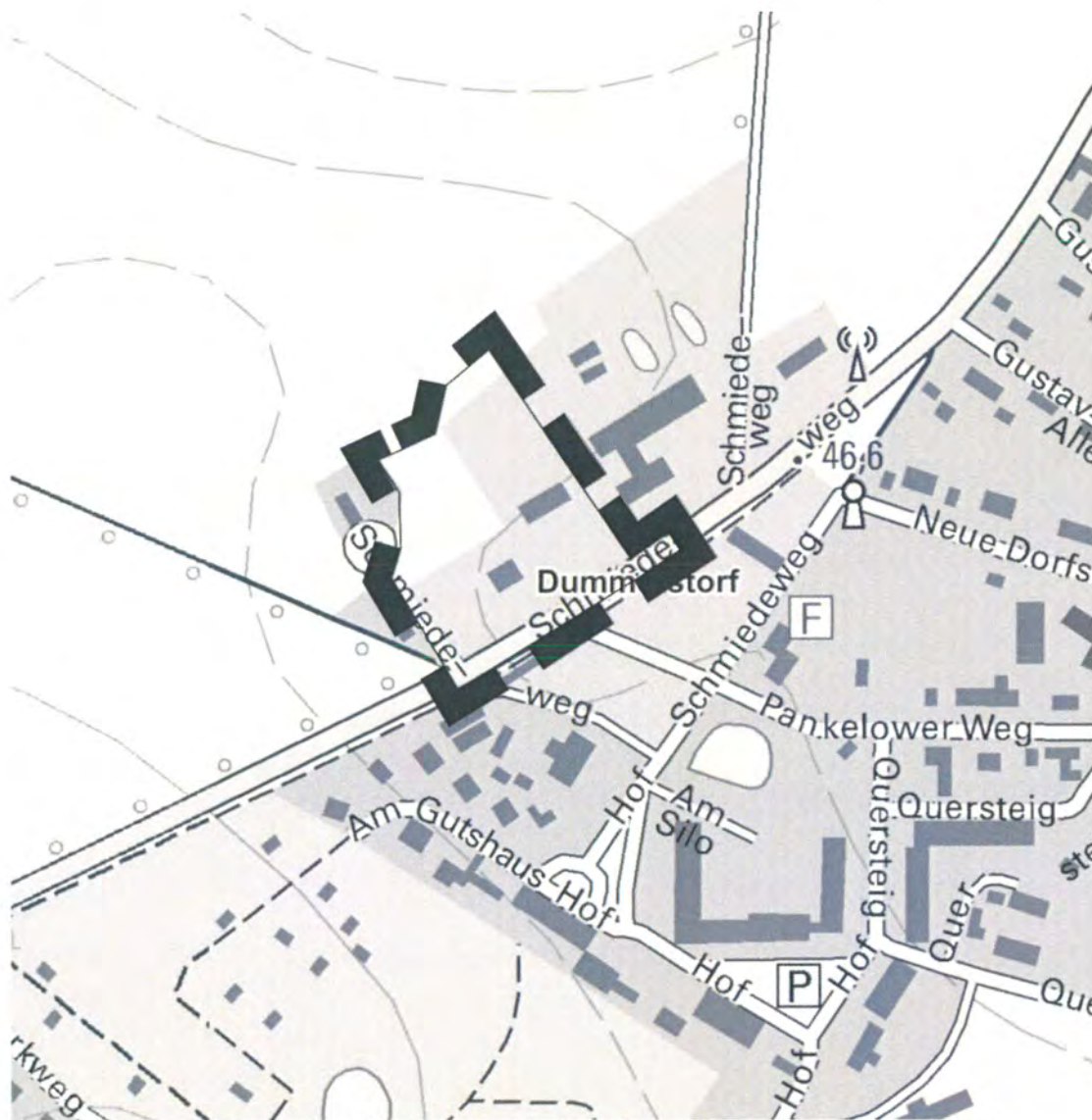




Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2018

SATZUNG DER GEMEINDE DUMMERSTORF

über den Bebauungsplan Nr. 20 "Ehemaliges Trockenwerk am Schmiedeweg"

gelegen an der L 191, im Norden der Ortschaft Dummerstorf,
umfassend die Flurstücke 141 (teilw.), 142 (teilw.), 143 (teilw.) 144/2 sowie 145,
Flur 2, Gemarkung Dummerstorf

Begründung

Satzungsbeschluss

12.03.2019

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

info@sirp-wismar.de www.sirp-wismar.de

SATZUNG DER GEMEINDE DUMMERSTORF

über den Bebauungsplan Nr. 20 "Ehemaliges Trockenwerk am Schmiedeweg"

Begründung

Inhalt	Seite
 Teil 1 - Begründung	
1. Einleitung	4
1.1 Anlass der Planaufstellung, Planverfahren.....	4
1.2 Lage und Geltungsbereich, Plangrundlagen	5
1.3 Raumordnung, Regional- und Flächennutzungsplanung	7
2. Bestand und geplante Entwicklung	9
2.1 Ausgangssituation	9
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise..	11
2.3 Örtliche Bauvorschriften	13
2.4 Verkehrserschließung	13
3. Ver- und Entsorgung	15
3.1 Trink- und Löschwasserversorgung	15
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	16
3.3 Energieversorgung	16
3.4 Abfallentsorgung/Altlasten.....	17
3.5 Telekommunikation	17
4. Immissionsschutz.....	17
5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	21
6. Sonstiges, Hinweise	21
 Teil 2 - Umweltbericht	23
1. Einleitung	23
1.1 Lage und Charakteristik des Plangebietes	23
2. Umweltprüfung.....	23
2.1 Vorhaben und Planungsziel	23
2.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen..	24
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	26
3.1 Schutzgut "Mensch"	27
3.2 Schutzgut "Pflanzen und Tiere"	28
3.3 Schutzgut "Biologische Vielfalt"	33

3.4	Schutzgut "Boden"	33
3.5	Schutzgut "Wasser"	34
3.6	Schutzgut "Fläche"	35
3.7	Schutzgut "Luft und Klima"	35
3.8	Schutzgut "Kultur- und sonstige Sachgüter"	36
3.9	Schutzgut "Landschaft"	36
3.10	Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter.....	36
3.11	Störfälle	37
3.12	Kumulierung mit anderen Projekten	37
4.	Entwicklungsprognose zum Umweltzustand	38
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung.....	38
4.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung	39
4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	39
5.	Eingriffsregelung	39
5.1	Gesetzliche Grundlage	39
5.2	Bestandsbeschreibung und -bewertung	40
5.3	Eingriffsbilanzierung	43
5.4	Kompensationsmaßnahmen.....	47
6.	Zusätzliche Angaben	48
6.1	Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten.....	48
6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	48
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	48
8.	Referenzliste der verwendeten Quellen	50

1. Einleitung

1.1 Anlass der Planaufstellung, Planverfahren

Die Gemeinde Dummerstorf liegt zentral in Mecklenburg-Vorpommern, südlich der Hansestadt Rostock und gehört zum Landkreis Rostock. Die flächenmäßig große Gemeinde besitzt mit dem Hauptort Dummerstorf ein Grundzentrum.

Als Grundzentrum gilt es für die Gemeinde auch künftig die eigene Bevölkerung mit alltäglichen Waren und nahversorgungsrelevanten Dienstleistungen versorgen zu können. Derzeit besteht innerhalb der Gemeinde aus raumordnerischer Sicht eine Unterversorgung, sodass die Planung eines weiteren Lebensmittelmarktes sowie anderer Versorgungseinrichtungen oder sozialer und gesundheitlicher Einrichtungen als Entwicklungsziel angestrebt wird.

Als Standort bietet sich die gewerbliche Brachfläche des ehemaligen Trockenwerkes am Schmiedeweg in Dummerstorf an. Das Grundstück wurde im Jahr 2015 von der Gemeinde erworben. Nach Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange, wurde der alte Gebäudebestand im Herbst 2015 abgebrochen. Der Standort bietet sich aufgrund seiner günstigen Verkehrslage an der Landesstraße 191 in Kombination mit den weiteren Nahversorgern in diesem Bereich als Ansiedlungsort für weitere grundzentrale Versorgungseinrichtungen an. Ansiedlungsinteresse besteht derzeit von einem Lebensmitteldiscounter, der in Verbindung mit seinem neuen Logistikstandort an der Autobahn A 20 auch eine Filiale zur Ausbildung von Angestellten ansiedeln möchte. Zudem benötigen die Arztpraxis sowie die Apotheke, die sich derzeit am Schmiedeweg 1 in Dummerstorf befinden, aufgrund des auslaufenden Mietvertrages künftig einen neuen Standort, der im Plangebiet nur wenige Meter vom alten Standort entfernt realisiert werden könnte. Der Erhalt der Arztpraxis im Ort ist ein wichtiger Belang der gesundheitlichen Versorgung in der Gemeinde.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 werden folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Sicherung der Nahversorgungsfunktion in der Gemeinde Dummerstorf,
- Ausbau des vorhandenen Versorgungsstandortes an der Landesstraße,
- Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit angegliedertem Backshop,
- Bereitstellung einer Standortalternative für die Umsiedlung ortsansässiger Gesundheitseinrichtungen und ggf. Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe sowie
- Beseitigung einer Brachfläche in einem zentralen Ortsbereich.

Besonderes Augenmerk wird dabei auf die Verträglichkeit mit den angrenzenden Nutzungen gelegt. Unter anderem wurde im Rahmen der Planung ein Verkehrsgutachten erarbeitet, um die Auswirkungen der Erweiterung des Nahversorgungsstandortes zu untersuchen. Außerdem wurde ein Lärmgutachten erstellt, um gesunde Wohnverhältnisse für benachbarte Wohnnutzungen gewährleisten zu können.

Die weiteren Gutachten, u.a. zu den Bodenverhältnissen, der Regenwasserentsorgung und den artenschutzfachlichen Belangen, wurden im Rahmen der Entwurfsplanung erarbeitet und in die Begründung aufgenommen. Für den Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Dummerstorf erfolgt damit eine gesamtheitliche Betrachtung der gegenwärtigen Situation sowie eine Abschätzung der künftig geplanten Nutzung als Nahversorgungsstandort.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dummerstorf hat am 30. Januar 2018 den Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 20 "Ehemaliges Trockenwerk am Schmiedeweg" gefasst. Mit dem Vorentwurf und dem Entwurf wurden die zweifache Öffentlichkeits- und die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden durchgeführt. Seitens der Nachbargemeinden wird der Planung uneingeschränkt zugestimmt. Auch das Amt für Raumordnung stimmt der Planung zu und schließt mögliche Beeinflussungen auf das Oberzentrum Rostock aus. Hinweise von den Behörden wurden bearbeitet. Ein Erschließungs- und ein Verkehrskonzept wurden erstellt. Für die Verkehrsanbindung und die Regenwasserentsorgung wurden Lösungen erarbeitet. Schallschutzmaßnahmen und Artenschutz wurden beachtet. Ein Lärmgutachten wurde erarbeitet und Schallschutzfestsetzungen wurden getroffen. Es wurde eine Stellungnahme eines Anwohners abgegeben, die sich mit der zunehmenden Lärmbelästigung durch die Landesstraße und durch zunehmendes Gewerbe befasst. Hier ist jedoch auf die ausschlaggebende Vorbelastung auf der L 191 zu verweisen. Die Gemeinde ist außerdem bestrebt, verkehrsberuhigende Maßnahmen umzusetzen. Das Artenschutzgutachten wurde erstellt. Zum Schutz der vorhandenen Amphibien soll die reduzierte Wasserfläche des ehemaligen Absatzbeckens im Osten entsprechend erweitert werden. Für Ausgleichsmaßnahmen wurde ein Ökokonto bei der Landesforstbehörde reserviert.

1.2 Lage und Geltungsbereich, Plangrundlagen

Das rund 1,4 ha große Plangebiet liegt im Norden der Ortslage Dummerstorf direkt an der Landesstraße 191. Im Nordwesten grenzen Ackerflächen an das Plangebiet an, im Westen befindet sich Wohn- und Gewerbenutzung, im Osten befindet sich ein Standort des ortsansässigen Forschungsinstitutes. Im Süden liegen die L 191 sowie auf der gegenüberliegenden Straßenseite einige Versorgungseinrichtungen.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 141 (teilw.), 142 (teilw.), 143 (teilw.), 144/2 und 145 der Flur 2 in der Gemarkung Dummerstorf und damit hauptsächlich die gewerbliche Brachfläche des früheren Trockenwerkes mit dem ehemaligen Absatzbecken. Im Osten des Plangebietes werden Flächen bis zum benachbarten Zaun einbezogen, die aufgrund eines Flurneuordnungsverfahrens künftig in das Sondergebiet integriert werden. Um die verkehrliche Anbindung entsprechend der vorliegenden Verkehrsplanung an die vorhandenen Gegebenheiten anzupassen, wird zudem ein Teil der Landesstraße nachrichtlich in die Planung aufgenommen. Entlang der Landesstraße soll künftig eine Fußwegeverbindung bis zur geplanten Fußgängerquerung realisiert werden.

Als Plangrundlagen dienen der Lage- und Höhenplan (DHHN 92), Vermessungsbüro Dubbert, Gramkow, Stand: Januar 2018; die digitale topographische Karte, © GeoBasis DE/ M-V 2018; der Flächennutzungsplan der Gemeinde sowie eigene Erhebungen.

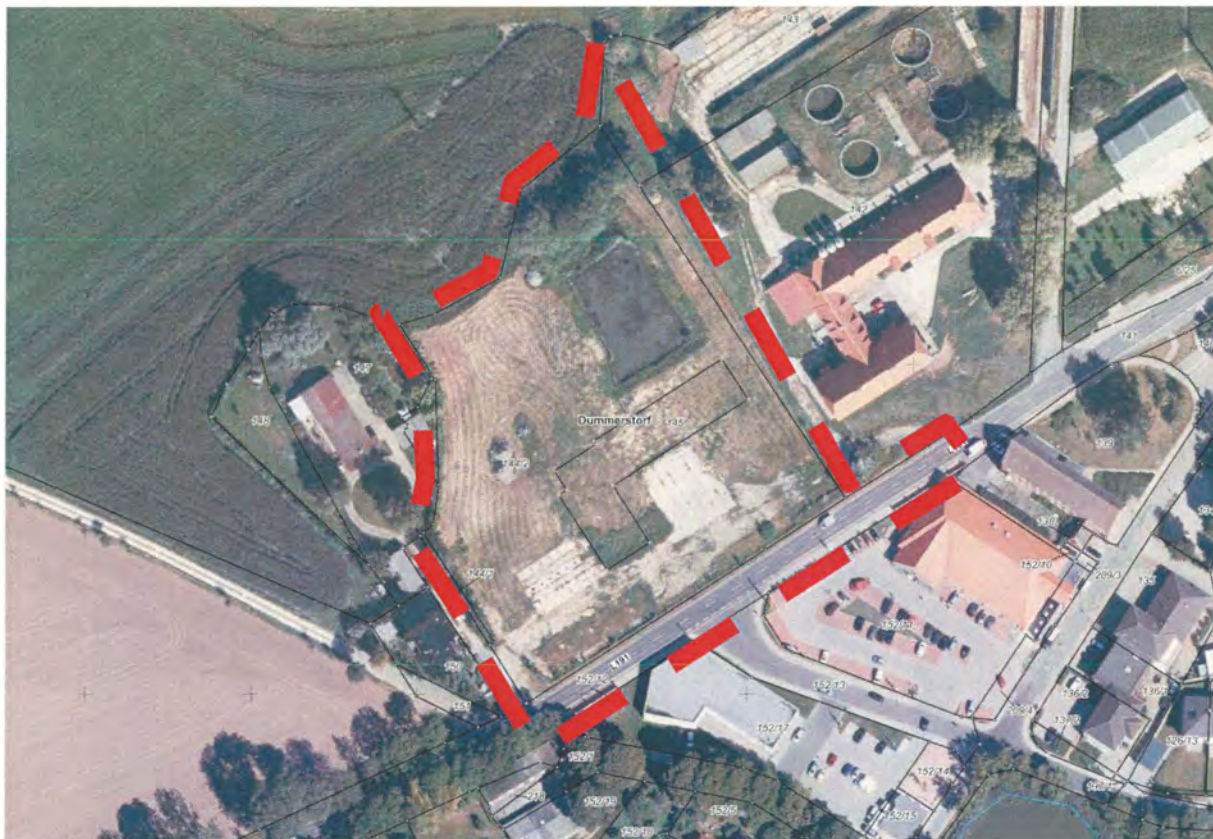


Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich, © GeoBasis-DE/MV 2018.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Gesetze, Erlasse, Normen, Richtlinien und Verordnungen sind im Rathaus Dummerstorf, Bau- und Entwicklungsamt, Griebnitzer Weg 2, 18196 Dummerstorf, während der Öffnungszeiten einsehbar.

1.3 Raumordnung, Regional- und Flächennutzungsplanung

Laut Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP, Beschluss vom August 2011) ist Dummerstorf, als Hauptort der Großgemeinde, als Grundzentrum ausgewiesen. Die Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs soll auf die zentralen Orte konzentriert werden, weshalb Dummerstorf für die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes in Betracht gezogen wird.

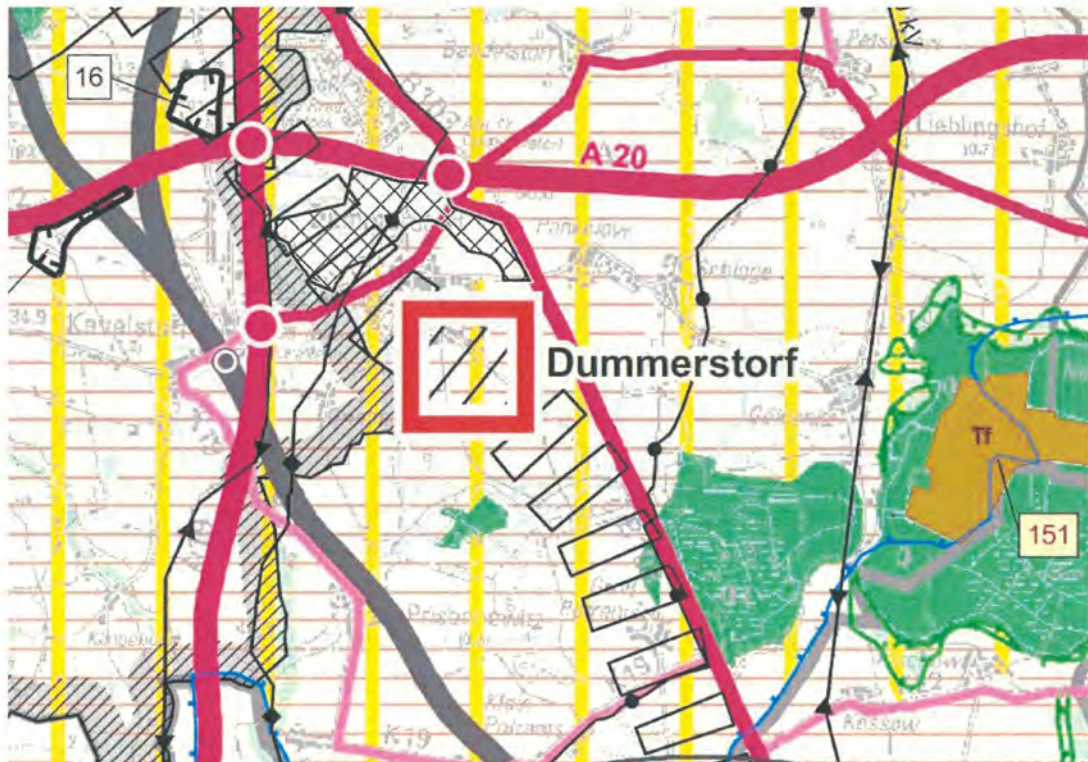


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock – Karte, hier: Grundzentrum Dummerstorf (RREP 2011).

Der Nachbarort Kavelstorf wurde aufgrund der erheblichen Gewerbe- und Industrieansiedlungen an der A 19 in den Stadt-Umland-Raum Rostock (SUR) einbezogen. Die Ortslage Dummerstorf grenzt direkt an den SUR an und wurde deshalb bei der Einzelhandelsentwicklung berücksichtigt. Das SUR-Konzept wurde in Abstimmung zwischen der Hansestadt Rostock und den Umlandgemeinden unter der Moderation des Amtes für Raumordnung und Landesplanung erstellt.

Die Einrichtungen der Daseinsvorsorge in der Ortslage Dummerstorf bestehen derzeit aus einem Lebensmittelmarkt, einer Schule, einem Allgemeinmediziner sowie einem weiteren Facharzt, einem Zahnarzt sowie einer Bibliothek. Zudem befinden sich in der gesamten Gemeinde Dummerstorf laut "Entwicklungsrahmen Stadt-Umland-Raum Rostock" vom November 2011 (SUR 2011) bisher nur drei Standorte mit sonstigem Nonfood-Einzelhandel, zwei Lebensmittel-/Drogeriemärkte und ein Backshop. Für eine Größe von knapp 120 km² kann deshalb für die Gemeinde Dummerstorf von einer Unterversorgung mit grundzentralen Gütern ausgegangen werden. Laut SUR 2011 erfüllt Dummerstorf mindestens die Kriterien für einen moderaten Ausbau des Einzelhandelsbestandes, je nach künftiger Erweiterung von Wohnbauflächen auch die Kriterien für eine Neuansiedlung von Nahversorgungsstandorten (Kapitel II.A3 Einzelhandelsentwicklung S. 6).

Den Planungszielen stehen nach Auskunft des Amtes für Raumordnung und Landesplanung keine Erfordernisse der Raumordnung entgegen. Dummerstorf ist im Einzelhandelsentwicklungskonzept als Nahversorgungszentrum mit der Funktion eines zentralen Nahversorgungsbereiches gekennzeichnet und gleichzeitig als Entwicklungsstandort eingestuft. Durch den neuen Einzelhandelsstandort in verkehrsortientierter Lage kann das Nahversorgungsdefizit in den umliegenden Ortsteilen verringert werden und der Standort ist auch fußläufig gut erreichbar. Insofern sind nach Angaben des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Beeinflussungen der Versorgungsstrukturen von Rostock nicht zu erwarten. Insofern stimmte auch Rostock der interkommunal abgestimmten Planung zu.

Weiterhin befindet sich die Gemeinde Dummerstorf aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung im Tourismusentwicklungsraum. Dieser soll laut RREP nachfragegerecht ausgebaut werden. Aufgrund der derzeitigen Unterversorgung mit nahversorgungsrelevanten Waren kann auch daher eine Erweiterung dieses Angebotes abgeleitet werden.

Auch die integrierte ländliche Entwicklungskonzeption des Landkreises Rostock (ILEK) für die Region Landkreis Rostock Nord zielt auf eine Sicherung der Daseinsvorsorge und Daseinsfürsorge im ländlichen Raum ab. Dazu zählen vor allem die ärztliche Versorgung sowie attraktive Ausbildungsangebote. Durch die vorliegende Planung sollen diese Angebote in der Gemeinde Dummerstorf gesichert bzw. ausgebaut werden.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB – ehemals Flora-Fauna-Habitat-Gebiete) oder andere naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind nicht betroffen. Die möglichen Auswirkungen der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 20 auf die Belange von Natur und Landschaft werden im Umweltbericht untersucht.

Der Flächennutzungsplan der Großgemeinde Dummerstorf wird derzeit neu aufgestellt. Im Entwurf ist das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 20 bereits als Sonstiges Sondergebiet mit der laufenden Nummer 10 "Einzelhandel und Dienstleistung" nach § 11 BauNVO ausgewiesen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 erfolgt parallel zu der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dummerstorf gemäß des § 8 Abs. 3 BauGB.

Der alte Flächennutzungsplan von Dummerstorf weist das Plangebiet als Gemischte Baufläche aus.

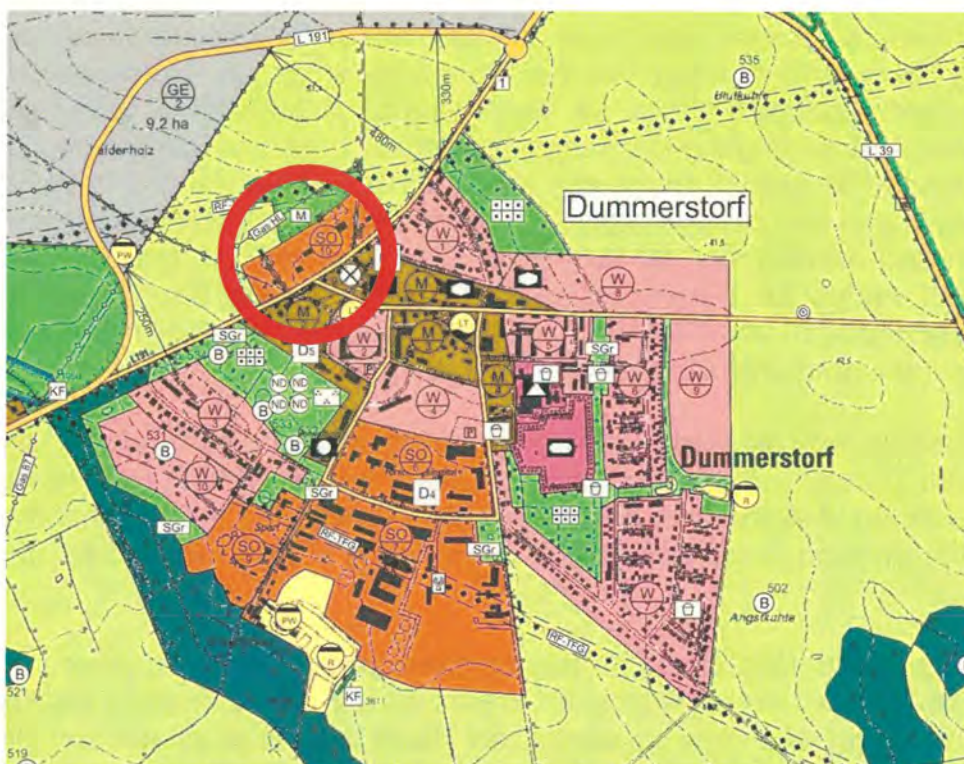


Abb. 3: Auszug aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde, Stand: Januar 2018 (Quelle: Gemeinde Dummerstorf/Wagner Planungsgesellschaft Rostock).

2. Bestand und geplante Entwicklung

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet umfasst vorwiegend die gewerbliche Brachfläche des ehemaligen Trockenwerkes. Im Nordosten befindet sich zudem ein Kleingewässer mit Ufervegetation sowie kleineren Gehölzen. Der Teich wurde früher vom Trockenwerk als Absatzbecken genutzt. Im Süden wird ein Teil der Landesstraße 191 in den Geltungsbereich nachrichtlich aufgenommen, um die Anbindung des Plangebietes planungsrechtlich zu sichern und zu gestalten.

Das Gelände fällt von der Landesstraße zum ehemaligen Trockenwerk um etwa 60 bis 80 cm ab. Die übrige Fläche des Plangebietes ist relativ ebenerdig mit einer Geländehöhe von ca. 45 m ü. NHN.

Einige Bereiche des Plangebietes sind derzeit noch durch die Grundplatten und die Zuwegung des ehemaligen Trockenwerkes versiegelt. Das Plangebiet kann insbesondere durch die direkt angrenzende L 191 und dem damit einhergehenden Verkehrslärm als vorbelastet betrachtet werden. Aufgrund dieser Faktoren wird der Standort für eine Ansiedlung mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen als besonders geeignet angesehen.

Gegenüber dem Plangebiet befinden sich aktuell einige Nahversorgungsangebote, unter anderem ein Lebensmitteldiscounter mit kleinem Backshop, ein Getränkemarkt, ein Imbiss sowie zwei Bankfilialen. Außerdem befindet sich hier auch das derzeitige Gebäude der bereits genannten Apotheke und Arztpraxis. Die Straße "Pankelower Weg" wurde in diesem Bereich ausgebaut und schließt an die Landesstraße 191 an.



Abb. 4: Plangebiet mit Landesstraße 191, Januar 2018.



Abb. 5: Versorgungszentrum auf der gegenüberliegenden Straßenseite, September 2017.



Abb. 6 und 7: Benachbarte Bebauung, Januar 2018 und September 2017.



Abb. 8: Lesesteinhaufen im Nordosten des Plangebietes, Februar 2018.



Abb. 9: Kleingewässer im Nordosten, Februar 2018.

2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Entsprechend der Zielstellung, die grundzentrale Versorgung in der Gemeinde Dummerstorf zu sichern und zu erweitern, wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Nahversorgung" nach § 11 BauNVO festgesetzt, dass der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben dient.

Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet ist ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1 200 m² sowie Anlagen, die zum Betrieb eines Lebensmittelmarktes erforderlich sind, zulässig. Darüber hinaus ist ein an den Lebensmittelmarkt angegliederter Backshop inklusive Café mit einer Verkaufsfläche von maximal 80 m² zulässig. Weiterhin sind Dienstleistungseinrichtungen sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Damit soll auch weiteren Ansiedlungsinteressenten die Möglichkeit geboten werden, einen Standort in der Gemeinde Dummerstorf zu finden. Außerdem sind Arztpraxen, eine Apotheke, sonstige soziale, sportliche und gesundheitliche Einrichtungen sowie drei weitere Läden mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 200 m² zulässig.

Der Gemeinde liegt derzeit ein konkretes Ansiedlungsinteresse eines Lebensmittel-discounters vor, der in diesem Bereich eine Filiale errichten möchte. Geplant ist eine Zusammenarbeit mit dem bereits im Bau befindlichen Logistikzentrum an der Autobahn A 20, um hier künftig auch Angestellte auszubilden. Eine Arztpraxis sowie eine Apotheke planen ebenso eine Umsiedlung in den Plangeltungsbereich, da ihre Mietverträge künftig auslaufen und ein neuer Standort benötigt wird. Zu weiteren möglichen Nutzungen kann bisher keine Aussage getroffen werden. Die Gemeinde Dummerstorf möchte jedoch ein attraktives Nahversorgungsgebiet schaffen, weshalb die Festsetzungen weitere Einrichtungen ermöglichen.

Ausnahmsweise kann je Betrieb eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Betrieben zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist zugelassen werden.

Um eine möglichst sinnvolle Nutzung der Baufläche zu ermöglichen und nicht von vornherein Beschränkungen für die möglichen Einzelhandels- oder Dienstleistungsbetriebe aufzuerlegen, werden die Baugrenzen und die Grenzwerte für das Maß der

Nutzung großzügig gefasst. So wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,5 festgesetzt, um eine dem Gebiet angemessene Bebauung zu ermöglichen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von max. 0,8 überschritten werden. Damit wird unter Berücksichtigung von begrünten Freiflächen und z.B. randlichen Hecken die maximale Versiegelung auch für Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten usw. definiert. Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen haben mitunter einen großen Bedarf an befestigten Freiflächen, u.a. für die notwendigen Kundenstellplätze. Dem wird mit dieser Festsetzung Rechnung getragen.

Die Baugrenze wird relativ großzügig festgesetzt, um eine optimale Nutzung für die künftigen Unternehmen ermöglichen zu können. In dem Sonstigen Sondergebiet ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude und bauliche Anlagen mit mehr als 50,0 m sind zulässig, damit z.B. der Bau eines Lebensmittelmarktes ermöglicht werden kann. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Im Norden und Nordwesten sind zudem 5 m zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze freizuhalten, davon sind 3 m als Heckenpflanzung auszuprägen. So soll die benachbarte Wohnbebauung von der gewerblichen Nutzung besser abgeschirmt werden.

Derzeit ist der angrenzende Bereich der L 191, obwohl er durch den Ort führt, nicht als Ortsdurchfahrt nach § 5 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG - M-V) festgesetzt. Die Gemeinde Dummerstorf strebt eine Festsetzung der L 191 als Ortsdurchfahrt an, um die Bebauung auch in einem geringeren Abstand als nach § 31 StrWG - M-V zu ermöglichen. Im Süden liegt die Baugrenze 10 m vom Rand der Fahrbahn der Landesstraße 191 entfernt. Für die künftige Nutzung ergeben sich daraus keine Probleme, da im straßenseitigen Grundstücksbereich zumeist die Kundenstellplätze angeordnet werden. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite wurde die neuere Bebauung bereits ebenfalls deutlich näher an der Landesstraße errichtet. Das Straßenbauamt hat der Reduzierung des Anbauverbots von 20 m auf 10 m zugestimmt.

Die zulässige Gebäudehöhe wird auf maximal 12,0 m festgesetzt. Dadurch kann eine ausreichende Dimensionierung für einen z.B. eingeschossigen Lebensmittelmarkt und ebenso für ein evtl. zweigeschossiges Gebäude für Arztpraxen oder sonstige Einrichtungen ermöglicht werden. Auf die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird jedoch verzichtet, um die künftigen Betriebsansiedlungen im Vorfeld nicht zu sehr einzuschränken.

Für die festgesetzte Gebäudehöhe wird als Bezugspunkt die mittlere Höhe der vom Gebäude überdeckten, hergestellten Geländeoberfläche festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Dachaufbauten wie z.B. Abgasanlagen oder Entlüftungsschächte von Filter- und Klimaanlage dürfen die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten. Die Gebäude auf den benachbarten Grundstücken haben Höhen von bis zu 15 m. Durch die neue Bebauung kommt es somit zu keiner Überschreitung der Höhe der vorhandenen Gebäudestrukturen.

Für Werbepylone und Fahnenmasten wird eine maximal zulässige Höhe von 7,0 m festgesetzt. Da diese meist entlang der Straße aufgestellt werden, soll hier regulierend eingegriffen werden, um das Ortsbild nicht durch zu große Werbeanlagen zu beeinträchtigen. Für Werbeanlagen ist eine Genehmigung des Straßenbauamtes erforderlich.

Da die Baufläche etwa 60 bis 80 cm unter dem Straßenniveau der L 191 liegt, wird davon ausgegangen, dass das Gelände dementsprechend aufgeschüttet werden muss. Deshalb sind Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 1,0 m im Sonstigen Sondergebiet zulässig. Geländeaufschüttungen sind dabei nicht in die GRZ-Berechnung einzubeziehen.

Zur gestalterischen Einbindung werden grünordnerische Festsetzungen getroffen. Entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze sind Heckenpflanzungen festgesetzt. Ebenso erfolgt eine Abgrenzung durch Hecken angrenzend an das Kleingewässerbiotop (ehemaliges Absatzbecken). Das Kleingewässer wird mit flachen Böschungsbereichen ausgestattet und bleibt überwiegend erhalten, wie auch die umgebende Ufervegetation und die Gehölzbereiche nördlich des Gewässers. Zusätzlich werden Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensraumbedingungen für Amphibien durchgeführt. Die vorhandenen Lesesteinhaufen werden in die künftige Grüngestaltung integriert.

Des Weiteren erfolgt eine Untergliederung des Kundenstellplatzes durch Baumpflanzungen. Je zehn Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der weiteren Festlegung von grundsätzlichen Gestaltungskriterien. Das Gebäude des Lebensmittelmarktes und die dazugehörigen Neben- und Außenanlagen sollen sich hinsichtlich ihrer Gestaltung möglichst der örtlichen Bauweise anpassen. Entsprechend dem Nutzungszweck sollen die Festsetzungen aber auch einen Gestaltungsspielraum bzgl. der Gestaltungsgrundsätze der jeweiligen Einzelhandelsunternehmen gewährleisten.

Die konkreten Festsetzungen dienen vor allem der Gestaltung der Außenanlagen.

Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

Die Festlegung weiterer Vorgaben, z.B. zur Gestaltung von Fassaden oder Einfriedungen, wird als nicht notwendig bzw. sinnvoll für das Sonstige Sondergebiet "Nahversorgung" erachtet.

Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Verstöße können mit einer Geldbuße geahndet werden.

2.4 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über eine neue Zufahrt an der L 191. Entsprechend der Einfahrt auf der gegenüberliegenden Straßenseite wird der Einfahrtsbereich des Plangebietes festgesetzt. Die übrige Fläche entlang der L 191 wird als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Im Rahmen der bisherigen Planung wurde untersucht, inwieweit ein Ausbau der L 191, z.B. mit Abbiegestreifen und Fußgängerquerungen, bei einem gesteigerten Verkehrsaufkommen bis zum Jahr 2030 notwendig wird. Beachtet werden muss dabei auch der weitere Ausbau des Industrie- und Gewerbegebietes an der Autobahn A 20, der zu steigendem Verkehrsaufkommen führen kann. Die "Verkehrstechnische Untersuchung" wurde vom Büro Merkel Ingenieur Consult aus Bad Doberan im Feb-

ruar 2018 erstellt. Untersucht wurden verschiedene Varianten der künftigen Verkehrsentwicklung.

Bei der Ansiedlung eines Einkaufsmarktes und der anderen geplanten Nutzungen gemäß Bebauungsplan nördlich der L 191 wird der vorhandene Knotenpunkt der L 191 mit dem Pankelower Weg zum gegenwärtigen Zeitpunkt als leistungsfähig betrachtet. Ein Ausbau wäre demzufolge nicht erforderlich.

Er wird ebenfalls als leistungsfähig eingestuft, wenn kein wesentlicher weiterer Ausbau des Industrie- und Gewerbegebietes erfolgt oder aber wenn ein weiterer Ausbau zusammen mit der von der Gemeinde geplanten Ortsumfahrung durchgeführt wird.

Der Industrie- und Gewerbepark Autobahnkreuz Rostock (Dummerstorf) wird als landesweit bedeutsames Gewerbegebiet auf jeden Fall weiter entwickelt. Ebenso ist es aber ausgesprochen wichtig und prioritärer Planungswille der Gemeinde, eine Ortsumfahrung von Dummerstorf zu realisieren. Die Bürger des Ortes dürfen nicht unter dem zusätzlichen (Schwerlast-)Verkehr leiden, der durch die überregional bedeutsame Planung ausgelöst wird. Das Großgewerbegebiet funktioniert also nur im Zusammenhang mit der geplanten Ortsumfahrung.

Nach weiteren Abstimmungen mit dem Straßenbauamt Stralsund soll ein Straßenausbau erfolgen, indem eine Linksabbiegerspur sowie eine Fußgängerüberquerung im Bereich der Kreuzung realisiert werden. In Hinblick auf die weitere Entwicklung des Industrie- und Gewerbegebietes und des damit entstehenden Verkehrsaufkommens soll über einen Zeitraum von 10 Jahren dennoch beobachtet werden, ob eine Ergänzung des Knotenpunktes durch eine Lichtsignalanlage sinnvoll wäre. Bei entsprechendem Erfordernis ist ein bedarfsgerechter Knotenausbau vorzunehmen. Die Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes an dieser Stelle wurde im Rahmen des Vorentwurfs des B-Plans geprüft, würde jedoch dazu führen, dass die neue Ortsmitte von Dummerstorf zerstört werden würde, im neuen Baugebiet nicht mehr genügend Platz für die geplanten Unternehmensansiedlungen wäre und vorhandene Gebäude stark beeinträchtigt würden.

Von Seiten der Gemeinde wird für das Industrie- und Gewerbegebiet eine Ortsumfahrung grundsätzlich angestrebt, die vom neuen Kreisverkehr östlich der Ortslage durch das Industrie- und Gewerbegebiet führt und westlich der Ortslage bzw. über das Industriegebiet Kavelstorf wieder an die L 191 anbindet (vgl. Flächennutzungsplan-Entwurf). Damit soll Dummerstorf vom Gewerbeverkehr möglichst freigehalten werden.

Im Plangebiet wird angrenzend an die Landesstraße ein Fußweg vorgesehen, der im Osten bis zur geplanten Straßenüberquerung führt. Dieser erhält eine Breite von 2,50 m. Als sichere Fußgängerquerung wird im Bereich der Kreuzung Schmiedeweg/Pankelower Weg eine Fußgängerinsel geplant. Dadurch kann das Sondergebiet inklusive Arzt und Apotheke sicher erreicht werden. Im Entwurf der Planung wurden die konkretisierte Straßenplanung und die Planung der Fußwegeanbindung aufgenommen.

Unweit vom Plangebiet entfernt besteht an der Haltestelle Dummerstorf Ärztehaus eine Anbindungsmöglichkeit für den ÖPNV mit regionalen Busverbindungen u.a. nach Rostock, Güstrow oder Graal Müritz.

Laut Radwegekonzept der Region Rostock von Dezember 2017 besteht entlang der Landesstraße 191 zwischen den Anschlussstellen der A 19 und A 20 ein Radweg. Dieser wird in Richtung Rostock entlang der Landesstraße 39 fortgeführt. Künftig sind weitere Radwegeverbindungen in die umliegenden Zentralen Orte geplant.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 20 beträgt rund 1,4 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße
Sonstiges Sondergebiet davon Flächen für Hecken	9 272 m² 466 m ²
Verkehrsflächen , davon Schmiedeweg/L 191 mit Anbindung Plangebiet Fußweg (geplant)	1 765 m² 1 652 m ² 113 m ²
Grünflächen , davon Hecke Naturnahe Wiese	1 796 m² 392 m ² 1 404 m ²
Wasserfläche - Teich	1 533 m²
Plangebiet gesamt	14 366 m²

3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann grundsätzlich über den Neuanschluss an vorhandene Leitungen in der angrenzenden Straße gewährleistet werden. Die Versorgungsträger wurden frühzeitig in das B-Plan-Verfahren eingebunden, so dass im vorliegenden Entwurf konkrete Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt werden können. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind diese rechtzeitig mit den einzelnen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

Im Folgenden werden die verschiedenen Medien im Einzelnen betrachtet.

3.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung in der Region erfolgt über das Leitungsnetz des Warnow Wasser- und Abwasserverbandes (WWAV). Betreiber der Anlagen ist die Nordwasser GmbH. Eine Anbindung des Plangebietes an das bestehende Trinkwassernetz ist möglich. Entlang der Landesstraße 191 verläuft eine Trinkwasserleitung DN 200 AZ. Gemäß Stellungnahme der Nordwasser GmbH muss diese Leitung im Bereich der Zufahrt künftig durch eine neue Leitung mit einer anderen Materialart ersetzt werden. Im Zuge der Erschließung ist geplant, die Trinkwasserleitung in bzw. neben den Fußweg zu verlegen.

Die Löschwasserkonzeption ist mit der zuständigen Behörde und der Feuerwehr abzustimmen. Vorgesehen ist eine Löschwasserversorgung aus dem etwa 130 m entfernten Dorfteich, der als Löschwasserteich ausgebaut ist. Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist aufgrund der vorgesehenen Nutzungen eine Wassermenge von mind. 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden vorzuhalten.

3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das Leitungsnetz des Warnow Wasser- und Abwasserverbandes (WWAV). Betreiber der Anlagen ist die Nordwasser GmbH. Ein Anschluss an die vorhandene Schmutzwasserleitung ist im Kreuzungsbereich möglich. Das Abwasser vom Bebauungsplan Nr. 20 wird über die Landesstraße entlang des „Pankelower Weges“ zu dem Schmutzwassersammler im „Schmiedeweg“ Höhe Dorfteich im freien Gefälle abgeleitet, sodass kein Abwasserpumpwerk nötig wird.

Die Ableitung des innerhalb des Plangebietes anfallenden Niederschlagswassers wurde im Rahmen der Entwurfserarbeitung überprüft. Eine Versickerung ist in diesem Bereich der Ortslage nur sehr bedingt möglich und angesichts der relativ großen versiegelten Fläche unwahrscheinlich. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite wurde im Zuge der Ansiedlungen der Nahversorger die Straße "Pankelower Weg" mit Abwasser- und Regenwasserleitungen ausgebaut. Ein Anschluss daran ist nicht möglich, da die Kapazitäten bereits zum aktuellen Zeitpunkt vollständig ausgeschöpft werden.

Das Entwässerungskonzept für das Plangebiet wurde inzwischen in Abstimmung mit allen Beteiligten erarbeitet. Parallel zur Landesstraße soll das Gewässer 18/3/3 als offener Graben ausgebaut werden, der an einen vorhandenen Graben anschließt, der nicht berichtspflichtig nach Wasserrahmenrichtlinie ist. In den Graben wird über eine Rohrleitung der Niederschlag von den Flächen des Bebauungsplanes Nr. 20 und des umgebenen Altbestandes eingeleitet. Das Retentionsvermögen des Grabens ist ausreichend bemessen.

Zu dem inzwischen vorliegenden Entwässerungskonzept liegt die Zustimmung der unteren Wasserbehörde vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken durch Regenwasser auszuschließen sind. Die Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser wird allgemein empfohlen, um die Abflussmengen möglichst gering zu halten und Trinkwasser einzusparen. Dazu ist die Anlage von Regenwasserzisternen sinnvoll.

Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung dar und bedürfen der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.

Eventuell aufzufindende Drainageleitungen sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen und anzubinden.

3.3 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die E.DIS Netz GmbH über die Leitungen in der Landesstraße 191 sichergestellt.

Das Plangebiet soll im Rahmen der Erschließung über eine neue Leitung entlang der L 191 an das Gasversorgungsnetz in Dummerstorf angebunden werden.

Auf die Verwendung fester Brennstoffe für Heizungsanlagen sollte im Interesse der Reinhaltung der Luft verzichtet werden. Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist darüber hinaus der Einsatz von Solarenergie, Luft- oder Erdwärmepumpen zu empfehlen. Die Möglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie sollte bei der Exposition der Gebäude und der Dachflächen beachtet werden.

Zur Nutzung der Erdwärme sind Sondierungsbohrungen vorzunehmen und entsprechende Genehmigungen zu beantragen.

Durch die Wahl alternativer Energieversorgungsmöglichkeiten kann langfristig eine erhebliche Kostenersparnis und ein wirksamer Beitrag zur CO₂-Reduzierung erzielt werden.

3.4 Abfallentsorgung/Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Rostock. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die Grundstückszufahrt an der Landesstraße 191 gewährleistet. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über private Verkehrsflächen. Bei Bedarf sind privatrechtliche Vereinbarungen mit dem Abfallbetrieb abzuschließen.

Anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Stellplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und eine Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Während der Bautätigkeiten ist eine vollständige Verwertung bzw. Entsorgung von Reststoffen bzw. Abfällen zu gewährleisten.

Im Plangebiet vorhandene Altanlagen, wie Gebäude, Flächenbefestigungen, Zäune u.ä. werden vollständig zurückgebaut. Anfallende Abfälle und Baumaterialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen oder einer Wiederverwertung zuzuführen. Werden bei Bauarbeiten weitere Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

3.5 Telekommunikation

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG bzw. weiterer Kabelbetreiber über die L 191 sichergestellt. Für einen notwendigen Anschluss sind Abstimmungsgespräche mit den Versorgungsträgern zu führen.

4. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden. Die zu betrachtenden Immissionen sind zum einen die, die auf das Plangebiet selbst einwirken und zum anderen diejenigen, die ausgehend von der geplanten Nutzung im Plangebiet auf die Umgebung einwirken.

Bezüglich der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen ist die L 191 (Straßenlärm) zu betrachten. Ein weiterer zu betrachtender Bereich ist die Beeinträchtigung der benachbarten Wohnnutzungen durch gewerblichen Lärm, der vom Plangebiet ausgeht. Ebenfalls muss beachtet werden, dass es durch das

Plangebiet zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens in diesem Bereich kommt. Für schützenswerte Nutzungen innerhalb des Plangebietes (z.B. Büroräume oder Behandlungsräume in Arztpraxen) müssen ruhige Arbeitsbedingungen sichergestellt werden.

In diesem Bereich der Ortslage Dummerstorf herrscht derzeit ein Nebeneinander von Wohnen, Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben sowie landwirtschaftlicher Nutztierhaltung vor. Die schalltechnischen Orientierungswerte können deshalb ähnlich denen eines Misch- oder Dorfgebietes angesetzt werden. Diese liegen tags bei 60 dB(A) und nachts für Straßenlärm bei 50 dB(A) sowie für Gewerbelärm bei 45 dB(A). Für die vorhandenen Wohnhäuser und ausnahmsweise mögliche Wohnungen im Zusammenhang mit den Betrieben sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die entsprechenden Lärmschutznachweise zu erbringen.

Zur Betrachtung der künftigen Lärmbelastungen wurde ein Lärmgutachten erarbeitet, in dem die Verkehrs- und die gewerblichen Emissionen des Plangebietes unter Beachtung der vorhandenen Vorbelastung durch die ansässigen Betriebe und den Verkehr auf der L 191 berücksichtigt wurden (Lärmschutz Seeburg, Rostock, Okt. 2018). Für die Beurteilung der Geräuschimmissionen wurden drei Immissionsorte innerhalb des Plangebietes und sechs Immissionsorte in der Nachbarschaft betrachtet.

Die gewerblichen Nutzungen umfassen das vorhandene Nahversorgungszentrum am Schmiedeweg und die möglichen Nutzungen im Bebauungsplan Nr. 20. Die Berechnungen zeigen, dass für **Gewerbe** die Beurteilungspegel der Gesamtbelastung in der Nachbarschaft im Tageszeitraum zwischen 43 und 57 dB(A) liegen. Die gebietsabhängigen Orientierungswerte werden um 3 bis 12 dB unterschritten. Für den Nachtzeitraum berechnen sich Beurteilungspegel zwischen 38 und 50 dB(A). Die gebietsabhängigen Orientierungswerte (40 dB(A) für Wohngebiete bzw. 45 dB(A) für Mischgebiete) werden an drei Immissionsorten um 2 bis 8 dB unterschritten. Am Wohngebäude Schmiedeweg 10 wird der Orientierungswert für Mischgebiete von 45 dB(A) durch die Nutzungen des Bebauungsplanes um 2 dB überschritten. An zwei weiteren Wohngebäuden (Hof 2 und Am Silo 10) überschreitet die Gesamtbelastung die gebietsabhängigen Orientierungswerte um 5 bzw. 1 dB aufgrund der Vorbelastung. Sollte aufgrund des neuen Lebensmittelmarktes eine aktive Schallschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzwand zur benachbarten Wohn- und Gewerbenutzung notwendig werden, kann diese gemäß textlicher Festsetzung 4.8 innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen realisiert werden.



Abb. 10: Immissionsorte der Schalltechnischen Untersuchung. Quelle: Lärmschutz Seeburg, Rostock, Okt. 2018

Die Verkehrsmengen für den **Straßenverkehr** wurden auf der Grundlage einer orientierenden Verkehrszählung und der verkehrstechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 20 ermittelt. Die Vorbelastung für den Straßenverkehr wurde für den Planfall Bestand + Bebauungsplan Nr. 19 ohne Ortsumgehung ermittelt. Die Wirkung der Ortsumgehung wurde bewertet.

Die Berechnungen zeigen, dass die Beurteilungspegel des Verkehrs, der durch den Bebauungsplan Nr. 20 verursacht wird, in der Nachbarschaft zwischen 44 und 56 dB(A) liegen. Die Beurteilungspegel für den Nachtzeitraum liegen um 10 dB(A) unter denen für den Tageszeitraum. Die gebietsabhängigen Orientierungswerte werden um 4 bis 20 dB(A) unterschritten.

Die Gesamtbelastung wird maßgeblich durch die Vorbelastung bestimmt. Durch den Verkehr des Bebauungsplanes Nr. 20 erhöht sich die Vorbelastung an einzelnen Immissionsorten um 1 dB. Für die Nachbarschaft berechnen sich dadurch Beurteilungspegel am Tage zwischen 56 und 69 dB(A) und in der Nacht zwischen 46 und 59 dB(A).

Die gebietsabhängigen Orientierungswerte (Mischgebiet Tag/Nacht 60 dB(A)/50 dB(A) und Wohngebiet Tag/Nacht 55 dB(A)/45 dB(A)) werden am Hof 2 um 2 dB unterschritten und an den anderen Immissionsorten um 1 bis 9 dB überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BimSchV) für Mischgebiete (Tag/Nacht 64 dB(A)/54 dB(A)) wird an den Immissionsorten Am Gutschaus 3 und 4 um 2 bis 5 dB überschritten.

Der Schwelle der Gesundheitsgefährdung (Tag 70 dB(A) und Nacht 60 dB(A)) wird an den maßgebenden Immissionsorten in der Nachbarschaft am Tage und in der Nacht um 1 bis 6 dB unterschritten.

Für das Plangebiet berechnen sich am straßennahen Bereich Beurteilungspegel am Tage von 70 dB(A) und in der Nacht von 60 dB(A). Im nördlichen Bereich liegen sie bei 58 dB(A) tags und bei 49 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte für

Gewerbegebiete (Tag/Nacht 65 dB(A)/55 dB(A)) werden in Straßennähe um 5 dB überschritten und im nördlichen Bereich um 2 dB unterschritten.

Die Realisierung der Ortsumgehung führt zu einer Minderung der Beurteilungspegel um 2 dB.

Für schutzwürdige Nutzungen im Plangebiet (Arztpraxen, Büroräume) müssen die Außenbauteile von Gebäuden Mindestanforderungen an das resultierende Luftschalldämm-Maß genügen. Es waren die zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel zu ermitteln. Ihnen werden nach der DIN 4109-1:2018/01 Lärmpegelbereiche zugeordnet, aus welchen sich die resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ aller Außenbauteile für schutzwürdige Nutzungen bestimmen.

Aus schalltechnischer Sicht werden nachfolgende Hinweise für den Bebauungsplan gegeben:

Die Geräuschemissionen für gewerbliche Nutzungen im Plangebiet weisen für das nächstgelegene Wohngebäude im Schmiedeweg 10 eine Immissionsrelevanz auf. Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist nicht auszuschließen. An den Wohngebäuden Hof 2 und Am Silo 10 können die Immissionsrichtwerte aufgrund der Vorbelastung überschritten werden.

In einer Schallimmissionsprognose nach der TA Lärm für gewerbliche Nutzungen muss im Rahmen eines jeden Bauantrages nachgewiesen werden, dass die Gesamtbelastung die Immissionsrichtwerte einhält. Sofern die Immissionsrichtwerte bereits durch die Vorbelastung überschritten werden, müssen die Beurteilungspegel für die Nutzungen des Bebauungsplanes den Immissionsrichtwert um mindestens 10 dB unterschreiten. Die Immissionsorte befinden sich dann außerhalb des Einwirkungsbereiches nach Nr. 2.2 der TA Lärm.

Bei Notwendigkeit sind aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Sie können u.a. die Nutzung der Eigenabschirmung, die Errichtung von Schallschutzwänden oder Einhausungen bzw. den Ausschluss von Betriebsverkehr im Nachtzeitraum beinhalten.

Die Geräuschemissionen durch den Straßenverkehr überschreiten im straßennahen Bereich die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Zur Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse sollten die Eigenabschirmung der Gebäude sowie passive Schallschutzmaßnahmen für schutzwürdige Nutzungen (z.B. Behandlungsräume in Arztpraxen oder Büroräume) vorgesehen werden.

Nachfolgend werden daher folgende Festsetzungen zum Schallschutz getroffen:

1. Für Gewerbebetriebe ist zum Schutz der Nachbarschaft durch eine Schallimmissionsprognose nach TA Lärm nachzuweisen, dass die Gesamtbelastung an den maßgebenden Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA nicht überschreitet. Sofern die Immissionsrichtwerte durch die Vorbelastung erreicht oder überschritten werden, müssen die Beurteilungspegel der Nutzungen dieses B-Planes die Immissionsrichtwerte um mindestens 10 dB unterschreiten.
2. Für schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109-1 sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche die Außenbauteile, die sich innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (LPB) befinden, so auszuführen, dass die Anforderungen gemäß Punkt 7.1 der DIN 4109-1 an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße eingehalten werden. Die LPB IV und V werden als „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 mit dem Planzeichen Nr. 15.6 der PlanzVO festgesetzt.

3. Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 4.4.5.1 der DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB vermindert werden.
4. Wird für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel für die Fassaden infolge der Eigenabschirmung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper bzw. Lärmschutzwände, des Fortfalls maßgeblicher Schallquellen oder durch schallmindernde Maßnahmen an den Schallquellen soweit vermindert, dass sich ein geringerer Lärmpegelbereich ergibt, dann können die Maßnahmen gemäß den Festsetzungen in Nr. 2 und Nr. 3 entsprechend angepasst werden.

Bei der geringen Größe der Fläche und der Lage bezüglich der schutzwürdigen Nutzungen in der Nachbarschaft ist eine Gliederung aus lärmtechnischer Sicht nicht sinnvoll. In dem Plangebiet sind Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen zugelassen. Sie verfügen über ein vergleichbares Emissionsverhalten. Bereits durch diese Beschränkung wird der Immissionssituation in der Nachbarschaft Rechnung getragen. Die untere Immissionsschutzbehörde als Fachbehörde hat diesbezüglich keine Einwände zum Entwurf und zur weiteren Berücksichtigung des Schallschutzes im Baugenehmigungsverfahren entsprechend dem sich jeweils ansiedelnden Gewerbe.

5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich derzeit hauptsächlich im Eigentum der Gemeinde. Die Landesstraße 191 gehört dem Land Mecklenburg-Vorpommern.

Die Planungskosten werden zunächst von der Gemeinde übernommen und durch die Grundstücksverkäufe refinanziert.

6. Sonstiges, Hinweise

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserefassung Warnow. Diese Schutzzonen wurden durch den Beschluss-Nr. 54-15/80 vom 20. März 1980 durch den Bezirkstag Rostock festgesetzt. Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern behalten die auf der Grundlage des Wasserrechts der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete ihre Gültigkeit. Die Tatbestände für die Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind in der "Schutzzonenordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow" als Bestandteil des o.g. Beschlusses geregelt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Auch wenn das Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand als nicht kampfmittelbelastet bekannt ist, ist nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten unvermutete kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Teil 2 - Umweltbericht

1. Einleitung

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt.

Für den Bebauungsplan Nr. 20 "Ehemaliges Trockenwerk am Schmiedeweg" der Gemeinde Dummerstorf werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.1 Lage und Charakteristik des Plangebietes

Die Gemeinde Dummerstorf befindet sich südöstlich der Hansestadt Rostock. Das rund 1,4 ha große Plangebiet liegt im Norden der Ortslage Dummerstorf direkt an der Landesstraße 191. Im Nordwesten grenzen Ackerflächen an das Plangebiet an, im Westen befindet sich zudem Wohn- und Gewerbenutzung, im Osten grenzt ein Standort des ortsansässigen landwirtschaftlichen Forschungsinstitutes an. Im Süden befindet sich die L 191 sowie auf der gegenüberliegenden Straßenseite einige vorhandene Versorgungseinrichtungen. Das Plangebiet umfasst hauptsächlich die gewerbliche Brachfläche des ehemaligen Trockenwerkes.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich mit dem ehemaligen Absatzbecken ein Kleingewässer mit umgrenzendem Schilfbereich und grasartigen Strukturen im Bestand. Des Weiteren sind einige kleinere strauchartige Gehölzstrukturen vorhanden.

Naturräumliche Gliederung

Landschaftszone:	Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte (3)
Großlandschaft:	Warnow-Recknitz-Gebiet (30)
Landschaftseinheit:	Flach- und Hügelland um Warnow und Recknitz (300)

2. Umweltprüfung

2.1 Vorhaben und Planungsziel

Mit dem Bebauungsplan Nr. 20 beabsichtigt die Gemeinde Dummerstorf, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sowie eines Standortes für Ärzte und eine Apotheke sowie ggf. weitere Betriebe zu schaffen.

Das städtebauliche Konzept begründet sich aus den Zielsetzungen der Gemeinde und aus den räumlichen Gegebenheiten im Plangebiet. Ausführliche Informationen hierzu sind im städtebaulichen Teil der Begründung zu finden.

2.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R)

Für den planungsrelevanten Bereich werden die nachfolgenden Aussagen im RREP MM/R getroffen:

- Die Gemeinde Dummerstorf wird als Grundzentrum dargestellt.
- Das Plangebiet hat eine gute Anbindung an das überregionale und regionale Straßennetz aufgrund der Lage an der Landesstraße 191.
- Das Gemeinde Dummerstorf befindet sich auf einer Siedlungsachse zwischen dem Oberzentrum Rostock und dem Grundzentrum Laage.
- Das Plangebiet ist Teil des Tourismusentwicklungsraumes.

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock (GLRP MM/R)

Im GLRP MM/R werden folgende Aussagen für das Plangebiet und die planungsrelevante Umgebung getroffen:

- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume sind keine Aussagen für das Plangebiet selbst dargestellt (Karte 3).
- Der Boden sowie Grund- und Oberflächenwasser sind als Bereiche mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit dargestellt (Karte 4 und 6).
- Das Plangebiet ist als niederschlagsnormal verzeichnet (Karte 7).
- Dem Landschaftsbild wird eine geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit zugeordnet (Karte 8). Die Schutzwürdigkeit der landschaftlichen Freiräume (Funktionsbewertung) wird mit gering (Stufe 1) eingestuft (Karte 9).
- Dem Plangebiet wird keine Bedeutung als Bereich mit regionaler Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft zugeordnet (Karte 13).
- Im Rahmen des Alleenkonzeptes ist eine Neupflanzung von Baumreihen/Alleen bei baumlosen Abschnitten mit hoher Priorität für die Landesstraße 191 angrenzend an das Plangebiet vorgesehen (Karte 16).
- Im Zusammenhang mit der Darstellung der Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen ist das Plangebiet Teil einer agrarisch geprägten Nutzfläche mit der Zielstellung 7.1 Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft (Karte III). Daraus abgeleitet ist das Plangebiet als Bereich mit deutlichen Defiziten an vernetzenden Landschaftselementen im Hinblick von Schwerpunktbereichen zur Strukturanreicherung der Landschaft im Sinne von § 5 Abs. 3 BNatSchG dargestellt (Karte V).

Generell besitzt das Plangebiet aus naturschutzfachlicher Sicht eine geringe Bedeutung. Die geplante Nutzung als Nahversorgungsstandort entspricht der Ausweisung der Gemeinde als Grundzentrum. Die verkehrsgünstige Lage ist ein Vorteil für die geplante Nutzung und ist im Sinne einer Bewertung der umweltrelevanten Aspekte als Vorbelastung zu bewerten, ebenso wie die ehemalige Nutzung als Trockenwerk. Durch die hier betrachtete Planung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der in den übergeordneten Planungen festgelegten Entwicklungsziele erwartet.

Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes bzw. des planungsrelevanten Umfeldes sind keine internationalen oder nationalen Schutzgebiete vorhanden.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Großgemeinde Dummerstorf wird derzeit neu aufgestellt. Im Entwurf ist das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 20 bereits als Sonstiges Sondergebiet mit der laufenden Nummer 10 "Einzelhandel und Dienstleistung" nach § 11 BauNVO ausgewiesen (Stand: Januar 2018). Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 erfolgt parallel zu der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dummerstorf gemäß des § 8 Abs. 3 BauGB.

Geschützte Biotope

Laut Aussage der LINFOS-Datenbank befinden sich im planungsrelevanten Bereich keine gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehenden Biotope. Das Plangebiet liegt allerdings seit einigen Jahren brach.

In Vorbereitung der Nachnutzung dieser städtischen Brache in zentraler Lage hat die Gemeinde zunächst den Abriss aller baulicher Anlagen vorgesehen. Von der Unteren Bauaufsichtsbehörde wurde in einem Schreiben vom 24. November 2015 mitgeteilt, dass die Beseitigung der baulichen Anlagen aus bauordnungsrechtlicher Sicht verfahrensfrei ist. Für den Abbruch jedoch eine Abstimmung/Freigabe durch die untere Naturschutzbehörde erforderlich sei.

Die Naturschutzgenehmigung (Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde vom 17. November 2016) für den Abriss des ehemaligen Trockenwerkes beinhaltet:

- Die Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs.7 BNatSchG zur Beseitigung von Fledermausquartieren, Mehl- und Rauchschnalbenkolonien sowie ggf. zur Umsetzung aufgefundenen Tiere
- Die Entscheidung nach § 44 Abs 5 BNatSchG zur Beseitigung geschützter Fortpflanzungsstätten von Amphibien und sonstigen geschützten Brutvogel-nistplätze

In den Nebenbestimmungen der Naturschutzgenehmigung werden im Zusammenhang mit der Artengruppe Amphibien/Reptilien eine ökologische Baubetreuung sowie die Anlage von zwei Feldsteinhaufen bis zum November 2015 festgelegt.

Auf der Grundlage der vorliegenden Naturschutzgenehmigung erfolgte der Abbruch der Gebäude im selben Jahr. Ebenso wurden im Absatzbecken als Bestandteil der baulichen Anlagen des Trockenwerkes die Trennwände entfernt. Des Weiteren wurden aus dem Becken Schlamm, Schutt und Unrat entfernt. In Abstimmung der Gemeinde Dummerstorf mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde das Absatzbecken nicht mit den übrigen Bauten abgerissen.

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 20 fanden Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde statt. Zunächst wurde von der Unteren Naturschutzbehörde die Aussage getroffen, dass das Gewässer aufgrund der nunmehr naturnahen Ausprägung als geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V zu betrachten ist. Ebenso wurde zu diesem Zeitpunkt mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, dass der geplante Eingriff in den Böschungsbereich prinzipiell unter Berücksichtigung des entsprechenden Ausgleiches denkbar ist. Das Becken soll im südlichen Bereich eingekürzt werden.

Im Rahmen weiterer Absprachen zwischen der Gemeinde, der Unteren Naturschutzbehörde und der Leitung des Umweltamtes wurde die Berücksichtigung der Vorbe-

lastungen, d.h. den ehemaligen Trockenwerksstandort mit den baulichen Anlagen und Versiegelungen, vereinbart. Das ehemalige Absatzbecken soll auch nach der Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplanes die gleiche Wertigkeit bzw. Größe besitzen. Dies soll durch die Erweiterung in östliche und westliche Richtung erfolgen. Aus artenschutzfachlicher Sicht ist die Verbreiterung des Gewässers sowie die Schaffung von flachen Böschungen zur Verbesserung der Lebensraumbedingungen und Teilausgleiches des Habitatverlustes insbesondere für die Artengruppe Amphibien, aber auch für gewässergebundene Vogelarten vorgesehen.

Mit der Entfernung von Becken Schlamm, Schutt und Unrat sowie der Trennwände wurde die Entwicklung eines gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Kleingewässers gefördert. Im aktuellen artenschutzfachlichen Gutachten im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 20 konnten aufgrund der nunmehr naturnahen Entwicklung des ehemaligen Absatzbeckens die Arten Laubfrosch und Teichfrosch nachgewiesen werden.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Für eine Beurteilung voraussichtlicher Umweltauswirkungen wurden die folgenden fachgesetzlichen Vorgaben des Umweltschutzes auf Bundes- und Landesebene berücksichtigt.

Tab. 1: Fachgesetzliche Vorgaben einzelner Schutzgüter.

Schutzgut	Fachgesetzliche Vorgaben
Mensch	▪ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ▪ Verordnung zur Durchführung des BImSchG in der aktuellen Fassung (BImSchV)
Fläche	▪ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
Pflanzen und Tiere	▪ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), ▪ Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V), ▪ Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), ▪ FFH-Richtlinie
Landschaft	▪ BNatSchG ▪ NatSchAG M-V
Boden	▪ Bundesnaturschutzgesetz (BBodSchG)
Wasser	▪ Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V), ▪ EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU WRRL), ▪ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)
Luft und Klima	▪ BImSchG ▪ BImSchV
Kultur- und sonstige Sachgüter	▪ Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)

Der Zustand der Umwelt und deren Merkmale sind für das Plangebiet einzeln und auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt. Veränderungen der Schutzgüter sollen somit nachvollzogen, dokumentiert und bewertet, sowie Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum eventuellen Ausgleich negativer Umweltauswirkungen schutzgutbezogen abgeleitet werden.

3.1 Schutzgut "Mensch"

Das Schutzgut "Mensch" umfasst die Beurteilung der Aspekte Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen. Die räumliche Erfassung der Umwelt für das Schutzgut Mensch orientiert sich an den Grunddaseinsfunktionen des Menschen - Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, in Gemeinschaft leben und sich erholen. Diese Funktionen werden überwiegend innerhalb von Siedlungsbereichen realisiert. Als Flächen mit freizeitrelevanter Infrastruktur innerhalb von Siedlungsräumen, die für die Erholung der Wohnbevölkerung oder als Standort freizeitinfrastruktureller Einrichtungen Bedeutung haben, kommen Grün- und Freiflächen, Parkanlagen, spezielle Freizeitanlagen (Sportplätze, Freibäder, etc.) sowie Flächen für die naturbezogene Erholungsnutzung wie Wald- und Seengebiete in Betracht.

Basisszenario

Die nächstgelegene Wohnnutzung befindet sich im westlichen Anschluss an das Plangebiet. Aktuell ist das Plangebiet und dessen Umfeld von einer Mischung aus Wohnen, Einzelhandels-, Dienstleistungs- und landwirtschaftlichen Betrieben geprägt. Die Wohnfunktion ist durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen und die Landesstraße 191 vorbelastet.

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Ausprägung und Lage keine Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze sind Heckenpflanzungen im Bebauungsplan festgesetzt, die zur Abschirmung der Wohnbebauung beitragen.

Zur Betrachtung der künftigen Lärmbelastungen wurde ein Lärmgutachten erarbeitet, in dem die Verkehrs- und die gewerblichen Emissionen des Plangebietes unter Beachtung der vorhandenen Vorbelastung durch die ansässigen Betriebe und den Verkehr auf der L 191 berücksichtigt wurden (Lärmschutz Seeburg, Rostock, Okt. 2018). Aufgrund der fehlenden Aussagen zur Gebäudeanordnung und weiteren Nutzungen für Stellplatzflächen, können keine endgültigen Maßnahmen festgelegt werden. In dem vorliegenden Gutachten werden Aussagen zur aktuellen Belastung und Prognosen und Maßnahmen für die einzelnen Nutzungsbereiche dargestellt. Ausführliche Informationen sind im städtebaulichen Teil der Begründung (Kap. 4) zu finden.

Es kann von der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter Voraussetzung der Einhaltung der immissionsschutzrelevanten Maßnahmen auf der Grundlage der technischen Vorschriften und Regelwerke ausgegangen werden. Das Plangebiet ist geprägt durch ein Konglomerat verschiedener Nutzungen und Bebauungen. Das Plangebiet selbst besitzt keine Bedeutung für Erholungs- oder touristische Zwecke. Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes "Mensch" zu erwarten.

3.2 Schutzgut "Pflanzen und Tiere"

Erfassung des Baumbestandes

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen im Plangebiet zu erheben.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mit Ausnahme des nördlichen Gewässerandes keine Bäume. Die Bäume am Gewässer bleiben erhalten.

Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu keinen Fällungen von geschützten Baumbeständen.

Artenschutzrechtliche Betrachtung

Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange wurde in Vorbereitung des Entwurfes von dem Gutachterbüro Ingenieurbüro Ellmann/Schulze GbR, Sieversdorf, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand: Sept. 2018) erarbeitet. Dieses Gutachten bildet die Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen zum Thema Artenschutz. Nach Erarbeitung des Gutachtens erfolgten weitere Absprachen mit den zuständigen Behörden zum Umgang und der Bewertung des vorhandenen Kleingewässers. Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde können die Vorbelastungen durch das Trockenwerk berücksichtigt werden.

Naturschutzrechtliche Bewertung der Erheblichkeit des Vorhabens:

Bei baulichen Planvorhaben sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Es ist abzuprüfen, inwiefern das Planvorhaben Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten hat.

In § 44 Bundesnaturschutzgesetz Abs.1 Nr.1- 4 ist Folgendes dargelegt:

Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

In § 44 BNatSchG ist weiterhin jedoch auch Folgendes vermerkt:

- Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Somit sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- sämtliche europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VogelSchRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VogelSchRL,
- sämtliche Arten des Anhangs IV a FFH-RL,
- Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

Nach der Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL) Artikel 1 unterliegen alle europäischen wildlebenden Vogelarten den gesetzlichen Bestimmungen der Vogelschutzrichtlinie. Entsprechend ist § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden.

Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Arten und Artengruppen

Bei dem vorliegenden Vorhaben handelt es sich um einen Eingriff gemäß § 14 BNatSchG, dessen Zulassung im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß den Vorgaben des § 15 BNatSchG zu klären ist.

Innerhalb des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) wird für alle europarechtlich geschützten Arten (alle Tier- und Pflanzenarten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für sämtliche weiteren streng geschützten Arten geprüft, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu treffen.

Sollten geschützte Arten betroffen sein, so ist zu prüfen, ob sich der Erhalt der lokalen Populationen durch die Förderung der ökologischen Funktionalität sichern lässt (CEF-Maßnahmen).

Letztendlich ist zu überprüfen, ob eventuelle Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG gegeben sind. Für Vorhaben innerhalb der Bebauungsplanung ist gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG die nach Landesrecht berechnete Behörde für die eventuelle Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zuständig.

Sollte sich der Erhaltungszustand einer europarechtlich geschützten Art trotz Kompensationsmaßnahmen verschlechtern, ist eine Baumaßnahme unzulässig.

Relevante Projektwirkungen

Unter Beachtung der Fallkonstellationen nach Punkt 7.1 bis 7.7 der "Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen" des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern werden nachfolgende Eingriffswirkungen abgearbeitet:

➤ Gebäudeabbruch

Der Abriss der hochbaulichen Anlagen des ehemaligen Trockenwerkes erfolgte bereits im Jahr 2016. Für die dazu erforderliche Naturschutzgenehmigung fanden ausführliche Artenschutzuntersuchungen statt. Im Rahmen der aktuellen Betrachtung

der artenschutzrechtlichen Belange wurde auch eine Auswertung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages für das Vorhaben des Abrisses des alten Trockenwerks durchgeführt.

➤ Beseitigung von Bäumen, Hecken und Buschwerk

Das Plangebiet stellt den Standort einer ehemaligen industriellen/gewerblichen Anlage dar. Dort haben sich nach dem Abriss der Gebäude überwiegend ruderale grasartige Strukturen entwickelt. Gehölze sind hauptsächlich nördlich des ehemaligen Absatzbeckens vorhanden. Diese bleiben auch mit Umsetzung der Planungsziele erhalten.

Angrenzend an die Landesstraße sind wenige kleine Sträucher vorhanden. Diese werden im Rahmen der Baufeldberäumung entfernt.

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

Generell sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG zu beachten, wonach die Entfernung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsstrukturen nur außerhalb der Brutperiode der Vögel (vom 01. Oktober bis 29. Februar) erfolgen darf.

➤ Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Im Nordosten des Plangebietes befindet sich das ehemalige Absatzbecken des Trockenwerkes. Dieses ist laut Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde als geschütztes Biotop (§ 20 NatSchAG M-V) zu bewerten. Das Gewässer weist derzeit noch relativ steile Böschungen auf. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist eine Verkleinerung des Gewässers vorgesehen. Während der artenschutzfachlichen Kartierungen wurden der streng geschützte Laubfrosch sowie der Teichfrosch vorgefunden. Auf Grundlage des Artenschutzgutachtens soll das Becken an der östlichen Seite zur Verbesserung der Habitatbedingungen für Amphibien sowie zum Ausgleich der verlorenen Gewässerfläche erweitert werden. Ebenso erfolgen Gewässererweiterungen in westliche Richtung. Für die neu zu gestaltenden Böschungen sind amphibienfreundliche Neigungen von 1:5 oder flacher vorgesehen.

➤ Umnutzung von Flächen

Mit der Umnutzung der Flächen sind ökologische Veränderungen verbunden und somit auch Auswirkungen auf geschützte Tier- und Pflanzenarten zu erwarten. Generell handelt es sich um eine anthropogen vorgeprägte Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches. Es wurden artenschutzfachliche Kartierungen für die Artengruppen Brutvögel, Amphibien und Reptilien durchgeführt. Zusammenfassend lassen sich folgende Aussagen zu betroffenen Artengruppen treffen:

Brutvögel

Im Rahmen der aktuellen Kartierungen konnten nur 15 Vogelarten innerhalb bzw. angrenzend zum Untersuchungsgebiet festgestellt werden. Innerhalb des Plangebietes wurden davon nur zwei Arten angetroffen. Dabei handelt es sich um die Teichralle und die Stockente. Generell kam es nach dem Abbruch der Gebäude zu einer deutlichen Reduktion von Brutvögeln. Für die beiden vorgefundenen, gewässergebundenen Vogelarten bleiben die Habitatflächen größtenteils erhalten. Zudem werden Maßnahmen zur Vermeidung von bau- und anlagenbedingten Störungen durchgeführt.

Amphibien

Mit der Umsetzung der Planungsziele erfolgen Eingriffe in das vorhandene Kleingewässer. Für die geplante Verkleinerung des Gewässers im Süden wird es in östliche und westliche Richtung erweitert. Des Weiteren werden bauzeitliche Regelungen zum Schutz der vorhandenen Amphibienarten getroffen. Um den Bereich des Gewässers ist außerdem ein Amphibienschutzzaun zu errichten.

Reptilien

Es wurde im Speziellen das Vorkommen der Zauneidechse untersucht. Im Rahmen der artenschutzfachlichen Untersuchungen zum Gebäudeabriss konnte ein Vorkommen der Zauneidechse nachgewiesen werden. Ein Nachweis einer Reptilienart gelang 2018 nicht, das noch für 2010 nachgewiesene Vorkommen der Zauneidechse (oder ebenfalls das Vorkommen der nachgewiesenen Blindschleiche) konnte trotz intensiver Nachsuche somit nicht bestätigt werden.

Ebenso sind keine anderen Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet vorhanden. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Artengruppe Reptilien liegt somit nicht mehr vor.

➤ Lärm

Durch die vorliegende Planung ist mit bau- und betriebsbedingten Störungen zu rechnen. Es bestehen Vorbelastungen durch die angrenzende Landesstraße und die vorhandenen Gewerbebetriebe. Zum Schutz von gewässerbrütenden Vogelarten wird eine Heckenpflanzung als Abschirmung um die Grünfläche mit dem Kleingewässer angelegt.

➤ Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

Das Anlegen der Heckenpflanzung angrenzend an das Kleingewässer dient u.a. der Abschirmung der Grünfläche von den bebauten Bereichen des Plangebietes. Diese Maßnahme wird als ausreichend zur Vermeidung von Kollisionen angesehen.

Maßnahmen im Zusammenhang mit den Belangen des Artenschutzes

Im Ergebnis des Artenschutzgutachtens werden folgende Festsetzungen bzw. Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen, um Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen.

Festsetzungen

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hecke" ist mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen auf einer Breite von 3 m zu gestalten. Dabei sind ca. 50% der Hecke mit verschiedenen Weidenarten zu bepflanzen und gleichmäßig auf die Heckenlänge zu verteilen. Innerhalb der Hecke ist auf Bäume (Überhälter) zu verzichten. Für die Sträucher ist eine Mindestqualität von 150/200 cm zu verwenden. Die Pflanzungen sind im versetzten Verband von 1,2 m x 1,2 m durchzuführen. Die Hecke darf für eine Zufahrt in einer Breite von max. 3,5 m unterbrochen werden. Vorhandene Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Lesesteinhaufen) sind zu erhalten. Es ist ein 1 m breiter Abstand zur Heckenpflanzung einzuhalten bzw. die Heckenpflanzung in Teilbereichen zu reduzieren.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Naturnahe Wiese" ist als extensive Wiese zu entwickeln. Dies kann mittels einer sukzessiven Selbstbegrünung oder durch die Verwendung einer standortgerechten Regelsaatgutmischung mit Kräuteranteil erfolgen. Der Aufwuchs von Gehölzen ist durch eine Mahd alle 1 bis 3 Jahre zu verhindern. Die Mahd hat in der Ruheperiode der Amphibien/Reptilien stattzufinden. Vorhandene Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Lesesteinhaufen) sind zu erhalten.

Das vorhandene Kleingewässer (ehemaliges Absatzbecken) ist gemäß Planzeichnung in südliche Richtung zurückzubauen und in diesem Zuge in westliche und östliche Richtung zu erweitern. Alle neu zu gestaltenden Böschungsbereiche sind mit der Neigung von 1:5 oder flacher zu gestalten. Die vorhandene Röhrichtvegetation ist in die künftigen Uferbereiche umzusetzen.

Für alle Baumaßnahmen am Kleingewässer innerhalb des Plangebietes hat eine ökologische Baubegleitung zu erfolgen. Diese beinhaltet die bauvorgezogene Kontrolle der Bereiche der geplanten Verfüllung und Erweiterung auf ein Vorhandensein von Amphibien und ggf. Brutvogelansiedelungen sowie die Begleitung und Kontrolle der Errichtung des Amphibienschutzzaunes.

Südlich und westlich der anzulegenden Heckenpflanzung, angrenzend an das Kleingewässer, ist ein Amphibienschutzzaun bis zum Beenden der Winterruhe der Amphibien (je nach Witterung ca. Mitte März) und vor Beginn der Bautätigkeiten innerhalb des Sonstigen Sondergebietes zu errichten und während der gesamten Bauzeit funktionsgerecht zu erhalten. Die Mindesthöhe des Zaunes beträgt 50 cm. Er ist blickdicht und mit einem Übersteigenschutz zu gestalten.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens 3 m breite, naturnahe, aus heimischen, standortgerechten Gehölzen aufgebaute Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind im versetzten Verband von 1,0 x 1,0 m zu pflanzen. Mindestens alle 20 m ist ein Überhalter in die Heckenpflanzung zu integrieren. Es sind die folgenden Arten und Qualitäten zu verwenden: Sträucher: Mindestqualität 2 x verpflanzt, Größe: 80/100 cm : Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna/ laevigata*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Überhalter: Mindestqualität Heister 2 x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm: Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Gewöhnliche Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Holz-Apfel (*Malus sylvestris*). Innerhalb dieser Heckenpflanzung ist die Errichtung einer Lärmschutzwand zulässig.

Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

Hinweise

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Bauzeitenregelungen: Die geplante Hecke an der westlichen und südlichen Gewässerseite sollte zeitlich nach der Teilverfüllung des Gewässers angepflanzt werden, jedoch vor Baubeginn der Arbeiten für Gebäude und Stellflächen, um eine bauzeitliche Abschirmung in Richtung Baufeld zu erreichen. Alternativ ist ein blickdichter Zaun in einer Höhe von 150 bis 200 cm zu errichten. Bevor der Rückbau des Zaunes erfolgt, ist die Hecke in der festgesetzten Mindestqualität zu pflanzen.

Die Erdarbeiten im Zusammenhang mit der Umgestaltung des Kleingewässers sollen außerhalb der Hauptbrutzeit der gewässerbrütenden Vogelarten und außerhalb der Winterruhe des Laubfrosches erfolgen. Geeignet sind somit die Zeiträume Ende Februar bis Mitte März sowie 15.08. bis 15.09. eines Jahres. Ausnahmen sind zulässig, wenn im Rahmen der ökologischen Baubegleitung gegenüber der zuständigen Naturschutzbehörde nachgewiesen wird, dass durch die geplante Verfüllung und Erweiterung keine streng geschützten Amphibien oder Brutvögel beeinträchtigt werden.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

Unter Beachtung der genannten Maßnahmen ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes "Tiere und Pflanzen".

3.3 Schutzgut "Biologische Vielfalt"

Basisszenario

Das Plangebiet ist ein seit einigen Jahren brachliegender Bereich des ehemaligen Trockenwerkes. Überwiegend haben sich ruderale Grasstrukturen mit einer Dominanz an Landreitgras entwickelt. Auch nach Abriss der Hochbauten sind noch versiegelte Bereiche vorhanden. Um das ehemalige Absatzbecken hat sich ein Schilfbereich entwickelt. Nördlich des Gewässers sind Gehölze vorhanden. Des Weiteren hat sich innerhalb des Plangebietes die invasive Art Japanischer Knöterich angesiedelt. Generell wird das Plangebiet aufgrund des flächenmäßig großen Anteiles an Grasland und Versiegelung in Bezug auf die biologische Vielfalt als eher gering eingestuft.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Es erfolgt eine Überbauung der im Hinblick auf die biologische Vielfalt geringer bewerteten Flächen. Höherwertige Biotope wie der nordöstliche Bereich um das Gewässer bleiben erhalten und werden teilweise aufgewertet. Mit der Umsetzung der Planung ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut biologische Vielfalt.

3.4 Schutzgut "Boden"

Basisszenario

Im Plangebiet stehen Sand-/Tieflehm-/Lehm-Bänderparabraunerde (Bändersandbraunerde)/Fahlerde/Parabraunerde-Pseudogley (Braunstaugley); Grundmoränen einschließlich zerschnittener Talrandgebiete, z.T. mit mäßigem Stauwasser- und/oder Grundwassereinfluss.

Die natürliche Bodenstruktur und stoffliche Zusammensetzung wurden durch die ehemalige Nutzung und Bebauung eines Trockenwerkes bereits verändert bzw. beeinträchtigt.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Auswirkungen der Planung auf den Bodenhaushalt gehen insbesondere von Neuversiegelungen aus. Ebenso sind Bodenaufträge möglich. Die festgelegte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 beschränkt die Versiegelung innerhalb des zu schaffenden Sondergebietes. Es sind Überschreitungen der GRZ von bis zu 80% Versiegelung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich. Innerhalb des Plangebietes sind bereits Bodenversiegelungen vorhanden. Diese werden bei der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt. Es werden überwiegend vorbelastete Flächen überplant. Hochwertige unbelastete Bodenbereiche sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der vorherigen Nutzung nicht vorhanden. Gewässer- und Gehölzbereiche im Norden des Plangebietes bleiben mit Ausnahme der Veränderungen im Zusammenhang mit dem Kleingewässer erhalten.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen wird nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut "Boden" ausgegangen.

3.5 Schutzgut "Wasser"

Basisszenario

Der Grundwasserflurabstand wird in der LINFOS-Datenbank mit >10 m angegeben. Die Grundwasserressourcen werden als potentiell nutzbares Dargebot mit hydraulischen Einschränkungen (GWL überwiegend 5-10 m) beschrieben. Der Geltungsbe-
reich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung Warnow.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Absatzbecken des ehemaligen Trockenwerks. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist das Becken nicht für die Regenrückhaltung oder als Löschteich geeignet. Dieses soll daher im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planungsziele am südlichen Rand eingekürzt und am östlichen und westlichen Rand verbreitert werden. Diese Verbreiterungen dienen dem Ausgleich des teilweisen Habitatverlustes im Süden des Gewässers. Die neu zu schaffenden Böschungsbereiche erhalten eine flache Ausprägung. Dies dient ebenfalls der Verbesserung der Lebensraumbedingungen für Amphibien. Das Biotop wird naturnah gestaltet und damit aufgewertet.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Auswirkungen auf den Wasserhaushalt können im Allgemeinen durch Neuversiegelungen bisher unversiegelter Bereiche mit einer Bedeutung für die Grundwasserneubildung auftreten. Im Plangebiet und im Eingriffsbereich sind die Böden bereits teilweise versiegelt und übernehmen keine bzw. kaum eine Funktion für die Grundwasserneubildung.

Derzeit wird ein Entwässerungskonzept durch das Büro Merkel Ingenieur Consult für das Plangebiet erarbeitet. Es fanden Absprachen mit dem Wasser- und Bodenverband (WVB), der Unteren Wasserbehörde (uWB) und der Unteren Naturschutzbehörde (uNB) statt:

- Aus Sicht des WBV ist eine Durchleitung des Niederschlagswassers durch das Biotop nicht gewünscht. Eine Einleitung von Dachwasser in das Kleingewässer erfolgt nicht. Es soll jedoch einen Notüberlauf geben.
- Der vorhandene Graben in Richtung Norden soll geöffnet werden.
- Eine Versickerung vor Ort ist laut Aussagen des Fachgutachters nicht möglich.

- Eine Beeinträchtigung berichtspflichtiger Gewässer nach der Wasserrahmenrichtlinie erfolgt nicht.

Unter Beachtung des zu vervollständigenden Entwässerungskonzeptes ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes "Wasser" durch die Planung auszugehen.

3.6 Schutzgut "Fläche"

Basisszenario

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 20 umfasst eine Fläche von rund 1,4 ha. Für das Vorhaben wird der Standort eines ehemaligen Trockenwerkes genutzt. Teilweise sind noch Flächenversiegelungen aufgrund der ehemaligen Nutzung vorhanden. Die Hochbauten wurden bereits zurückgebaut. Ein ehemaliges Absatzbecken ist ebenso noch im Bestand vorhanden.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Maßgeblich ist die Beeinträchtigung durch Versiegelung und Flächenumnutzung zu betrachten. Ebenso erfolgt eine Verkleinerung des vorhandenen Kleingewässers (ehemaliges Absatzbecken). Die Höhe des Eingriffs durch die Versiegelung sowie der dafür zu treffende Ausgleich werden im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bilanziert. Die Nachnutzung einer städtischen Brachfläche entspricht dem Prinzip eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Durch die Lage im direkten Anschluss an vorhandene Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie an die Landesstraße wird eine zusätzliche Zerschneidung von offener Landschaft bzw. Fläche vermieden.

Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes "Fläche" zu erwarten.

3.7 Schutzgut "Luft und Klima"

Basisszenario

Das Klima der Region Mittleres Mecklenburg/Rostock wird durch die maritimen Einflüsse geprägt. Im Plangebiet mit seiner Lage weit südlich der Ostsee ist dieser Einfluss weniger stark ausgeprägt. Im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (Karte 7) wird das Gebiet als niederschlagsnormal dargestellt. Vorbelastungen sind durch die vorhandenen Nutzungen und Versiegelungen (Lärm, Staub, Schadstoffe) gegeben. Das Plangebiet besitzt daher eine geringe Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Lediglich dem Kleingewässer und den Gehölzen im Nordosten des Plangebietes ist eine kleinklimatische Bedeutung im Hinblick auf Luftaustausch und Luftbefeuchtung zuzuordnen.

Bewertung

Als Folge der Errichtung von Baukörpern und Flächenversiegelungen und durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen können sich Auswirkungen auf das Regional- und Standortklima ergeben. Aufgrund der beschriebenen Gebietsausprägung und ehemaligen Nutzung werden diese als gering eingeschätzt. Die Gehölzbereiche und das Kleingewässer bleiben größtenteils erhalten. Mit dem Bebauungsplan werden zusätzlich Heckenpflanzungen in den Randbereichen sowie Baumpflanzungen inner-

halb der Parkplatzflächen festgesetzt. Erhebliche negative Beeinträchtigungen des Schutzgutes "Klima und Luft" werden dementsprechend nicht erwartet.

3.8 Schutzgut "Kultur- und sonstige Sachgüter"

Basisszenario

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- oder Bodendenkmale oder sonstige zu beachtende Sachgüter bekannt.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Das Plangebiet stellt den Standort eines ehemaligen Trockenwerkes dar. Durch die vorliegende Planung ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes "Kultur- und sonstige Sachgüter" zu rechnen.

3.9 Schutzgut "Landschaft"

Basisszenario

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Dummerstorf. Es liegt direkt an der Landesstraße 191. Die Umgebung ist durch gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen geprägt. Hierzu zählen ein Lebensmittel-Discounter, ein Getränkemarkt, ein Imbiss sowie ein Gebäude mit Arzt und Apotheke. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich ein Forschungsinstitut sowie zwei Wohn- und Gewerbegebäude. Der angrenzende Landschaftsraum ist durch Ackerflächen charakterisiert. Vereinzelt sind Sölle oder Gehölzstrukturen vorhanden. Insgesamt weist das Plangebiet überwiegend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut "Landschaft" auf. Lediglich dem Bereich des Kleingewässers mit den umgrenzenden Gehölzen kommt eine etwas höhere Bedeutung zu.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 20 bleiben die Gehölzstrukturen im Norden des Plangebietes erhalten. Auch das Kleingewässer bleibt überwiegend erhalten. Die Charakteristik des Kleingewässers wird durch Ufergestaltung und zusätzliche Bepflanzung weiter aufgewertet. Es werden hauptsächlich Flächen mit einem geringen Wert in Bezug auf das Landschaftsbild überplant. Es erfolgt die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes. Die mit dem Bebauungsplan festgesetzten Pflanzungs- und Erhaltungsgebote fördern die Einbindung in das Orts-/Landschaftsbild. Mit erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut "Landschaft" ist nicht zu rechnen.

3.10 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Wie den einzelnen Schutzgutkapiteln entnommen werden kann, erfüllen bestimmte Strukturen im Plangebiet vielfältige Funktionen. Umweltfachliche Entwicklungsziele und Wirkungen auf die Schutzgüter können sich gegenseitig sowohl positiv als auch negativ verstärken oder abschwächen.

Maßgeblich für die Planung ist zum einen die Überbauung bzw. Versiegelung. Diese Bodenversiegelungen bewirken einen Verlust von potentiellen Biotopen bzw. Habitaten für Flora und Fauna. Zur Beachtung dieser Konflikte wurde ein Artenschutzrecht-

licher Fachbeitrag erarbeitet. Ebenso ist die Versiegelung Bestandteil der Eingriffsbilanzierung. Des Weiteren geht mit der Überbauung bzw. Versiegelung eine Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes einher. Hierzu wird derzeit ein detailliertes Entwässerungskonzept erarbeitet. Aufgrund der bestehenden starken anthropogenen Vorbelastungen sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern als gering einzuschätzen.

3.11 Störfälle

Gefährdungssituation durch Betriebsunfälle mit gefährlichen Stoffen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Umfeld des Plangebietes keine Störfallbetriebe vorhanden.

3.12 Kumulierung mit anderen Projekten

Derzeit besteht innerhalb der Gemeinde eine Unterversorgung, sodass die Planung eines weiteren Lebensmittelmarktes als Entwicklungsziel angestrebt wird. Eine weitere Einzelhandelsansiedlung in der Gemeinde Dummerstorf ist nicht vorgesehen. Bei dem geplanten Apotheken- und Arztgebäude handelt es sich um eine Umsiedlung einer bestehenden Nutzung. Gleichartige weitere Planungen sind innerhalb der Ortslage Dummerstorf nicht vorgesehen.

Ein weiteres Gewerbegebiet befindet sich außerhalb der Ortslage von Dummerstorf in Richtung A 20. Der Bebauungsplan Nr. 19 "Gewerbe- und Logistikzentrum Ostsee" der Gemeinde Dummerstorf sieht hier Gewerbestandorte nahe der Autobahn vor. Bisher wurde dort ein Logistikzentrum eines Lebensmittelmarktes errichtet. Kumulative Auswirkungen hinsichtlich der Verkehrsbelastung auf der L 191 wurden im Schallschutzgutachten untersucht. Wesentliche Erhöhungen der Lärmpegel ergeben sich durch das Vorhaben nicht. Schallschutzmaßnahmen für künftige Gewerbeansiedlungen im Plangebiet wurden im Bebauungsplan festgesetzt.

4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Mit der Umsetzung der Planung sind zusammenfassend die folgenden Auswirkungen auf den Umweltzustand und die zuvor behandelten Schutzgüter zu erwarten:

Tab. 2: Auswirkungen auf den Umweltzustand.

Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	▪ Verbesserung der Infrastruktur und Versorgung mit alltäglichen Waren und nahversorgungsrelevanten Dienstleistungen ▪ Erhöhung von Immissionen ▪ Beseitigung eines städtebaulichen Mangels
Fläche	▪ Flächenverbrauch durch die Nutzung eines vorbelasteten Standortes gering
Pflanzen und Tiere	▪ Berücksichtigung von artenschutzfachlichen Maßnahmen insbesondere im Zusammenhang mit der Veränderung des Kleingewässers
Landschaft	▪ Verbesserung des Ortsbildes
Boden	▪ Zusätzliche Flächenversiegelung auf einem bereits vorbelasteten Standort
Wasser	▪ Veränderung des Gewässers ▪ Erhöhung der Versiegelung und dadurch notwendige Erarbeitung Entwässerungskonzept, Versickerung nicht möglich
Luft und Klima	▪ Keine signifikanten Auswirkungen
Kultur- und sonstige Sachgüter	▪ Keine Auswirkungen

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes können sich gemäß § 1a BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft mit den oben aufgeführten Umweltauswirkungen ergeben. Durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation können Eingriffsauswirkungen verringert bzw. kompensiert werden. Weiterhin werden durch geeignete Maßnahmen Eingriffe in das Kleingewässer und dadurch in Lebensräume für einige Tierarten, insbesondere Amphibien, in ihrer Funktion erhalten und durch beispielsweise die Abflachung der Böschungen verbessert.

Mit dem hier betrachteten Bebauungsplan wird der empfindliche nordöstliche Teil des Plangebietes überwiegend belassen bzw. naturschutzfachlich aufgewertet. Intensiv überplant werden Bereiche, die bereits durch die vorangegangene Nutzung stark anthropogen vorgeprägt sind. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Dummerstorf die Entwicklung des Umweltzustandes des planungsrelevanten Bereiches nicht erheblich negativ beeinflusst wird.

4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Das Plangebiet stellt derzeit eine Brachfläche eines ehemals gewerblich genutzten Bereichs dar. Ein Abbruch der Gebäude erfolgte ab Herbst 2015. Zunehmend setzte eine ruderale Entwicklung auf dem Gelände ein. Im Süden des Plangebietes sind Flächenversiegelungen vorhanden, die zunehmend in den Fugen mit Gräsern besiedelt werden. Um das Absatzbecken hat sich eine Schilfvegetation gebildet. Innerhalb des Plangebietes ist des Weiteren in den Randbereichen die invasive Art des Japanischen Knöterichs vorhanden. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist durch grasartige Strukturen geprägt. Der Ruderalisierungsprozess würde bei Nichtdurchführung der Planung weiter fortschreiten. Auch die unerwünschten invasiven Arten breiten sich bei Nichtdurchführung der Planung weiter aus.

Mit der Planung erfolgt auch die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes.

4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Innerhalb der Gemeinde Dummerstorf besteht derzeit eine Unterversorgung mit alltäglichen Waren und nahversorgungsrelevanten Dienstleistungen. Als Standort bietet sich die gewerbliche Brachfläche des ehemaligen Trockenwerkes an. Der Standort bietet sich aufgrund seiner günstigen Verkehrslage an der Landesstraße 191 in Kombination mit den weiteren Nahversorgern in diesem Bereich als Ansiedlungsort für weitere grundzentrale Versorgungseinrichtungen hervorragend an. Zudem benötigen die Arztpraxis sowie die Apotheke, die sich derzeit am Schmiedeweg 1 in Dummerstorf befinden, aufgrund des auslaufenden Mietvertrages künftig einen neuen Standort, der im Plangebiet nur wenige Meter vom alten Standort entfernt realisiert werden könnte. Alternative Flächen mit einer vergleichbaren Lagegunst sind in Dummerstorf nicht vorhanden. Mit der Realisierung des Bebauungsplanes ergibt sich die Möglichkeit, eine neue gewerbliche Ortsmitte von Dummerstorf zu schaffen und gleichzeitig einen städtebaulichen Missstand zu beseitigen. Da Dummerstorf der Hauptort der Gemeinde und Grundzentrum ist, ist der Ort den anderen Ortsteilen der Gemeinde vorzuziehen.

5. Eingriffsregelung

5.1 Gesetzliche Grundlage

§ 14 BNatSchG – Eingriffe in Natur und Landschaft

(1) „Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Mit dem Bebauungsplan Nr. 20 werden Eingriffe in die Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vorbereitet. Diese müssen im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen werden. Nachfolgende Berechnungen und Bilanzierungsabsichten wurden unter zur Hilfenahme der *"Hinweise zur Eingriffsregelung; Neufassung 2018"* des LUNG erstellt. Diese Hinweise zur Bewertung von Eingriffen wurden als Grundlage für eine einheitliche Anwendung der naturschutzrechtlichen

Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern entwickelt und werden für die Eingriffsbewertung im Rahmen der Bauleitplanung empfohlen. Es handelt sich jedoch nicht um ein rechtsverbindliches Dokument. Die Gemeinde muss alle planerischen Belange gerecht gegeneinander abwägen.

Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte auf Grundlage der "*Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern*", Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 2013, Heft 2.

5.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache gemäß der benannten Fachschriften, da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" (HzE) werden die naturschutzfachlichen Wertstufen der Biotoptypen über die Kriterien "Regenerationsfähigkeit" und "Gefährdung" in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN, 2006) bestimmt. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Jeder Wertstufe wird bei der vereinfachten Biotopwertansprache ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet. Ausnahme bildet die Wertstufe 0, bei der sich der durchschnittliche Biotopwert nach der Formel 1 abzüglich Versiegelungsgrad berechnet (HzE -2.1 Ermittlung des Biotopwertes).

In Bezug auf die Ausprägung der vorgefundenen Biotopausstattung fanden im Rahmen der Entwurfserarbeitung Abstimmungen mit den zuständigen Umwelt- und Naturschutzbehörden statt. Es wurde vereinbart, dass die Vorbelastung, die durch den Trockenwerksstandort entstehen in der Bilanzierung berücksichtigt werden können. Die Biotoptypen werden nachfolgend verbal beschrieben und die Wahl des Biotopwertes unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch das ehemalige Trockenwerk begründet. Im Rahmen der Bestandserfassung wurden sowohl die Biotoptypen innerhalb des Plangebietes aufgenommen, als auch angrenzende Biotoptypen außerhalb des Plangebietes um ggf. mittelbare Wirkungen bzw. Beeinträchtigungen für die Eingriffsbilanzierung zu berechnen. Hier sind alle Biotoptypen mit einer Wertstufe ab 3 entscheidend. Für die Biotoptypen außerhalb des Plangebietes erfolgt keine detaillierte Biotopwertvergabe.

Im Anschluss werden die Biotoptypen des planungsrelevanten Bereiches (Geltungsbereich und direktes Umfeld) hinsichtlich der Bewertung der qualitativen Ausprägung der Werte und der Funktionen des jeweiligen Biotoptyps tabellarisch dargestellt.

Biotoptypen innerhalb des Plangebietes

5.4.5 Vegetationsfreier Bereich nährstoffreicher Stillgewässer (SEV)

Die Wasseroberfläche des ehemaligen Absatzbeckens stellt sich als vegetationsarm dar. Es wird eine Wertstufe von 3 und ein Biotopwert von 5 aufgrund der Entstehung und Nutzung des Beckens in die Berechnung einbezogen.

Tab. 3: Biotop- und Nutzungstypen des planungsrelevanten Bereichs und der Umgebung

Nr. Biototyp	Cod e	Biototyp M-V	Wert- stufe	Bio- topwer t
2.5.2	BAA	Allee	*	-
5.4.5	SEV	Vegetationsfreier Bereich nährstoffreicher Stillgewässer	3	6
6.2.2	VRL	Schilf-Landröhricht	2	3
6.6.6	VSX	Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern	2	3
10.1.4	RHP	Ruderales Pionierflur	2	2
10.1.6	RHN	Neophyten-Staudenflur	**	-
12.1.2	ACL	Lehm- bzw. Tonacker	0	-
13.1.1	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1	1,5
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	0	0,5
14.3.2	OGF	Öffentlich oder gewerblich genutzte Großformbauten	0	-
14.4.2	OEL	Lockeres Einzelhausgebiet	0	-
14.5.4	ODE	Einzelgehöft	0	-
14.7.4	OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt	0	0
14.7.5	OVL	Straße	0	0
14.7.8	OVP	Parkplatz, versiegelte Freifläche	0	-

*Baumreihen und Alleen sind gesondert nach Baumschutzkompensationserlasses M-V zu bewerten.

**Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird für diese invasiven Arten kein Eingriffs- bzw. Ausgleichserfordernis abgeleitet.

5.3 Eingriffsbilanzierung

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biototypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge auf den ermittelten Biotopwert berücksichtigt:

- < 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 0,75
- > 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 1,25

Das Plangebiet befindet sich am Siedlungsrand, angrenzend an bestehende Nutzungen aus überwiegend Wohn- und Gewerbenutzung sowie Verkehrsflächen. Dementsprechend wird ein Lagefaktor von 0,75 veranschlagt.

Das Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung wird wie folgt berechnet:

Fläche [m ²] des be- troffenen Biototyps	X	Biotopwert des be- troffenen Biototyps	X	Lagefaktor	=	Eingriffsäquivalent für Biotopbeseiti- gung bzw. Bio- topveränderung [m ² EFÄ]
---	---	---	---	------------	---	---

Innerhalb des Plangebietes wird die Schaffung eines Sonstigen Sondergebietes "Nahversorgung" vorbereitet. Im Nordosten des Plangebietes bleiben die Gehölze erhalten. Das Kleingewässer soll in südliche Richtung eingekürzt und in den übrigen Bereichen erweitert werden und eine flache Böschung zur Verbesserung der Lebensbedingungen ausgeprägt werden. Alle übrigen Biotoptypen innerhalb des Geländes des ehemaligen Trockenwerkes gehen vollständig verloren. Die versiegelten Bereiche des Trockenwerkes werden nicht als Fläche für den Biotopverlust einbezogen.

Tab. 4: Eingriffsberechnung durch die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Biotoptyp M-V	Fläche des betroffenen Biotoptyps	Biotopwert	Lagefaktor	m² EFÄ
RHP	4 941	2	0,75	7 412
PER	527	0,5	0,75	198
Gesamt:				7 609

Versiegelung und Überbauung

Das Eingriffsäquivalent für Versiegelung und Überbauung wird wie folgt berechnet:

Teil-/ Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m²]	X	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5	=	Eingriffsäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ]
--	---	---	---	--

Gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 2 sind Abgrabungen, Aufschüttungen, Auf- oder Abspülungen von mehr als zwei Metern Höhe oder Tiefe oder mit einer Grundfläche von mehr als 300 Quadratmetern im Außenbereich als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten. Im Rahmen des Bebauungsplanes sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Aufschüttungen bis zu 1,0 m zulässig. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 befindet sich innerhalb der Ortslage. Somit sind die Bedingungen für einen Eingriff in diesem Fall nicht gegeben.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Dummerstorf wird innerhalb des Sonstiges Sondergebietes eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Eine Überschreitung für Nebenanlagen ist bis zu einer GRZ von 0,8 möglich. Für die neuen Verkehrsflächen, d.h. die Straßenanbindung und den neuen Fußweg, wird von einer Vollversiegelung ausgegangen. Die versiegelten Flächen des ehemaligen Trockenwerkes werden als bestehende Vorbelastungen berücksichtigt.

Die Verkleinerung im Süden des Kleingewässers wird durch die Gewässererweiterungen und Habitatverbesserungen in den übrigen Bereichen des ehemaligen Absatzbeckens ausgeglichen.

Tab. 5: Eingriffsberechnung durch Versiegelung

Biotoptyp M-V	Fläche des betroffenen Biotoptyps	Biotopwert	Zuschlag	m² EFÄ
RHP	3 953	2	0,5	1 976
PER	422	0,5	0,5	211
Gesamt:				2 187

Wirkzonen

Bestandteil des Plangebietes ist das ehemalige Absatzbecken des Trockenwerkes. Dieses hat sich mittlerweile naturnah entwickelt und ist laut Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde als geschütztes Biotop (§ 20 NatSchAG M-V) zu bewerten.

Mit Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes ist eine Bebauung in nah gelegene Bereiche dieses Kleingewässers möglich. Zudem sind direkte Eingriffe im Süden des Kleingewässers geplant. Gleichzeitig werden Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensbedingungen insbesondere für die Artengruppe Amphibien vorgenommen.

Das Eingriffsäquivalent für die Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen) wird wie folgt berechnet:

Fläche des beeinträchtigten Biototyps [m²]	X	Biotopwert des beeinträchtigten Biotyps	X	Wirkfaktor	=	Eingriffsäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m² EFÄ]
--	---	---	---	------------	---	--

Innerhalb der Wirkzone I wird das Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation berücksichtigt.

Aufgrund der deutlichen Vorprägung des Standortes durch die ehemalige Nutzung als Trockenwerk sowie die Vorbelastung durch weitere Nutzungen wie das angrenzende Forschungsinstitut und die Wohnbebauung wird auf die Ausweisung einer zweiten Wirkzone verzichtet.

Tab. 6: Mittelbare Beeinträchtigungen-Wirkzonen

Biototyp M-V	Fläche des betroffenen Biototyps	Biotopwert	Wirkfaktor	m² EFÄ
Wirkzone I				
SEV	594	5	0,5	1 485
VSX	386	3	0,5	579
VRL	273	3	0,5	410
Gesamt:				2 474

Aus den zuvor berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Tab. 7: Zusammenstellung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	7 609
Versiegelung und Überbauung	2 187
Wirkzonen	2 474
Multifunktionaler Gesamteingriff	12 270 m² EFÄ

Kompensationsmindernde Maßnahmen

Unter kompensationsmindernden Maßnahmen sind Maßnahmen zu verstehen, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen besitzen, aber eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt und somit eine mindernde Wirkung auf den Eingriff haben. Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 20 werden in den Randbereichen sowie im Bereich des Kleingewässers Maßnahmen durchgeführt. Dies betrifft beispielsweise die Verbesserung der Habitatbedingungen für Amphibien und die Eingrünung der Randbereiche durch Heckenstrukturen.

Fläche der kompensationsmindernden Maßnahmen [m ²]	x	Wert der kompensationsmindernden Maßnahme	=	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m ² FÄ]
--	---	---	---	--

Heckenpflanzungen

Entlang der nordwestlichen und westlichen Plangebietsgrenze sind Heckenpflanzungen als Abgrenzung geplant. Diese dienen der räumlichen Einbindung des Plangebietes sowie der Trennung zwischen verschiedenen Funktionsbereichen wie Wohnnutzung, Ackernutzung und Grünfläche. Den Heckenpflanzungen wird die Funktion einer Siedlungshecke (PHZ) zugeordnet. Die Hecke ist aus heimischen Gehölzen aufzubauen. Auch aus artenschutzfachlicher Sicht ist eine Trennung des Sondergebietes und des Kleingewässers günstig. Die Hecke dient als Barriere für Amphibien und Schutzpflanzung für Brutvögel im Uferbereich. Die Hecke wird sich als Biotoptyp Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ) entwickeln. Diesem Biotoptyp wird die Wertstufe 1 zugeordnet. Aufgrund der angrenzenden Beeinträchtigungen durch die Funktionen des Sonstigen Sondergebietes "Nahversorgung" wird ein unterer Biotopwert von 1 als Minimierung angenommen.

Baumpflanzungen

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist je 10 Stellplätzen ein Baum zu pflanzen. Die Baumpflanzungen wirken sich positiv auf das Ortsbild und das Kleinklima aus. Bäume dienen als Schattenspende und gliedern die Stellplatzfläche. Es wurde eine Art mit ansprechendem Blühaspekt gewählt, die auch für Bienen und Schmetterlingsarten attraktiv ist. Aufgrund der umgebenden Beeinträchtigungen durch Stellplatzflächen wird je Baum eine Fläche von 25 m² und eine Minimierungswert von 0,5 angerechnet.

Naturnahe Wiese

Zwischen Teich und Heckenpflanzung ist eine naturnahe Wiese zu entwickeln. Diese beinhaltet Landlebensräume, insbesondere für die Artengruppe Amphibien. Die bereits vorhandenen Lesesteinhaufen dienen als Winterquartier für Reptilien. Aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang und den bestehenden Vorbelastungen wird ein Biotopwert von 1 als Minimierung angenommen (vgl. Biotoptyp Artenreicher Zierrasen PEG).

Tab. 8: Zusammenstellung kompensationsmindernden Maßnahmen

Biotoptyp M-V	Fläche	Biotopwert	m² EFÄ
SO-Nahversorgung			
Hecke	466	1	466
Baumpflanzungen	175	0,5	88
Grünflächen			
Hecke	392	1	392
Naturnahe Wiese	1 404	1	1 404
			2 350

Es verbleibt ein korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf von **9 920 m² EFÄ**.

5.4 Kompensationsmaßnahmen

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft, hervorgerufen durch die Vorhaben des hier betrachteten Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Dummerstorf, werden kompensationsmindernde Maßnahmen insbesondere im Zusammenhang mit dem bestehenden Kleingewässer und Maßnahmen der Randbegrünung durchgeführt.

Bestehende Kompensationsmaßnahmen

Im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben in Kavelstorf wurde als Teil der Kompensation innerhalb des hier betrachteten Plangebietes eine Fläche von 421 m² entsiegelt. Diese Maßnahme ist Bestandteil der Baugenehmigung. Nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ist diese entsiegelte Fläche auch mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 20 zu erhalten. Es bleiben unversiegelte Bereiche ausreichend bestehen. Die geplanten Heckenpflanzungen entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze nimmt eine Fläche von 466 m² ein. Diese Fläche übersteigt die notwendige unversiegelte Fläche und wird zusätzlich durch die Bepflanzung aufgewertet.

Des Weiteren besteht innerhalb der Gemeinde Dummerstorf ein Kompensationsüberschuss von 2 862 Punkten im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19. Dieser Überschuss soll für den hier betrachteten Bebauungsplan Nr. 20 genutzt werden.

Das verbleibende Kompensationsdefizit von 7 058 Punkten soll durch den Ankauf von Ökokontopunkten der Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern beglichen werden. Dazu fand bereits eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde statt. Hier wurden bereits Ökopunkte in ausreichender Höhe für das Ökokonto LRO 036 Naturwald Pölchow reserviert.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Im Umweltbericht erfolgt eine Abarbeitung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und ergänzend nach § 1a BauGB. Hierbei werden die einzelnen Schutzgüter, bezogen auf die Bestandssituation (Basisszenario) untersucht und anschließend wird eine Prognose für die Entwicklung mit Umsetzung der Planungsziele erstellt.

Umfang und Detaillierung orientieren sich dabei problembezogen an der vorliegenden Planungsaufgabe und dem gegenwärtigen Wissensstand. Zur Ermittlung des Bestandes fanden Ortsbegehungen statt. Ebenso wurden Luftbilder und Kartenmaterialien ausgewertet. Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Des Weiteren wurde ein Lärmgutachten erarbeitet.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Aussagen zur Erschließung, insbesondere zur Entwässerung und Ableitung von Niederschlagswasser sind weiter zu präzisieren.

Ebenso sind im weiteren Planungsprozess weitere Untersuchungen zur Thematik Lärmschutz erfolgen.

6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Allgemein dient eine Überwachung der Umwelt insbesondere der Feststellung von erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen. Da durch die Umsetzung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der benannten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, können Maßnahmen, welche der Überwachung dienen, unterbleiben.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt. Für den Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Dummerstorf wurden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

Das Plangebiet umfasst eine Flächengröße von rund 1,4 ha und befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde Dummerstorf. Das Plangebiet ist der ehemalige Standort eines Trockenwerks und daher anthropogen vorbelastet. Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Dummerstorf mit dem Ziel der Schaffung eines Sondergebietes für die Nahversorgung mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsraumes sind in den übergeordneten naturschutzrechtlichen Fachplanungen für den Geltungsbereich selbst kaum umweltbezogene Ziele festgelegt bzw. spezifische Aussagen getroffen worden. Aus den übergeordneten Planungen lassen sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen der dort dargestellten Entwicklungsziele ableiten. Es erfolgt parallel mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 20 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dummerstorf. Diese sieht den Geltungsbereich als Sondergebiet "Einzelhandel und Dienstleistung" nach § 11 BauNVO vor.

Innerhalb des Plangebietes bzw. des planungsrelevanten Umfeldes sind keine internationalen oder nationalen Schutzgebiete vorhanden. Ebenso besteht keine Betroffenheit von gemäß §§ 18 und 19 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäumen bzw. Baumreihen oder Alleen.

Das ehemalige Absatzbecken hat sich mittlerweile naturnah entwickelt und ist als geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V zu betrachten. Mit der Umsetzung der Planungsziele erfolgen Eingriffe in das Gewässer. Parallel mit der Erarbeitung des Entwurfes wird ein entsprechender Ausnahmeantrag erarbeitet und bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde eingereicht.

Die Umweltbelange wurden ausführlich im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 20 beschrieben und berücksichtigt. Es wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Fläche Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter untersucht. Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 20 verbundenen Planungsabsichten auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist im Wesentlichen nicht zu rechnen. Das Plangebiet stellt sich als anthropogen stark vorbelasteter Bereich dar. Diese Vorbelastungen wurden sowohl in der Eingriffsbilanzierung als auch in der Bewertung des Kleingewässers berücksichtigt. Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, welche durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind unter Hinzunahme der Ausführungen der "Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG Neufassung 2018" dargestellt und bewertet worden. Der Verlust ist hauptsächlich der Versiegelung anzurechnen, die durch die vorgesehenen Bebauungen und deren Erschließungen verschuldet wird. Allerdings sind auch schon großflächige Versiegelungen durch das ehemalige Trockenwerk vorhanden. Die bestehenden Versiegelungen werden in der Bilanzierung berücksichtigt. Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden die überplanten Biotop- und Nutzungstypen bilanziert. Die geplanten Eingriffe werden durch geeignete Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes kompensiert. Erhaltungs- und Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

Zur Beachtung der Belange des Artenschutzes wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Insbesondere im Zusammenhang mit der Veränderung des Gewässers sind Maßnahmen für die Artengruppe Amphibien und gewässerbrütenden Vogelarten zu beachten. Ansonsten besitzt das Plangebiet eine geringe Bedeutung aus artenschutzfachlicher Sicht.

8. Referenzliste der verwendeten Quellen

Gesetze und Richtlinien

Siehe Punkt 3 - Umweltbericht

Umweltdaten und – informationen, Gutachten, Planungen

Hinweise zur Eingriffsregelung, Neufassung 2018, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 3

Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 2

Internetseiten

Umweltkarten des Landes Mecklenburg-Vorpommern
<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>

<https://www.geoportal-mv.de/portal/>

Gemeinde Dummerstorf, den 29.08.2015


.....
Wiechmann, Bürgermeister



