

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3

„Therapiezentrum im LPG-Hof Oebelitz“

Gemeinde Millienhagen-Oebelitz

Begründung

Teil I

Bearbeitet durch: IPO Freiraum und Umwelt GmbH

im Auftrag der IPO Unternehmensgruppe GmbH (IPO)

Gemeinde Millienhagen-Oebelitz im Amt Franzburg-Richtenberg

Kontakt: Herr Gross

Tel.: 038322 / 54147

Stand: November 2024

1. Inhalt

1. GESETZLICHE GRUNDLAGEN	2
2. GELTUNGSBEREICH	3
3. PLANUNGSANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
4. BEMERKUNGEN ZUM VERFAHREN	4
5. ÜBERGEORDNETE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN	5
6. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	7
7. ERLÄUTERUNG DES BEBAUUNGSPLANS	7
8. VER- UND ENTSORGUNG	15
<i>Regenentwässerung</i>	15
<i>Schmutzwasser</i>	15
<i>Löschwasser</i>	15
<i>Strom und Wärme und Telekommunikation</i>	16
9. IMMISSIONSSCHUTZ	16
10. BRANDSCHUTZ	17
11. FLÄCHENBILANZ	17

Anlagen: Umweltbericht
 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
 Geotechnischer Bericht

1. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 mit letzter Änderung durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), geändert zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340)
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 14. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 154, 184)
- Wasserhaushaltsgesetz - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2023 (BGBl. I S. 409) m.W.v. 29.12.2023
- Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905), zuletzt geändert durch Artikel 256 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

2. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 „Therapiezentrum im LPG-Hof Oebelitz“ Gemeinde Millienhagen-Oebelitz umfasst das in der Planzeichnung umgrenzte Gebiet. Es schließt Flächen zwischen den beiden südlichen Ausfallstraßen vom Ortsteil Oebelitz in Richtung Landesstraße L192 ein. Im Osten und Süden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an das Plangebiet. Im Westen grenzen ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen und die Ergänzungssatzung „Bebauung Oebelitz – Zur Eichenallee“. Im Norden schließen sich Grünflächen und in ca. 50 m ein Standgewässer an.

Der Geltungsbereich umfasst:

Gemarkung: Oebelitz, Flur: 1

Flurstücke: vollständig 234/1, 236/1;
teilweise 229/1, 223, 238

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha.

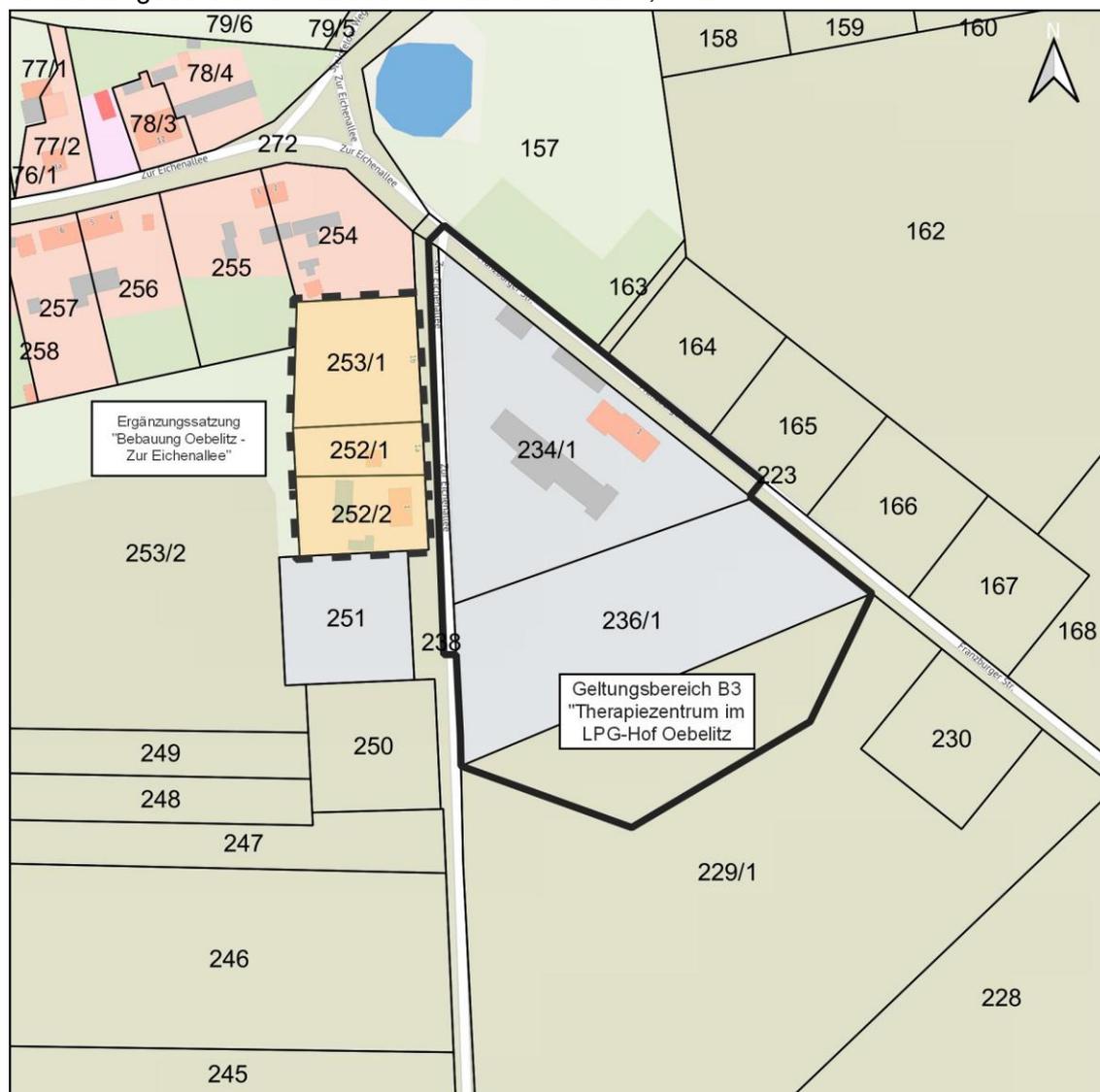


Abbildung 1 Geltungsbereich (durchgezogen) über Offener Regionalkarte Mecklenburg-Vorpommern und Auszug aus dem ALKIS; ©GeoBasis-DE/M-V 2024

3. PLANUNGSANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die bisherige Nutzung im Plangebiet ist ein Relikt aus Zeiten der DDR. Als Reparaturwerkstatt für Landmaschinen wurde der Anlaufstelle der landwirtschaftlichen Maschinen der näheren LPG genutzt und stand in einem funktionalen Zusammenhang mit großflächigen Stallanlagen am Südrand des Ortsteils in ca. 300 m Entfernung. Zudem befindet sich ein kleines Wohnhaus des ehemaligen Eigentümers auf dem Gelände. Mit zeitlichem Fortschreiten verschwanden die LPG und das Plangebiet wurde insbesondere zur Lagerung von Maschinen sowie Maschinenteilen genutzt. Die im Plangebiet vorhandene Tankstelle wurde ab 1997 stillgelegt und der umgebende Bereich ausgekoffert. Nach anschließender Verfüllung war die Sanierung der Tankstelle abgeschlossen. Eine Beprobung und Bewertung des ehemaligen Werkstattgebäudes wurden nicht vorgenommen. Altlasten durch u.a. ausgelaufene Mineralöle ist zu vermuten. Das Plangebiet erweckt den Eindruck der Lagerung von Metallschrott auf hochverdichteten und altlastenverdächtigen Flächen. Deshalb handelt es sich um einen städtebaulichen Missstand.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt zudem ein Zentrum für tiergestützte Therapieformen aufzubauen. Die Haltung von Großtieren wie Pferden oder Alpakas setzt einen entsprechenden Flächenbedarf voraus. Diese Flächenbeanspruchung ist nicht innerhalb Zentraler Orte oder Siedlungszusammenhängen zu finden. Aufgrund der therapeutischen und pflegerischen Ausrichtung der geplanten Nutzung handelt es sich auch nicht um eine privilegierte Nutzung des Außenbereichs gem. § 35 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 201 BauGB. Zudem soll an die ehemalige Nutzung als Reparaturwerkstatt für Landwirtschaftsmaschinen an die vergangene Nutzung angeknüpft werden.

Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 „Therapiezentrum im LPG-Hof Oebelitz“ Gemeinde Millienhagen-Oebelitz ist Baurecht für das neue Therapiezentrum Lebensquelle für eine ganzheitliche Therapie zu schaffen. Für die Integration der Werkstatt für landwirtschaftliche Maschinen, Physiotherapie, der tiergeschützten Therapie, sowie der Pflegeambulanz und dazugehörigen Tagespflege mit Verhinderungspflege soll die Planung aufeinander abgestimmt werden. Belange des Naturschutzes sollen dabei ausreichend Berücksichtigung finden.

Parallel zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 „Therapiezentrum im LPG-Hof Oebelitz“ Gemeinde Millienhagen-Oebelitz soll der Flächennutzungsplan Gemeinde Millienhagen-Oebelitz neu aufgestellt werden.

4. BEMERKUNGEN ZUM VERFAHREN

Das vorliegende Aufstellungsverfahren soll gem. § 10 BauGB i.V.m. § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt werden. Die Vorhabenträgerin ist bereits mit zwei Pflegestandorten aktiv. Beide sollen im Anschluss an ein erfolgreiches Verfahren auf dem neuen Standort vereint werden. Der Erschließungsträger und sein Planungsziel sind genau bekannt. Es gibt Entwürfe für die zukünftige Erschließung und Ausgestaltung des Plangebiets. Es wird dementsprechend nicht von einer ‘Angebotsplanung’ ausgegangen.

Die Gemeinde Millienhagen-Oebelitz verfügt über keinen gültigen Flächennutzungsplan (FNP). Für das gesamte Gemeindegebiet wird parallel ein Flächennutzungsplan neu entworfen.

Am 17.04.2024 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 „Therapiezentrum im LPG-Hof Oebelitz“ Gemeinde Millienhagen-Oebelitz gefasst.

Am 12.06.2024 fand mit Vertretern aller relevanten Genehmigungsbehörden ein Scoping statt.

5. ÜBERGEORDNETE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN

a. Landes- und Regionalplanung

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern von 2016 (LEP 2016) gibt als Leitlinie vor, dass „... in allen Teilräumen vorrangig teilstationäre und ambulante Angebote der Alten- und Behindertenhilfe bedarfsgerecht weiterentwickelt werden sollen.“

(LEP 2016, S. 78)

Gemäß des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommerns (RREP 2010) liegt die Gemeinde Millienhagen-Oebelitz im ländlichen Raum und nahezu vollständig im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Der Gemeinde wird keine zentralörtliche Funktion zugeordnet.

Die Gemeinde befindet sich im Nahbereich des Grundzentrums Franzburg/Richtenberg.

Weitere Aussagen des RREP 2010 sind für die vorliegende Planung maßgeblich:

3.1.1 Ländliche Räume

*(6) Als wirtschaftliche Grundlagen für die strukturschwachen ländlichen Räume sollen zum Beispiel die Bereiche Tourismus, **Gesundheitswirtschaft, Land- und Forstwirtschaft**, Lebensmittelwirtschaft, nachwachsende Rohstoffe und erneuerbare Energien unterstützt werden.*

(Hervorhebung IPO, RREP 2010, S. 21)

4.1 Siedlungsstruktur

(6) Grundsätzlich ist [sic] der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.

(RREP 2010, S. 45)

- In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 „Therapiezentrum im LPG-Hof Oebelitz“
Gemeinde Millienhagen-Oebelitz

- Städte und Dörfer sollen sich entsprechend ihrer Funktion, Struktur und Gestalt behutsam weiterentwickeln. Städtebau und Architektur sollen die landschaftstypischen Siedlungsformen, das Ortsbild, die Landschaft und die regionalen Gegebenheiten berücksichtigen.

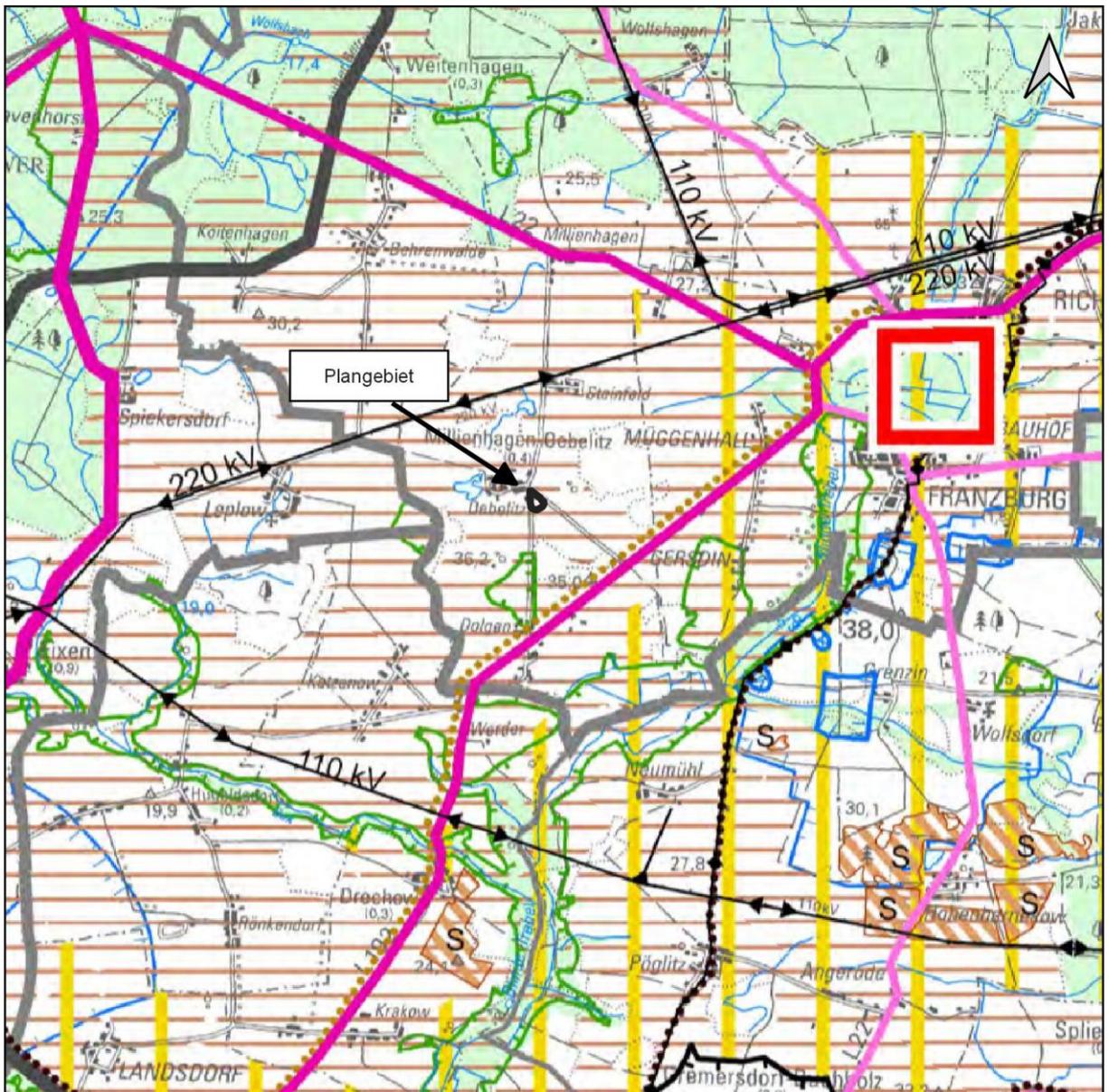


Abbildung 2 Ausschnitt aus RREP 2010, Plangebiet

Die Planung stellt mit ihrer Ausrichtung auf die Stärkung der Gesundheitswirtschaft sowie der Land- und Forstwirtschaft. Ein bestehender städtebaulicher Misstand wird beseitigt und eine vorbelastete Fläche wird umgenutzt. Das Ortsbild wird behutsam weiterentwickelt. Im Ergebnis bleibt festzustellen, dass die vorliegende Planung den Zielstellungen und Leitlinien der übergeordneten Raumplanung entspricht.

b. Flächennutzungsplanung

Für die Gemeinde Millienhagen-Oebelitz liegt kein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Mit Aufstellungsbeschluss vom 17.04.2024 soll ein Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet entworfen werden.

Im Entwurf des Flächennutzungsplan Gemeinde Millienhagen-Oebelitz ist das Plangebiet als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Therapiezentrum“ dargestellt.

c. Verbindliche Bauleitpläne

Unmittelbar angrenzend befindet sich die Ergänzungssatzung „Bebauung Oebelitz – Zur Eichenallee“. Die Satzung wurde im Jahr 2020 beschlossen. Inhaltlich ergibt sich aus der Ergänzungssatzung eine Zulässigkeit nicht störender Handwerksbetriebe und Wohnnutzung. Die Ergänzungssatzung steht der vorgesehenen Planung im Bebauungsplan Nr. 3 Gemeinde Millienhagen-Oebelitz nicht entgegen.

6. *NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME*

Kompensationsflächen

Eine Kompensationsfläche des Kompensationsflächenverzeichnisses des Landes Mecklenburg-Vorpommern wurde in den Bebauungsplan übernommen. Dabei handelt es sich um die als MB 301 gekennzeichnete Fläche. Die übernommene Kompensationsfläche dokumentiert eine straßenbegleitende Alleebaumpflanzung.

Standgewässer

Die Daten des Standgewässers werden aus den Digitalen Geländemodell des Landes Mecklenburg-Vorpommern ebenfalls direkt übernommen.

7. *ERLÄUTERUNG DES BEBAUUNGSPLANS*

a. Städtebauliche und verkehrsplanerische Konzeption

Das neue Therapiezentrum Lebensquelle für eine ganzheitliche Therapie erhält ihren Sitz in Oebelitz auf dem ehemaligen Technikstützpunkt der Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften LPG. Das Gelände befindet sich an der Franzburger Str. 1, in 18461 Oebelitz. Für Die Integration der Werkstatt für landwirtschaftliche Maschinen, Physiotherapie, der tiergeschützten Therapie, sowie der Verhinderungspflege, soll ein neuer Ort geschaffen werden.

Die neue Planung auf dem ehemaligen LPG Gelände sieht einen Abbruch der Bestandshalle vor. Ein eventueller Teilerhalt der Halle soll statisch geprüft werden um ggf. später als reine Lagerhalle zu dienen. Aufenthaltsräume sind in diesem Gebäudeteil nicht vorgesehen. Die Werkstatt soll weiterhin für die landwirtschaftlichen Fahrzeuge genutzt werden und behält deren Nutzung somit bei.

Die Planung sieht eine Anpassung in der Höhe an die Umgebungsbebauung vor. Es sollen zwei Neubauten entstehen. Jeder Neubau erhält ein Dach, welches aus zwei Baukörpern

bestehen soll. Getrennt durch die Art der Nutzung sollen die Baukörper wegen ihrer bedeutenden Nähe über eine überdachte „Terrassenfläche“ verbunden werden. Dieser Raum soll durch deren strukturell einzuordnende Wegeführung bestimmt und ggf. eingefasst werden.

Das tragende Konstruktionsmaterial soll Holz sein. Der Bau soll in Holzständerbauweise erfolgen und durch Schraubfundamente getragen werden. Durch die Möglichkeit der ausreichenden Belüftung im Bodenbereich soll die Bodenplatte als Massivholzdeckenplatte (Lärche/Eiche) geplant werden.

Zu der bereits etablierten Dienstleistung im Pflegesektor „Lebensquelle Homecare“ - Hilfe im Alltag – soll die Etablierung weiterer gesundheitsbezogener Dienstleistungen erfolgen. Mögliche Tätigkeitsbereiche sind Stellen für Ergotherapie, Logopädie oder Psychotherapie. Unter einem Dach sollen sich die gesundheitsbezogenen Dienstleistungen und die Einrichtung einer Verhinderungspflege (Unterkunft für einen temporären Aufenthalt) verorten. Verbunden sind die Baukörper über einen überdachten innenliegenden Hof, um den Zugang nah und barrierefrei gestalten zu können. Erschlossen wird die Verhinderungspflege über diesen Bereich und soll für 10 Personen eine Unterkunft in Form von Zimmern bieten können.

Von der Terrasse soll der Zugang zu den therapeutischen Einrichtungen über einen Nebeneingang ermöglicht werden. Der Hauptzugang zu den Therapieeinrichtungen soll über einen barrierefreien Zugang erfolgen.

Die Reithalle soll sich südlich hinter dem Neubau verorten. Der Zugang, ausgehend vom Parkplatz, soll den Besuchern eine barrierefreie Erschließung ermöglichen.

Die Reithalle soll von zwei Seiten durch einen Anbau eingefasst werden. Dieser dient der Unterkunft der Therapietiere, der bedienenden Räume wie Putzstand, Sattelkammer, Abstellraum mit Wäscherbereich, Erste Hilfe, Reiterstübchen, Sanitärblock, Futterlager sowie der inneren Erschließung. Die Stallungen der Pferde soll für die einreihige Boxaufstellung mit etwas Abstand positioniert sein. Durch diesen Grundriss erhält die Reithalle mehr Licht, künstliche Belichtung kann eingespart werden und die dienenden Räume zur Pferdepflege können untergebracht werden. Durch den räumlichen Abstand erhalten die Pferde mehr Ruhe, was der besseren Regeneration dient und sich positiv auf die Belastbarkeit der Tiere auswirkt.

Da die Unterbringung der Alpakas und der Pferde besonderen Kriterien unterliegen und einen enormen Flächenbedarf aufweisen, sollen die Stallungen in das Gelände geführt werden. Von hier kann die Offenstallhaltung der Alpakas ermöglicht werden und auch die Koppel der Pferde finden eine ideale Anbindung an deren Stallungen.

Die verkehrliche Erschließung wird über die öffentlichen Verkehrsflächen „Franzburger Straße“ und „Zur Eichenallee“ gesichert. Neben einer räumlichen Trennung im Plangebiet sollen die Werkstatt für landwirtschaftliche Maschinen und die Therapie-/Pflegeeinrichtungen auch durch unterschiedliche verkehrliche Zuwegungen getrennt werden. Für unregelmäßiges Ausführen der Therapietiere zu begleitenden Spaziergängen wird eine Öffnung des umzäunten Geheges möglich sein. Die Therapietiere können zu diesem Zweck von den Flächen des SO3 direkt auf die Verkehrsfläche „Zur Eichenallee“ geleitet werden. Sinnvoll ist diese Ausweichmöglichkeit auch für den Fall, dass die reguläre Ausfahrt über das SO1 belegt sein sollte.

Die Werkstatt erhält die bisherige Zuwegung über „Zur Eichenallee“. Die Therapieeinrichtungen erhalten einen ausgebauten Zugang über die „Franzburger Straße“. Durch die Therapie- und Pflegeaktivitäten wird mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen gerechnet. Die vorhandenen Stellplätze werden deshalb ausgebaut. Alle zufahrenden Verkehre werden aufgrund der Lage am Ortsrand von der Wohnbebauung größtenteils ferngehalten.

Die mediale Erschließung ist unterschiedlich ausgeprägt. Die Trinkwasserversorgung wird über das Bestandsnetz der REWA Stralsund mbH über Leitungen in „Zur Eichenallee“ sichergestellt.

Die Vorhabenträgerin ist seit 2024 auch Eigentümerin der Flurstücke 234/1 und 236/1. Eine dauerhafte Planungssicherheit ist dadurch ebenfalls gegeben.

Die wirtschaftliche Erschließung wird durch die Vorhabenträgerin gewährleistet. In Zusammenarbeit mit einer örtlichen Bank und durch Wertermittlung der geplanten Flächennutzung ist die Finanzierung sichergestellt.

b Betriebskonzept

Im Plangebiet sind verschiedene Einrichtungen zur therapeutischen Behandlung von Menschen vorgesehen. Menschen mit Pflegegraden 1 bis 5 können hier behandelt werden. Mögliche Anreisen können durch Krankentransporte, Taxiunternehmen oder in privaten Pkw verwirklicht werden. Das Plangebiet ist ebenfalls über den ÖPNV angebunden. Die Haltestelle befindet sich in 200 m fußläufiger Entfernung zum Plangebiet.

Die Vorhabenträgerin und ca. zehn Angestellte werden eine Physiotherapie mit zehn Behandlungsräumen im Plangebiet betreiben. Neben dieser Praxis wird eine Betriebseinheit für tiergestützte Therapieformen im Plangebiet verwirklicht. Dazu gehören die Haltung der Therapietiere, die Pachtflächen um das Plangebiet herum zur Gewinnung von Futtermitteln und die Einrichtungen zur Durchführung der tiergestützten Therapie. Zu den Einrichtungen gehören der Longierzirkel und die Reithalle. Des Weiteren sind ambulante Pflegebesuche mit Therapietieren in Alten- und Pflegeheimen vorgesehen.

Ein weiterer Tätigkeitsbereich umfasst eine sogenannte Verhinderungspflege. In der Verhinderungspflege mit zehn Betreuungsplätzen werden Menschen mit Pflegegraden für den temporären Aufenthalt versorgt. Angehörigen der Pflegebedürftigen wird durch die Verhinderungspflege eine Möglichkeit für Urlaub oder Verreisen gegeben. Für die Dauer des Aufenthalts werden die Pflegebedürftigen im Plangebiet betreut. In diesem Gebäude sind Räumlichkeiten der Pflegebedürftigen und eventuell ein Aufenthaltsraum für eine pflegebegleitende Person vorgesehen.

Im angrenzenden Gebäude werden Behandlungsräume für unterschiedliche gesundheitsbezogene Dienstleistungen oder Therapieformen bereitgestellt. Diese therapeutischen Einrichtungen ergänzen das bestehende Angebot und stellen eine umfangreiche Betreuung der Pflegebedürftigen in der Verhinderungspflege sicher. Es ist vorgesehen, diese Räumlichkeiten an externe Dritte zu vermieten.

Im Plangebiet ist keine Wohneinheit für dauerhaftes Wohnen vorgesehen.

b. Festsetzungen

1.1 Das SO1 Werkstatt/ Lager dient der Unterbringung und Reparatur landwirtschaftlicher Maschinen.

Diese Art der Nutzung knüpft an die vorangegangene Nutzung des ehemaligen LPG Hofes an. In der dominierenden Landwirtschaft im Gebiet der Gemeinde Millienhagen-Oebelitz und den umliegenden Gemeinden sind große und kostenintensive landwirtschaftliche Maschinen in Gebrauch. Diese Maschinen benötigen eine permanente Wartung und sind aus wirtschaftlichen Gründen nicht leicht zu ersetzen. Eine Möglichkeit für umliegende Landwirte für Reparatur und Wartung sind deshalb sinnvoll und geboten.

1.2 Zulässig sind bauliche Anlage wie insbesondere überdachte Stellflächen, einer Dungplatte, Werkstattgebäude und weitere Anlagen, die dem Nutzungszweck unter 1.1 dienen.

Aufgeführt sind beispielhaft die baulichen Anlagen, die in diesem Baugebiet vorgesehen sind und dieses unterstützen. Eine Abweichung stellt die stellt die Dungplatte dar. Sie soll die tierischen Reststoffen aus den angrenzenden Ställen aufnehmen. Eine Überdachung verhindert das Auswaschen und den damit einhergehenden Eintrag von Nährstoffen in Boden und Gewässer. Die baubedingte Einhausung sorgt für eine Abschirmung übermäßiger Geruchsemissionen in die benachbarte Ortslage Oebelitz.

1.3 Das SO2 Pflege dient der Unterbringung von verschiedenen Einrichtungen zur Pflege und gesundheitlichen Behandlung von Menschen sowie deren temporären Unterbringung.

Das SO2 Pflege stellt die baurechtliche Ausgestaltung des Betriebskonzept dar. Untergebracht werden hier die Praxis für die Physiotherapie, sowie die Verhinderungspflege und die Dienstleistungen im Bereich Gesundheitswirtschaft und unterstützender Therapieformen.

1.4 Zulässig sind Gebäuden und weiteren baulichen Anlagen, welche dem Nutzungszweck unter 1.3 dienen sowie für unterirdische Anlagen der Abwasserbeseitigung.

Vorrangig werden in diesem Baugebiet das Bestandsgebäude und zwei Neubauten subsummiert. Das Bestandsgebäude unter der Adresse „Franzburger Straße 1“ wird umgebaut und saniert. Darin soll die Physiotherapie ihre Räumlichkeiten erhalten. Die beiden Neubauten nehmen die Verhinderungspflege mit zehn Plätzen und die gesundheitsbezogenen Dienstleistungen bzw. Therapieformen auf. Weiterhin werden in diesem Baugebiet auch die erweiterten Stellplatzbereiche und vollbiologische Kläranlage aufgenommen. Die unbebauten Bereiche im südlichen Bereich dienen weiterhin als Auslauf und Weide für die Therapietiere. Die räumliche Nähe zu den Menschen in der Verhinderungspflege und anderen Pflegebedürftigen soll eine positive Synergie erzeugen.

1.5 Das SO3 Tiere/ Therapie dient der Unterbringung und Pflege von Tieren sowie dem Arbeiten mit Menschen und Tieren auf Grundlage tiergestützter Therapieformen.

1.6 Zulässig sind Gebäuden und weiteren baulichen Anlagen, welche dem Zweck unter 1.5 dienen.

Das SO3 ist auf die tiergestützte Therapie ausgerichtet. Sie ist wesentlich für die die Wahl des Standortes an dieser Stelle. Eingeschlossen sind die baulichen Anlagen für die Unterbringung und Pflege der Therapietiere. Zudem sind die „Behandlungsräume“ für die die Therapiepatienten ebenfalls untergebracht. Dazu zählen die überdachte Reithalle und der Longierzirkel. Die Aufenthaltsräume der Therapietiere in Form von Ställen sind an die Reithalle angegliedert. Die Koppeln und Weiden bilden die nicht überbaubare Fläche des Baugebiets.

2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

Die GRZ für das SO 1 Werkstatt/ Lager ist mit einer Überdeckung von 0,2 zulässig.

Die GRZ für das SO 2 Pflege ist mit einer Überdeckung von 0,3 zulässig.

Die GRZ für das SO3 Tiertherapie ist mit einer Überdeckung von 0,5 zulässig.

Die angegebenen überbaubaren Grundflächen soll die angestrebte Bebauung aufnehmen. Mitbedacht sind die baulichen Anlagen der Hauptnutzung sowie auch die konzipierten, ausgebauten Wegeverbindungen sowie die Stellplätze. Die Kläranlage wird unterhalb der Stellplatzfläche angeordnet. Das führt zu einer Sparsamkeit an beanspruchter Fläche. Die zulässige Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht vorgesehen.

2.2 Die zulässige Höhe ist in Metern des amtlichen Höhen Bezugssystems DHHN 2016 festgesetzt. Der Bezugspunkt ist die Geländeoberfläche des Mittelpunkts des Gebäudes.

Der angegebene Bezugspunkt wird regelmäßig gefordert. Zur Beurteilungsfähigkeit der aus dem angestrebten Baurecht resultierenden baulichen Anlagen ist dieser notwendig. Es wird nicht von Aufschüttungen oder Abgrabungen ausgegangen. Das Relief im Plangebiet ist auch relativ eben mit Höhenunterschieden im Bereich der Baugrenzen von weniger als einem Meter. Aus diesem Grund wird die Geländehöhe des Reliefs als Grundlage genommen. Diese ist nachrichtlich in Form von Höhenpunkten aus eigener Vermessung auch in die Planzeichnung eingeflossen.

2.3 Die maximal zulässige Firsthöhe von Gebäuden im SO 1 Werkstatt/ Lager wird auf maximal 9,00 m über Bezugspunkt festgesetzt.

Die maximal zulässige Traufhöhe von Gebäuden im SO 2 Pflege wird auf maximal 5,00 m über Bezugspunkt festgesetzt.

Die maximal zulässige Traufhöhe von Gebäuden im SO 3 Tiere/ Therapie wird auf maximal 5,50 m über Bezugspunkt festgesetzt.

Die angegebenen Höhen sind Ableitungen der technischen Konzeption. Das Konzept wurde mit einer Architektin ausgearbeitet und mit den Vorhabenträgern auf die Bedürfnisse der angestrebten Nutzung abgestimmt. Als zu Grunde liegende Planung ist dieses Konzept auch für die wirtschaftliche Erschließung an den Finanzierungsgeber eingeflossen. Die Höhen überschreiten nicht die Bestandsgebäude der näheren Umgebung. Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit ist eine Ausführung mit zwei Vollgeschossen im SO2 Pflege notwendig.

3. Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen sind als öffentliche Verkehrsfläche zulässig.

Die festgesetzten Verkehrsflächen stellen eine nachrichtliche Übernahme der bestehenden Verhältnisse dar.

4. *Geh- und Fahrrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*

Auf den gekennzeichneten Flächen besteht ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger, der Versorgungsträger und der Rettungskräfte von Feuerwehr und Notfallmedizin.

Das Plangebiet befindet sich in privatem Eigentum. Die angestrebte Nutzung muss eine Befahrung der zukünftigen Einrichtungen zulassen. Aufgrund der Ausrichtung auf Arbeit mit Pflegegraden von 1 bis 5 sind auch medizinische Notfälle nicht ausgeschlossen. Rettungssanitäter und andere Notfallmediziner benötigen eine Zufahrtsberechtigung der Flächen. Auch für die Leerung der ausgebauten Kläranlage ist eine Befahrung durch die Entsorger sinnvoll. Aus diesen Gründen wird für die angegebenen Träger und die Feuerwehr ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf den Stellplatzflächen festgesetzt.

5. *Umgrenzungen der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit Bezeichnung (§9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)*

USV 1 Aufbereitung Niederschlagswasser

Vor der Ableitung des Niederschlagswassers aus dem SO1 sind Maßnahmen zur Prüfung und ggf. Aufbereitung zu treffen. Die Maßnahmen sind so zu treffen, dass eine Beeinträchtigung der Einleitstelle ausgeschlossen wird.

Die festgesetzte Umgrenzung für Schutzvorkehrungen betrifft Flächen innerhalb des SO1 Werkstatt/ Lager. Durch die Ausrichtung auf die Arbeit mit zu wartenden oder reparaturbedürftigen landwirtschaftlichen Maschinen ist eine qualitative Änderung des zu verbringenden Niederschlagswassers zu erwarten. Das Niederschlagswasser ist mutmaßlich stärker durch mitgeführte Schadstoffe belastet. Eine gemeinsame Ableitung in die bestehende Entwässerung des nördlich angrenzenden Solls kann nur unter Vorbehalt stattfinden. Das Niederschlagswasser muss über einen Sandfang geleitet werden. Die anfallenden Feststoffe sind in Abständen auf Schadstoffe zu prüfen. Entsprechende Maßnahmen zur unschädlichen Verbringung müssen dementsprechend geprüft werden.

USV 2 Werkstatt

Das Gebäude der Werkstatt ist durch bauliche Maßnahme schalltechnisch zu isolieren. Die Maßnahmen müssen geeignet sein, die Geräuschimmissionen im SO2 Pflege auf tags 45 dB(A) und nachts auf 35 dB(A) und im Ortsteil Oebelitz auf tags 60 dB(A) und nachts (45 dB(A) zu reduzieren. Durch bautechnische Maßnahmen ist die Bodenplatte des Werkstattgebäudes zu ertüchtigen und vollständig zu versiegeln.

Die Werkstatt ist die zentrale Betriebseinheit des SO1 Werkstatt/ Lager. Diese vorgesehene Nutzung knüpft an die Entstehungsgeschichte und vorhergehende Nutzung an diesem ehemaligen LPG-Hof an. Die vormals ungesteuerte Nutzung soll durch die vorliegende Planung gesteuert werden. Naturgemäß ist eine Werkstatt für landwirtschaftliche Maschinen eine Emissionsquelle erhöhter Schallemissionen. Die geplante Nutzung innerhalb des Plangebiets B3 Gemeinde Millienhagen-Oebelitz wird als immissionsempfindlich eingeschätzt. Die Arbeit mit Menschen in therapeutischen Einrichtungen und Pflegegraden zwischen 1 und 5 ist zweifelsohne besonders schutzbedürftig. Die Situation des angrenzenden Ortsteils Oebelitz wird pauschal in der Gemengelage beurteilt und als „Kerngebiet, Dorfgebiet und Mischgebiet“ zusammengefasst. Eine schalltechnische Untersuchung wird an dieser Stelle nicht als

sinnvoll angesehen. Eine Überschreitung von Grenzwerten der Beurteilungspegel für die angestrebten benachbarten Nutzungen als „Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten“ ist leicht vorstellbar. Deshalb soll in diesem Zusammenhang die Festsetzung auf das o.g. Maß beschränkt werden.

Ein geotechnischer Bericht mit Laboranalyse des aufgeschütteten Bodensubstrats unterhalb des Werkstattgebäudes ist in Bearbeitung. Erste Ergebnisse liegen vor und deuten einen erhöhten Bestandteil von Stoffen, an deren Freisetzung eine Einschränkung der menschlichen Gesundheit befürchten lassen. Die Befürchtungen können durch eine Versiegelung des Bodens abgegolten werden. Eine Gefährdung des natürlichen Bodens oder von Gewässern kann aufgrund der geringen Migration der Schadstoffe ausgeschlossen werden.

USV 3 Dungplatte

Die Lagerung des Festmists aus der eigenen Tierhaltung ist auf einer wasserundurchlässigen Betonplatte vorzusehen. Die Bodenplatte muss zu allen Seiten geneigt und mit einer Einfriedung versehen sein, die geeignet ist, Sickersäfte aufzufangen. Sickersäfte sind getrennt in undurchlässigen Behältern zu lagern. Die Dungplatte ist zu drei Seiten einzuhausen und gegen Auswaschung durch Niederschlag zu überdachen.

Der anfallende Festmist aus der Tierhaltung unterliegt den Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen - AwSV. Der Festmist und die resultierenden Sickersäfte sind allgemein als allgemein wassergefährdend anzusehen. Die Festsetzung zur Dungplatte soll diesen Anforderungen entsprechen. Zudem soll eine erhöhte Beeinträchtigung der angrenzenden Einwohner des Ortsteils Oebelitz und Gäste des Plangebiets möglichst verringert werden. Das Plangebiet befindet sich im ländlichen Raum und Düngung der landwirtschaftlichen Nutzfläche ist übliche Praxis. Emissionen durch den Geruch von Festmist aus Tierhaltung sind daher nicht ungewöhnlich, sondern ortsüblich. Eine zusätzliche Belastung durch die vorliegende Planung ist trotzdem möglichst zu verringern.

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“

ist deshalb anzuwenden, insbesondere, da die vorliegende Tierhaltung nicht im Zusammenhang mit der Privilegierung landwirtschaftlicher Nutzungen im Außenbereich einhergeht.

Die nachfolgenden Maßnahmen zum Artenschutz sind dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entnommen. Nähere Informationen zu Gründen der Veranlassung und geplanter Wirkung sind den Anlagen zu entnehmen.

*M 1 Durch die Planung wird ein Kompensationsbedarf in Höhe von Kompensationsflächenäquivalenten ausgelöst. Das Kompensationsdefizit wird mit dem Kauf von Ökopunkten in der entsprechenden Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ beglichen. Es kommt das Ökokonto zum Einsatz
Für zu erwerbende Kompensationsflächenäquivalente ist der Reservierungsbescheid vor Planreife gem. § 33 BauGB bzw. vor Satzungsbeschluss nachzuweisen.*

CEF1

Als Ausgleich für den Entfall von 9 Rauchschwabennestern sind vor der Baufeldfreimachung im Plangebiet an bzw. in nicht vom Vorhaben betroffenen Bestandsgebäuden Ersatznisthilfen in gleicher Anzahl anzubringen. Die genauen Standorte legt die ökologische Baubegleitung fest. Die Nisthilfen sind eine Brutperiode vor der Baufeldfreimachung aufzuhängen, damit sie vor dem Eingriff funktionsfähig sind. Der Erfolg der Maßnahme wird dokumentiert.

CEF2

Auf der Süd- und Nordseite des Stallgebäudes sind je zwei Fledermauskästen in mindestens 3 m Höhe anzubringen. Hierbei ist darauf zu achten, dass die Kästen für ein breites Artenspektrum geeignet sind. Fledermäuse bevorzugen aufgrund der Wärme die Südseite. Bei großer Hitze im Sommer sind aber auch kühlere Hangplätze als Ausweichmöglichkeit notwendig. Die genauen Standorte legt die ökologische Baubegleitung fest. Die Fledermauskästen sind mindestens ein Jahr vor den Abrissarbeiten aufzuhängen, damit sie vor dem Eingriff funktionsfähig sind. Der Erfolg der Maßnahme wird dokumentiert.

Vermeidungsmaßnahmen

V1 Das Entfernen der Betonplatten im Nordwesten des Plangebietes ist durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) auf evtl. vorhandene Amphibien, die diese Strukturen potenziell als Tages- bzw. Winterquartier nutzen können, zu kontrollieren. Sollten Amphibien oder andere Tiere angetroffen werden sind diese abzufangen und außerhalb des Plangebietes in ungefährdete und geeignete Habitate frei zu lassen. Das Entfernen der Betonplatten hat vorsichtig von oben nach unten zu erfolgen und sollte vorwiegend innerhalb der Aktivitätszeit von Amphibien (April bis Oktober) erfolgen, da dann die Wahrscheinlichkeit geringer ist, dass Amphibien in ihrer Winterruhe gestört werden.

V2 Zur Vermeidung von Verletzungen oder Tötungen von Vögeln und ihrer Entwicklungsformen darf die Baufeldfreimachung (Rodung von Gehölzen, Abschieben des Oberbodens) und Gebäude(teil)abrisse im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 3 nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d. h. zwischen dem 01. Oktober und 31. Januar erfolgen.

V3 Um das Kollisionsrisiko von Vögeln mit größeren Glas-/Fensterflächen zu verringern, sind bei verbauten Glasflächen ab einer Breite von 1,5 m und/oder einer zusammenhängenden Glasfläche größer 3 m² Maßnahmen vorzusehen, die Spiegelungen an den Glasflächen und somit eine signifikante Erhöhung des Vogelschlagrisikos reduzieren. Geeignete Maßnahmen sind z.B. die Verwendung von markiertem Glas (mit vertikalen oder horizontalen Streifen), Milchglas, Drahtglas oder Glas mit sichtbaren Oberflächenmustern. Weitere geeignete Maßnahmen werden in der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Rössler et al., 2022) dargestellt.

V4 Der Abriss des Stallanbaus hat nur im Winter (zwischen November und März) zu erfolgen. Zusätzlich hat vor dem Abriss eine nächtliche Ausflugkontrolle zu erfolgen. Dadurch soll eine bessere Einschätzung der Individuenzahl ermöglicht werden. Sollten Fledermäuse bei den Baumaßnahmen im Winterschlaf angetroffen werden, sind diese durch die ökologische

Baubegleitung vorsichtig zu bergen und in geeignete Ersatzquartiere zu bringen.

V5 Bautätigkeiten sind nur im Zeitraum von 1 h nach Sonnenauf- bis 1 h vor Sonnenuntergang zulässig. Diese Maßnahme kommt auch anderen nachtaktiven Tieren zugute.

V6 Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 3 ist ein angepasstes insekten- und fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept, auch während der Bauphase, vorzusehen. Generell ist die Beleuchtung so zu gestalten, dass eine Beleuchtung von Gehölzbereichen so weit wie möglich ausgeschlossen wird. Die Beleuchtung ist auf ein für die Verkehrssicherheit notwendiges Minimum zu beschränken. Weiterhin sind Laternen nach oben vollständig abzuschirmen und mit warmweißem, insektenfreundlichem Licht (< 2.500 K) mit möglichst geringem Blauanteil zu versehen (z.B. PC Amber LED). Die Lichtintensität ist z.B. durch Dimmen, bedarfsgerechte Zeitschaltung (z.B. Abschaltung zwischen 22 und 6 Uhr), sensorgesteuerten Betrieb oder vollständiger Abschaltung während der Nacht auf das minimal notwendige Maß zu reduzieren und auf ausschließlich dekorative Beleuchtung bzw. Leuchtwerbung zu verzichten. Auf nächtlichem Baubetrieb mit Beleuchtung ist im Zeitraum zwischen 01. April und 31. September möglichst zu verzichten.

8. VER- UND ENTSORGUNG

Regenentwässerung

Regenwasser wird bisher über Leitungen in Zisternen gesammelt bzw. bei Überlaufen in die umliegenden Grünflächen und das nördlich gelegene Soll abgeleitet. Bei Realisierung des Bebauungsplans muss das anfallende Regenwasser der unterschiedlichen Baugebiete nach unterschiedlichen Belastungen geprüft werden. Je nach Belastung sind bauliche Maßnahmen vor Ableitung bzw. Versickerung zu treffen. Eine negative Beeinflussung des als „Geschütztes Biotop“ eingestuften Solls ist sicherzustellen.

Schmutzwasser

Schmutzwasser wird bisher in einer vollbiologischen Kläranlage behandelt. Die Konzeption einer vollbiologischen Kläranlage wird beibehalten. Die Fläche unterhalb der Stellplatzanlage im SO2 Pflege steht für den Ausbau der Kläranlage zur Verfügung. Die Kapazität ist auf den notwendigen Umfang des Betriebskonzepts zu erweitern.

Löschwasser

Für die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser sind zur Abdeckung der Baugebiete gem. DVWG-Arbeitsblatt W 405 in einem 300 m Radius ist gesichert.

Mögliche Entnahmestelle werden als Löschwasserkissen innerhalb und ausserhalb des Plangebiets bereitgestellt werden.

Strom und Wärme und Telekommunikation

Die Stromversorgung ist durch das Bestandsnetz der E.dis AG im öffentlichen Straßenraum gegeben. Zusätzlich quert im nördlichen Teil des Plangebiets eine vermutliche 110 kV-Freileitung von West nach Ost das Plangebiet. Die Wärmeversorgung im Plangebiet wurde bisher als Zentralheizung über Strom oder Öl sichergestellt. Im Zuge der Überplanung wird evtl. auch eine Alternative geschaffen werden. Telekommunikationsleitungen liegen als Freileitung über die „Franzburger Straße“ an.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

Das Plangebiet war in der Vergangenheit verschiedenen Immissionen ausgesetzt. Auf dem Technikstützpunkt der LPG war eine Betankungsanlage für landwirtschaftliche Maschinen vorhanden. Dazu zählten drei unterirdische Tanks und eine oberirdische Zapfanlage. Des Weiteren war ein Gebäude als Werkstatt genutzt worden. Für die Sanierung des Tankstellenbereichs wurde ein Gutachten angefertigt. Die Sanierung wurde 1997 durchgeführt und in einem Sanierungsbericht dokumentiert. Das Werkstattgebäude blieb über die Zeit in Nutzung und wurde nicht beprobt. Im Bereich des Werkstattgebäudes ist mit dem Vorkommen von Altlasten zu rechnen. Im Verlauf des aufzustellenden Bauleitplans wird ein neuer geotechnischer Bericht angefertigt werden. In diesem Zusammenhang wird auch das Werkstattgebäude untersucht werden. Erste Ergebnisse des geotechnischen Berichts und der Laboranalysen legen keine besonderen Beschränkungen in Bezug auf die Planung nahe. Die Erhaltung des Werkstattgebäudes im Bestand macht eine Verbringung des aufgeschütteten Bodensubstrats unterhalb der Bodenplatte unnötig. Die ermittelten Schadstoffe sind nur schwer wasserlöslich. Eine Beeinträchtigung von Böden und Gewässern wird als sehr unwahrscheinlich eingeschätzt.

Weitere Emissionen sind durch Verkehrsaufkommen zu erwarten. Der zu erwartende Verkehr wird durch die unterschiedlichen zukünftigen Nutzungen verursacht werden. Dazu zählen Fahrten der Mitarbeiter des Pflegedienstes, Gäste der Tagespflege, Gäste der Therapieeinrichtung. Weitere weniger frequentiert auftretende Verkehre umfassen die zur Reparatur gelieferten landwirtschaftlichen Maschinen, Gäste der Verhinderungspflege und Lieferdienste für Arbeitsmaterialien und Verpflegung für Mensch und Tier.

Aufgrund der Lage am Ortsrand mit guter Anbindung an die Landesstraße L192 wird von unerheblichen Lärmemissionen durch Straßenverkehr ausgegangen.

Durch die geplante Nutzung im Werkstattgebäude ist durch erhöhte Schallemissionen an die umliegenden Flächen zu erwarten. Durch geeignete Festsetzungen kann dieser zu erwartende Konflikt planerisch gelöst werden.

Durch die Arbeit mit den Therapietieren wird Festmist anfallen. Die Lagerung dieses Festmists kann zu spürbaren Immissionen der anliegenden Einwohner des Ortsteils Oebelitz sowie der Patienten der geplanten angrenzenden Baugebiete führen. Durch geeignete Festsetzungen kann dieser zu erwartende Konflikt planerisch gelöst werden.

10. BRANDSCHUTZ

Zur Einsatzvorbereitung für die Einsatzkräfte der Feuerwehr wird ein Feuerwehrplan gem. DIN 14095 erstellt und mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abgestimmt.

Die örtlich zuständige Feuerwehr und die gem. Alarm- und Ausrückeordnung bestimmten weiteren Feuerwehren werden auf Verlangen bei einer Ortsbegehung eingewiesen. Um unbefugten den Zugang zu diesen elektrischen Betriebsstätten vorzubeugen, werden die jeweiligen Teilflächen eingezäunt. Die Zugänge werden gekennzeichnet und die Feuerwehr erhält die Möglichkeit eines gewaltfreien Zutritts. Zur Verhinderung von Flächenbränden werden die Grünflächen unter den Modulen kurzgehalten.

ARTENSCHUTZ

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens werden Kartierungen für die Artengruppen:

- *Brutvögel*
- *Zug- und Rastvögel*
- *Reptilien*
- *Amphibien*

durchgeführt. Nähere Angaben sind im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgeführt.

11. FLÄCHENBILANZ

Plangebiet gesamt:	2,4 ha
davon	
Sonstiges Sondergebiet:	2,2 ha
Öffentliche Verkehrsfläche:	0,2 ha

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3
„Therapiezentrum im LPG-Hof Oebelitz“
Gemeinde Millienhagen-Oebelitz
Begründung
Teil II
– Umweltbericht –**

Stand: November 2024

Inhaltsverzeichnis

I	UMWELTBERICHT	4
1.	BESCHREIBUNG DES PLANVORHABENS	4
1.1	Aufgabenstellung	4
1.2	Angaben zum Standort	5
1.3	Art und Umfang des Vorhabens, Angaben zum Bedarf an Grund und Boden sowie Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
1.3.1	Art und Umfang des Vorhabens	5
1.3.2	Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
2.	FACHZIELE DES UMWELTSCHUTZES.....	7
3.	BESTANDSBEWERTUNG, WIRKUNGSPROGNOSE, UMWELTRELEVANTE MAßNAHMEN UND MONITORING	8
3.1	Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	8
3.1.1	Bestand und Bewertung	8
3.1.2	Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)	10
3.1.3	Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)	10
3.1.4	Umweltrelevante Maßnahmen	13
3.1.5	Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)	17
3.2	Fläche (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	17
3.2.1	Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)	17
3.2.2	Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)	17
3.2.3	Umweltrelevante Maßnahmen	18
3.2.4	Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)	18
3.3	Boden/Relief (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	18
3.3.1	Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)	19
3.3.2	Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)	19
3.3.3	Umweltrelevante Maßnahmen	20
3.3.4	Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)	20
3.4	Wasser (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	20
3.4.1	Bestand und Bewertung	20
3.4.2	Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)	21
3.4.3	Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)	21
3.4.4	Umweltrelevante Maßnahmen	22
3.4.5	Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)	22
3.5	Klima und Luft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	22
3.5.1	Bestand und Bewertung	22
3.5.2	Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)	23
3.5.3	Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)	23
3.5.4	Umweltrelevante Maßnahmen	24
3.5.5	Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)	24
3.6	Landschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	24
3.6.1	Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)	24
3.6.2	Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)	24

3.6.3 Umweltrelevante Maßnahmen	25
3.6.4 Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)	25
3.7 Biologische Vielfalt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	25
3.7.1 Bestand und Bewertung	25
3.7.2 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)	26
3.7.3 Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)	26
3.7.4 Umweltrelevante Maßnahmen	26
3.7.5 Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)	26
3.8 Menschen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)	26
3.8.1 Bestand und Bewertung	26
3.8.2 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)	27
3.8.3 Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)	27
3.8.5 Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)	28
3.9 Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)	28
3.9.1 Bestand und Bewertung	28
3.9.2 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)	28
3.9.3 Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)	28
3.9.4 Umweltrelevante Maßnahmen	28
3.9.5 Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)	28
3.10 Wechselwirkungen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	28
3.10.1 Bestand und Bewertung	28
3.10.2 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)	30
3.10.3 Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)	30
3.10.4 Umweltrelevante Maßnahmen	31
3.10.5 Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)	31
4. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES.....	31
5. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN WIRKUNGEN.....	31
6. DARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN GEPRÜFTEN ALTERNATIVEN AUS UMWELTSICHT	32
7. DARSTELLUNG DER SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN.....	32
8. ZUSAMMENFASSUNG.....	32
9. ANHANG	34

I Umweltbericht

1. Beschreibung des Planvorhabens

1.1 Aufgabenstellung

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Therapiezentrum im LPG-Hof Oebelitz“ in der Gemeinde Millienhagen-Oebelitz ist die Schaffung von bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von drei Sondergebieten mit Zweckbestimmung Werkstatt/Lager, tiergestützte Therapie und Pflege.

Ziele der angestrebten Planung sind:

- Schaffung von 3 sonstigen Sondergebieten mit Zweckbestimmung Werkstatt/Lager, tiergestützte Therapie und Pflege
- Umnutzung eines ehemaligen LPG-Geländes zu einem modernen, integrativen Pflege- und Therapiestandort
- Einbindung des Baugebietes durch Festsetzungen zur baulichen Gestaltung in Anpassung an die vorhandene Siedlungsstruktur
- Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch Erarbeitung eines Umweltberichtes, Durchführung faunistischer Kartierungen und Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sowie Nachweis der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt und Festsetzungen zur Grünordnung

Das Plangebiet befindet sich auf dem Gebiet der Gemeinde Millienhagen-Oebelitz (Vorpommern-Rügen), im südlichen Bereich der Ortslage Oebelitz, zwischen der Franzburger Straße und der Straße „Zur Eichenallee“.

Der Geltungsbereich umfasst rund 2,4 ha. Im Plangebiet liegen vollständig die Flurstücke 234/1 und 236/1 sowie teilweise die Flurstücke 229/1, 223 und 238 der Flur 1, Gemarkung Oebelitz.

Im Osten und Süden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an das Plangebiet. Im Westen grenzen ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen und Wohnbebauung. Im Norden schließen sich Grünflächen und in ca. 50 m ein Standgewässer (Soll) an.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung eines Bauleitplanes eine Umweltprüfung durchzuführen (durch die Genehmigungsbehörde). Der Vorhabenträger hat dazu die erforderlichen genehmigungsfähigen Unterlagen (Umweltbericht) vorzulegen. Im Umweltbericht (UB) sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Die genaueren Inhalte des Umweltberichtes sowie dessen Gliederung ergeben sich aus der Anlage (zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) zum BauGB.

Mit den Festlegungen innerhalb des B-Planes werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Der Eingriffsregelung nach Naturschutzgesetzgebung (§ 12 NatSchAG M-V i.V.m. §§ 13 bis 18 BNatSchG) ist Rechnung zu tragen. Diese wird in den Umweltbericht integriert.

Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist zunächst der Bestand von Natur und Landschaft hinsichtlich der ökologischen Funktionen aktuell zu erfassen und zu bewerten.

Danach erfolgt eine Konflikthanalyse der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Die möglichen Vermeidungs-, Minderungs- und CEF-Maßnahmen werden aufgeführt. Gegebenenfalls vorhandene Vorbelastungen werden hier berücksichtigt. Der Umweltbericht berücksichtigt zudem die Festlegungen zur Grünordnung. Nach der Ermittlung des bauleitplanerisch vorbereiteten Kompensationsumfanges erfolgt die Darstellung der erforderlichen landschaftspflegerischen Gestaltungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

1.2 Angaben zum Standort

Struktur und Nutzung

Auf dem ehemaligen LPG-Hof Oebelitz sind aktuell eine Reithalle und Stallgebäude, Werkstatt, ein (ehemaliges) Wohngebäude und durch Betonplatten versiegelte Flächen vorhanden. Darüber hinaus stehen auch Lagerflächen für landwirtschaftliche Maschinen, Fahrzeuge und Baumaterial zur Verfügung. Kleinräumige Brachflächen kommen im Norden an der Betonplattenwand vor, welche den Hof von der Franzburger Straße abgrenzt. Im Süden ist eine vegetationslose Freifläche und große Weideflächen für Pferde und Alpakas vorhanden, die sich südlich des Vorhabengebietes fortsetzen. In geringem Umfang sind im Plangebiet Nutzgärten (Beete) und Siedlungsgehölze (Obstbäume, Lebensbaumhecken) vorhanden. Als Altbäume sind Obstbäume entlang der Franzburger Straße und eine Kastanie an der Franzburger Straße/Abzweig „Zur Eichenallee“ zu nennen. Zirka 40 % des Plangebiets sind bereits versiegelt (Betonplatten, Pflaster, Gebäude). Unversiegelte Bereiche stellen Weideflächen, Beete, Zierrasen und Ruderalbereiche sowie Ackerflächen dar.

Vegetation

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um landwirtschaftliche Gebäudestrukturen eines ehemaligen LPG-Hofs, mit Betonplatten versiegelte Wege, Gartenbeete sowie Brach- und Weideflächen. Die angrenzenden Ackerflächen im Westen, Südosten und Nordosten werden konventionell bewirtschaftet.

1.3 Art und Umfang des Vorhabens, Angaben zum Bedarf an Grund und Boden sowie Festsetzungen des Bebauungsplanes

1.3.1 Art und Umfang des Vorhabens

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 soll für die Etablierung eines Therapiezentrums bereitgestellt werden. Vorgesehen ist die Ausweisung von 3 sonstigen Sondergebieten mit Zweckbestimmungen Werkstatt/Lager, tiergestützte Therapie und Pflege.

Die neue Planung auf dem ehemaligen LPG-Gelände sieht einen Komplettabbruch der Garage mit Bestandshalle vor. Ein eventueller Teilerhalt der Halle soll statisch geprüft werden um ggf. später als reine Lagerhalle zu dienen. Die Werkstatt soll weiterhin für die landwirtschaftlichen Fahrzeuge genutzt werden und behält deren Nutzung somit bei.

Die Planung sieht eine Anpassung an die Umgebungsbebauung vor. Es sollen 2 Neubauten entstehen. Jeder Neubau soll ein Dach mit zwei Baukörpern erhalten. Getrennt durch die Art der Nutzung sollen die Baukörper wegen ihrer bedeutenden Nähe zueinander über eine überdachte „Terrassenfläche“ verbunden werden. Dieser Raum soll durch deren strukturell einzuordnende Wegeführung bestimmt und ggf. eingefasst werden.

Der Bau soll in Holzständerbauweise erfolgen und durch Schraubfundamente getragen werden. Durch die Möglichkeit der ausreichenden Belüftung im Bodenbereich soll die Bodenplatte als Massivholzdeckenplatte (Lärche/Eiche) geplant werden.

Die Traufhöhe soll nicht über 4 Meter gestaltet sein. Das Steildach soll als Dachlandschaft mit einer modernen Übersetzung geplant werden. Zur Fassade, die mit einer Holzverschalung aus Lärche ausgestattet werden soll, gestaltet sich das Dach aus Metall.

Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt ca. 2,4 ha. Die Bebauung erfolgt größtenteils auf bisher versiegelten Flächen und nur in geringem Umfang auf unversiegelten Flächen.

1.3.2 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan regelt allgemein Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung der Flächen im Geltungsbereich und dient der Planungssicherheit.

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich werden drei sonstige Sondergebiete (SO) mit den Zweckbestimmungen Werkstatt/Lager, tiergestützte Therapie und Pflege festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Anzahl von Vollgeschossen und der maximalen Firsthöhe (F) oder Traufhöhe (T) definiert, wobei der Bezugspunkt die Geländeoberfläche des Mittelpunkts des Gebäudes darstellt. Folgende Festsetzungen werden für die sonstigen Sondergebiete getroffen:

Baugebiete	GRZ	Anzahl Vollgeschosse	Maximale Firsthöhe (F) oder Traufhöhe (T)
SO 1 (Werkstatt/Lager)	0,2	1	9,00 m (F)
SO 2 (Pflege)	0,3	1	5,00 m (T)
SO 3 (Therapie)	0,5	1	5,50 m (T)

Der B-Plan ist Vorhabenbezogen, die GRZ ist daher nur eine grobe Annäherung und die tatsächliche Versiegelung liegt in den einzelnen Sondergebieten daher niedriger.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für alle Baugebiete wurden Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Für alle abstandsflächenpflichtigen Gebäude ist somit ein größtmöglicher Freiraum zur Standortwahl gegeben. Unbebaute Flächen sind begrünt zulässig.

Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung wird über die öffentlichen Verkehrsflächen „Franzburger Straße“ und „Zur Eichenallee“ gesichert. Neben einer räumlichen Trennung sollen die Werkstatt für landwirtschaftliche Maschinen und die Therapie-/ Pflegeeinrichtungen auch durch unterschiedliche verkehrliche Zuwegungen getrennt werden. Die Werkstatt erhält die bisherige Zuwegung über „Zur Eichenallee“. Die Therapieeinrichtungen erhalten einen ausgebauten Zugang über die „Franzburger Straße“. Die Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes werden für die private/betriebliche Nutzung vorgesehen und teilversiegelt als durchlässige Fläche ausgestattet. Sie gelten somit als Nebenanlagen innerhalb der Sondergebiete. Durch die Pflegeaktivitäten wird mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen gerechnet. Alle zufahrenden Verkehre werden aufgrund der Lage am Ortsrand von der Wohnbebauung größtenteils ferngehalten.

Nebenanlagen

Als Nebenanlagen gelten im Plangebiet die Zuwegungen zu den Gebäuden, die vollbiologische Kläranlage, der vorgesehene überdachte Mistplatz, mobile Tierunterstände, der Lonjierzirkel und Lagerflächen für Heuballen.

Grünflächen, Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr.15, Nr.20, Nr.25 und Abs. 6 BauGB i.V. mit § 13 BNatSchG)

Im Bebauungsplan werden keine Grünflächen festgesetzt. Aufgrund des angestrebten Planungsziels ein durchgrüntes Therapiezentrum zu schaffen, werden die nicht überbauten Grundstücksflächen begrünt (Rasen-, Garten-, Weideflächen). Darüber hinaus sind Baumerhaltungsstandorte und Pflanzstandorte innerhalb des Plangebiets vorgesehen. Im Südwesten des Plangebiets wird eine Kompensationsfläche (MB 301) mit Zweckbestimmung straßenbegleitende Alleebaumpflanzung (entlang der Straße „Zur Eichenallee“) dargestellt.

Um zu verhindern, dass nicht heimische sowie nicht standortgerechte Bäume und Sträucher im Plangebiet gepflanzt werden, wird im B-Plan ein Pflanzgebot (Pflanzliste) festgesetzt.

2. Fachziele des Umweltschutzes

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) (MABL M-V 2016) und im Regionalen Raumentwicklungsprogramm der Region Vorpommern (RREP 2010; REGIONALER PLANUNGSVERBAND VORPOMMERN) festgelegt. Als übergeordnete naturschutzfachliche Planungen liegen das Erste Gutachtliche Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (GLP) (Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern, 2003) und der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan für die Region Vorpommern (GLRP) (LUNG 2009) vor.

Im **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern** wird Oebelitz dem ländlichen Raum zugeordnet. Die Gemeinde befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und Leitungen. Die L192 ist Teil des regionalen Straßennetzes

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm der Region Vorpommern** weist für das Vorhabengebiet ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft aus. Der Gemeinde wird keine zentralörtliche Funktion zugeordnet.

Der **Gutachtliche Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern** weist das Plangebiet als Bereich mit mittlerer Schutzwürdigkeit der landschaftlichen Freiräume, mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes, hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit des Bodens, geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit des Grundwassers sowie ohne besondere Schutzwürdigkeit für Arten und Lebensräume aus.

Schutzgebiete

Das Vorhabengebiet befindet sich in keinem Schutzgebiet und befindet sich auch nicht angrenzend an einem Schutzgebiet.

Es ist davon auszugehen, dass durch die Festlegungen des B-Planes Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden. Der Verursacher des Eingriffs ist gem. § 15 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe durch Kompensationsmaßnahmen zu kompensieren.

3. Bestandsbewertung, Wirkungsprognose, Umweltrelevante Maßnahmen und Monitoring

Im Folgenden wird der Bestand, d.h. die natürliche sowie anthropogene Ausstattung der Flächen innerhalb des B-Plangebietes und des Wirkraumes betrachtet und bewertet.

3.1 Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

3.1.1 Bestand und Bewertung

Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet erstreckt sich in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“. Innerhalb dieser Landschaftszone ist es der Großlandschaft „Vorpommersche Lehmplatten“ zuzuordnen. Die zugehörige Landschaftseinheit wird als „Lehmplatten nördlich der Peene“ betitelt.

Potentiell natürliche Vegetation

Die heutige potentiell natürliche Vegetation ist die denkbare Vegetation, die unter den heutigen Standortverhältnissen ohne menschliche Eingriffe als höchstentwickelte Pflanzengesellschaft anzutreffen wäre.

Für den Geltungsbereich weist das Kartenportal des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG) Buchenwälder (Waldmeister-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Perlgras-Buchenwald) aus.

Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope ausgewiesen.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Biotoptypen vorhanden, welche die Bedingung für den gesetzlichen Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V erfüllen. Allerdings sind dort ältere Bäume vorhanden, die unter den gesetzlichen Schutz nach § 18 NatSchAG M-V fallen.

Es sind keine Geotope im Geltungsbereich vorhanden.

Biotoptypen:

Zur Beurteilung der vorhandenen Biotoptypen erfolgte am 08.05.2024 eine Biotoptypenkartierung.

Die Beschreibung der Biotoptypen erfolgte nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (Schriftenreihe des LUNG 2013/Heft 2), die Bewertung erfolgte gemäß der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ (LUNG 2018) in der Neufassung von 2018.

Übersicht der vorhandenen Biotoptypen und ihre Wertstufen:

Code	Kürzel	Bezeichnung	Status	Wertstufe
2. Feldgehölze, Alleen und Baumreihen				
2.1.2	BLM	Mesophiles Laubgebüsch		2
2.7.1	BBA	Älterer Einzelbaum	§18	-
2.7.2	BBJ	Jüngerer Einzelbaum		-
9. Grünland und Grünlandbrachen				
9.2.3	GMA	Artenarmes Frischgrünland		2
10. Staudensäume, Ruderalfluren und Trittrasen				

Code	Kürzel	Bezeichnung	Status	Wertstufe
10.1.3	RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte		2
12. Acker				
12.1.2	ACL	Lehm- bzw. Tonacker		0
13. Grünanlagen der Siedlungsbereiche				
13.2.	PHY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzen		0
13.2.4	PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen		0
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen		0
13.3.4	PEU	Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation		1
13.8.3	PGN	Nutzgarten		0
14. Biotopkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs-, und Industrieflächen				
14.5.5	ODT	Tierproduktionsanlage*		0
14.5.6	ODS	Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage		0
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt		0
14.7.4	OVW	Wirtschaftsweg versiegelt		0
14.7.5	OVL	Straße		0
14.10.5	OSS**	Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage		0

* Reithalle und Stallanlagen für Therapietiere (Alpakas, Pferde, Schweine, Kleintiere)

** Stromkasten

Die Biotope des B-Plangebietes sind anthropogen beeinträchtigt bzw. anthropogenen Ursprungs. Durch die dörfliche Nutzung ist die Vorbelastung jedoch vergleichsweise gering. Insbesondere für die Acker- und Weideflächen und die Siedlungsbiotope ist die anthropogene Nutzung prägender Bestandteil.

Fauna

Für die Betrachtungen der Fauna wird im Wesentlichen auf den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) verwiesen, im Umweltbericht werden nur die wesentlichen Punkte zusammengefasst bzw. wird nur auf Arten eingegangen, die für den AFB nicht relevant sind.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist ein ca. 50 m nördlich gelegenes Soll. Für Amphibien stellt es einen guten Ganzjahreslebensraum und Fortpflanzungsgewässer dar. Das Umfeld bietet zudem gute Winterhabitate (Gebüsch, Gärten) für Amphibien.

Weitere aquatische und semiaquatische Arten (u.a. Fische, Biber und Fischotter) spielen keine unmittelbare Rolle für das Vorhaben, da der Geltungsbereich keine entsprechenden Gewässer aufweist und weitere nutzbare Strukturen nicht vorhanden sind.

Die Bebauung außerhalb und innerhalb des Geltungsbereichs bietet Quartiere für gebäudebewohnende Brutvogel- und Fledermausarten. Für baumhöhlenbewohnende Arten bestehen aufgrund des Fehlens von geeigneten Baumquartieren (Höhlen, Spalten) keine Quartiere. In der Umgebung können geeignete Habitate für baumbewohnende Arten nicht ausgeschlossen werden. Der gesamte Geltungsbereich wird als Jagdgebiet für Fledermäuse genutzt.

Für Reptilien bestehen im Geltungsbereich bedingt geeignete Habitate. Die unbebauten Bereiche (Brach- und Weideflächen) bieten nur wenigen Arten geeignete Nischen. Das Plangebiet bietet keine für die Zauneidechse geeigneten Habitate (dichten Vegetation auf der Ruderalfläche, fehlende offene Sandflächen für die Eiablage).

Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich und den weitläufigen Ackerflächen im Umfeld kommen hauptsächlich häufige, ungefährdete und störungstolerante Brutvogelarten im und um den Geltungsbereich vor. Auch Rastvögel sind aufgrund der vorhandenen Siedlungsstrukturen nicht relevant.

Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Prüfung

Es wurden mehrere artenschutzrechtliche Betroffenheiten festgestellt. Durch die Baufeldfreimachung ist die Verletzung/Tötung von Amphibien, Brutvögeln (Gehölz- und Gebäudebrüter) und Fledermäusen möglich. Bei einer nötigen Baufeldfreimachung im Bereich der Betonplatten ist auf Amphibien durch die ökologische Bauüberwachung zu achten. Für Brutvögel wird eine Tötung/Verletzung durch eine Bauzeitenregelung verhindert. Zusätzlich sind Maßnahmen zur Reduktion des Vogelschlagrisikos an Glasflächen und die Bereitstellung von Ersatznistplätzen vorgesehen. Für Fledermäuse ist ein insekten- und fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept vorgesehen, um die Jagdfunktion nicht zu beeinträchtigen. Zudem wird Nachtarbeit während der Bauzeit untersagt. Vor Gebäudeabriss bzw. Umbaumaßnahmen sind diese auf vorhandene Fledermäuse zu kontrollieren und ggf. Ersatzquartiere zu schaffen. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen. Die Maßnahmen werden unter 3.1.4 Umweltrelevante Maßnahmen im Detail dargestellt.

3.1.2 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)

Bei der Entwicklung des Gebietes ohne das Vorhaben bleiben die Größe und die Nutzung der betroffenen Biotope möglicherweise erhalten.

Grundlegende Änderungen in der floristischen oder faunistischen Artenzusammensetzung sind nicht zu erwarten.

3.1.3 Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)

Biotope

Das Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft i.S.d. § 12 NatSchAG M-V dar. Nach § 13 BNatSchG ist der Verursacher des Eingriffs dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. In Hinblick dessen werden im Rahmen des **Umweltberichtes** die möglichen Beeinträchtigungen aufgeführt, welche durch das Vorhaben bewirkt werden können. Nach § 15 BNatSchG hat der Eingriffsverursacher alle unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Ausgleichsmaßnahmen) so auszugleichen, dass keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zurückbleiben. Ist dies nicht möglich, sind die beeinträchtigten Strukturen, Funktionen und Prozesse von Natur und Landschaft möglichst gleichwertig oder ähnlich zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Im Folgenden werden die durch das Vorhaben bewirkten Beeinträchtigungen konkret ermittelt und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vorgenommen. Im Ergebnis werden in Kapitel 3.1.4 die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beschrieben.

Die Bewertung wurde mit Hilfe der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ (LUNG 2018) durchgeführt. Dabei wurden als Kriterien die Regenerationsfähigkeit, die Gefährdung/Seltenheit sowie die typische Artenausstattung herangezogen.

Bei den vom Vorhaben betroffenen und somit zu bewertenden Biotopen gem. Kap. 3.1.1 handelt es sich um anthropogen geschaffene und beeinträchtigte Biotope, deren Regenerationszeiten unter 25 Jahren liegen, deren Gefährdung/Seltenheit als nicht gefährdet zu bewerten

ist und deren typische Artenausstattung Anteile bis max. 50 % aufweisen. Demnach besitzen diese vorhandenen und vom Vorhaben direkt betroffenen Biotope eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung. Darüber hinaus sind jedoch auch höherwertige Biotope vorhanden, die aufgrund ihrer Struktur eine höhere Wertigkeit aufweisen und demnach eine höhere Bedeutung besitzen (vgl. Kap. 3.1.1).

Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

Für die Bilanzierung werden die Konfliktflächen aufgeführt, die durch das Planvorhaben aufgrund von Versiegelung und Flächeninanspruchnahme überplant werden. Flächen, die durch das Vorhaben nicht verändert werden fließen nicht in die Bilanzierung ein. Dazu gehören grundsätzlich bereits versiegelte oder durch Bebauung in Anspruch genommene Flächen als auch Grundstücke, die durch die Festsetzungen des B-Plans keine relevante Änderung erfahren. Auf der anderen Seite werden aber auch zukünftige Grünflächen als Eingriff gewertet, wenn sich die Biotopstruktur wesentlich ändert und eine Abwertung der bisher vorhandenen Biotope erfolgt.

Jedem vom Eingriff betroffenen Biotop wurde ein Biotopwert zugeordnet, welcher dazu dient, die betroffenen Werte und Funktionen des Naturhaushalts wieder herzustellen.

Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen (Verkehrsflächen, Wohngebiete, bestehende Nutzung des Plangebietes) und dem Vorhandensein von typischen Siedlungsbiotopen im Umfeld des Plangebietes entstehen neben den unmittelbaren keine neuen mittelbaren Beeinträchtigungen von geschützten Biotopen (z.B. des Solls im Nordwesten).

Da es sich um einen Vorhabenbezogenen B-Plan handelt, wird nur die hinzukommende Versiegelung angerechnet. Sowohl die bereits versiegelten Flächen, als auch geplanten Flächen zur Versiegelung sind detailliert im Bestands- und Konfliktplan dargestellt.

KV Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung

Durch die Bebauung kommt es zur Neuversiegelung von Flächen.

Biotoptypen die durch das Vorhaben im Bereich der zukünftigen Sonderbaugebiete keine Nutzungsänderung erfahren werden, fließen nicht in die Bilanzierung ein.

Folgende Flächen werden neu versiegelt:

Flächenverbrauch (m ²)	Versiegelungsfaktor	Eingriffsflächenäquivalente (m ² EFÄ)
3.279	0,5	1.640
1.025	0,2	205
	Gesamt:	1.845

Erläuterung zum Kompensationserfordernis:

Die GRZ / der Wirkfaktor gibt den Anteil der versiegelten Fläche an. Der Versiegelungsfaktor gibt den Faktor für die Art der Versiegelung an und beträgt 0,5 bei Vollversiegelung und 0,2 bei Teilversiegelung.

K 1 Verlust von Biotopfunktionen durch Vollversiegelung

Vollversiegelt werden die gepflasterten Zuwegungen zu den Gebäuden und Parkplätzen.

Für die ebenfalls auf Schraubfundamenten errichteten Gebäude wird eine Vollversiegelung angenommen, da sie seitlich bodennah geschlossen sind und eine Versickerung nur randlich gegeben ist. Durch die dauerhafte Verschattung verschwindet darüber hinaus jeglicher Bewuchs dauerhaft, sodass dies einer Vollversiegelung gleichkommt. Ein Gasaustausch und

eine Belüftung des Bodens sind, anders als bei asphaltierten Flächen, jedoch weiterhin möglich.

Biotoptyp	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Biotopwert x Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalente (m ² EFÄ)
9.2.3 GMA	2.514	2	3 x 0,75	5.657
13.2.4 PHW	10	0	1 x 0,75	8
13.3.2 PER	295	0	1 x 0,75	221
13.3.4 PEU	455	1	1,5 x 0,75	512
13.8.3 PGN	5	0	1 x 0,75	4
Gesamt:				6.402

Erläuterung zum Kompensationserfordernis:

Bei allen Biotoptypen wird der durchschnittliche Biotopwert nach der allgemeinen Biotopwertermittlung verwendet. Die Überplanungen der Biotoptypen ODS, ODT und OVW werden nicht bilanziert, da sich der Versiegelungsgrad dieser Biotoptypen nicht wesentlich ändert.

Alle Biotoptypen befinden sich in <100 m Entfernung zu Störquellen, daher ist der Lagefaktor 0,75.

K 2 Verlust von Biotopfunktionen durch Teilversiegelung

Die Stellplatzflächen selbst sowie die auf Schraubfundamenten errichteten Holzbohlenwege werden teilversiegelt hergestellt. Dort ist eine Belüftung der Bodenschicht und eine Versickerung gegeben.

Biotoptyp	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Biotopwert x Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalente (m ² EFÄ)
9.2.3 GMA	770	2	3 x 0,75	1.733
13.2.2 PHY	8	0	1 x 0,75	6
13.2.4 PHW	2	0	1 x 0,75	2
13.3.2 PER	240	0	1 x 0,75	180
13.3.4 PEU	3	1	1,5 x 0,75	3
13.8.3 PGN	2	0	1 x 0,75	2
Gesamt:				1.926

Erläuterung zum Kompensationserfordernis:

Bei allen Biotoptypen wird der durchschnittliche Biotopwert nach der allgemeinen Biotopwertermittlung verwendet. Die Überplanungen der Biotoptypen OVW und ODT werden nicht bilanziert, da diese Biotoptypen aktuell einen höheren Versiegelungsgrad besitzen als nach Umsetzung des Vorhabens.

Alle Biotoptypen befinden sich in <100 m Entfernung zu Störquellen, daher ist der Lagefaktor 0,75.

K 3 Flächeninanspruchnahme ohne Versiegelung

Beanspruchungen ohne Versiegelung entstehen durch die Neuanlage eines Longierzirkels, der Anlage von Gartenbeeten und Rasenflächen. Darüber hinaus werden im Zuge des Vorhabens auch bisher versiegelte Flächen entsiegelt und als Grünfläche gestaltet. Diese werden als Ausgleichsmaßnahme A2 dargestellt.

Biotoptyp	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Biotopwert x Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalente (m ² EFÄ)
2.1.2 BLM	4	2	2 x 0,75	6
9.2.3 GMA	349	2	3 x 0,75	785

13.2.4 PHW	10	0	1 x 0,75	8
Gesamt:				799

Erläuterung zum Kompensationserfordernis:

Beim Biotoptyp BLM wird aufgrund der Ausprägung als junger Haselstrauch mit geringer Fläche der untere Biotopwert (2) verwendet. Bei allen anderen Biotoptypen wird der durchschnittliche Biotopwert nach der allgemeinen Biotopwertermittlung verwendet. Die Überplanungen der Biotoptypen PER, PEU und PGN werden nicht bilanziert, da diese Biotoptypen in den zukünftigen Sondergebieten an gleicher oder anderer Stelle wieder entstehen. Bei der Entsigelung der Biotoptypen ODS, ODT und OVW handelt es sich nicht um einen bilanzierungsbedürftigen Eingriff.

Alle Biotoptypen befinden sich in <100 m Entfernung zu Störquellen, daher ist der Lagefaktor 0,75.

K 4 Gehölzentfall

Durch die Baufeldfreimachung und dem Bau der neuen Gebäude kommt es zum Entfall von 4 Einzelbäumen. Der Ausgleich für diese Gehölze bemisst sich am Baumschutzkompensationserlass M.-V. wie folgt:

Lfd. Nr.	Baumart	Stammumfang StU (cm)*	Ausgleichsverhältnis**	Ersatzpflanzungen
1	Pflaume	98	1:1	1
2	Pflaume	16	1:0	0
3	Pflaume	41	1:0	0
4	Walnuss	32	1:0	0
Gesamt:				1 Stk.

* Stammumfang in 1,30 m Höhe über dem Erdboden. Bei mehrstämmigen Bäumen ist jeweils der größte Stammumfang angegeben

** StU < 50 cm – Verhältnis 1:0; StU 50 bis 150 cm – Verhältnis 1:1; StU >150 bis 250 cm – Verhältnis 1:2; StU > 250 cm – Verhältnis 1:3

Die Ersatzpflanzung wird durch die Festsetzungen zum Pflanzgebot im Bereich der sonstigen Sondergebietsflächen umgesetzt.

K 5 Gehölzgefährdung

Die Baumaßnahmen bewegen sich im direkten Bereich von 3 Einzelbäumen (Pflaume, Eiche, Walnuss), wodurch diese gefährdet sind. Es kann zu mechanischen Schäden (Stamm, Krone, Wurzelbereich) kommen. Zum Schutz angrenzender zu erhaltender Bäume ist ein Gehölzschutz (Bauzaun für Flächengehölze und Stammmanschetten für Einzelbäume) vorzusehen. Darüber hinaus sind weitere Gehölzschutzmaßnahmen gemäß S1 zu beachten. Für die betroffene Walnuss ist eine Umpflanzung vorgesehen.

Der **Kompensationsflächenbedarf** umfasst rund **10.972 KFÄ**. Für die nicht innerhalb des Geltungsbereiches zu kompensierenden Beeinträchtigungen werden externe Maßnahmen ausgewiesen.

3.1.4 Umweltrelevante Maßnahmen

Nach § 15 BNatSchG sind unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Ausgleichsmaßnahmen) so auszugleichen, dass keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zurückbleiben. Ist dies nicht möglich, sind die beeinträchtigten Strukturen, Funktionen und Prozesse von Natur und Landschaft möglichst gleichwertig oder ähnlich zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Zur Vermeidung bzw. Minimierung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt wurden bereits im Rahmen der Bebauungsplanung folgende Maßnahmen berücksichtigt bzw. festgelegt:

- Begrenzung der Höhe der Gebäude
- Festsetzung der Grundflächenzahl

Um baubedingte Biotopverluste zu mindern, sind für die bauzeitliche Flächeninanspruchnahme möglichst Flächen zu nutzen, die anlagebedingt ohnehin versiegelt bzw. überbaut werden. Baustelleneinrichtungen, Lagerplätze u. ä. sollen nicht im Kronen- und Wurzelbereich von Gehölzbeständen eingerichtet werden. Für zu erhaltende Einzelbäume und Gehölzbestände sind bauzeitlich Schutzmaßnahmen vorzusehen. Des Weiteren wird aus artenschutzrechtlichen Gründen eine Bauzeiteneinschränkung für die Entfernung von Gehölzen vorgesehen. Für die nicht innerhalb des Geltungsbereiches zu kompensierenden Beeinträchtigungen werden externe Maßnahmen ausgewiesen.

Fauna

Details zur Beeinträchtigung der Fauna sind dem AFB zu entnehmen.

Amphibien können infolge der Baufeldfreimachung verletzt/getötet werden. Es sind Maßnahmen nötig, um dies zu verhindern.

Brutvögel und ihre Entwicklungsformen sowie Fledermäuse können durch die Baufeldfreimachung verletzt oder getötet werden. Außerdem verlieren sie ihre Niststandorte. Das erhöhte Kollisionsrisiko mit großen Glasflächen kann zur vermehrten Tötung oder Verletzung von Vögeln führen. Es sind Maßnahmen notwendig, um dies zu verhindern bzw. zu kompensieren. Fledermäuse werden durch nächtlichen Lärm und übermäßige Beleuchtung, insbesondere mit hohem Blauanteil, beeinträchtigt. Daher sind Maßnahmen notwendig, um diesen Effekt zu mindern.

Vermeidungsmaßnahmen

Amphibienschutzmaßnahme (Kontrolle vor Baufeldberäumung)

V 1: Das Entfernen der Betonplatten im Nordwesten des Plangebietes ist durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) auf evtl. vorhandene Amphibien, die diese Strukturen potenziell als Tages- bzw. Winterquartier nutzen können, zu kontrollieren. Sollten Amphibien oder andere Tiere angetroffen werden sind diese abzufangen und außerhalb des Plangebietes in ungefährdete und geeignete Habitate frei zu lassen. Das Entfernen der Betonplatten hat vorsichtig von oben nach unten zu erfolgen und sollte vorwiegend innerhalb der Aktivitätszeit von Amphibien (April bis Oktober) erfolgen, da dann die Wahrscheinlichkeit geringer ist, dass Amphibien in ihrer Winterruhe gestört werden.

Brutvogelschutzmaßnahmen (Bauzeitenregelung, Maßnahmen zur Reduzierung des Kollisionsrisiko mit Glasflächen, Ersatznester)

V 2: Zur Vermeidung von Verletzungen oder Tötungen von Vögeln und ihrer Entwicklungsformen darf die Baufeldfreimachung (Gebäudeabriss bzw. Umbau, Rodung von Gehölzen, Abschieben des Oberbodens) im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 3 nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d. h. zwischen dem 01. Oktober und 31. Januar erfolgen.

V 3: Um das Kollisionsrisiko von Vögeln mit größeren Glas-/Fensterflächen zu verringern, sind bei verbauten Glasflächen ab einer Breite von 1,5 m und/oder einer zusammenhängenden Glasfläche größer 3 m² Maßnahmen vorzusehen, die Spiegelungen an den Glasflächen und somit eine signifikante Erhöhung des Vogelschlagrisikos reduzieren. Geeignete Maßnahmen sind z.B. die Verwendung von markiertem Glas (mit vertikalen oder horizontalen Streifen), Milchglas, Drahtglas oder Glas mit sichtbaren Oberflächenmustern. Weitere geeignete Maßnahmen werden in der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Rössler *et al.*, 2022) dargestellt.

CEF 1: Als Ausgleich für den Entfall von 9 Rauchschwalbennestern sind vor der Baufeldfreimachung im Plangebiet an bzw. in nicht vom Vorhaben betroffenen Bestandsgebäuden

Ersatznisthilfen in gleicher Anzahl anzubringen. Die genauen Standorte legt die ökologische Baubegleitung fest. Die Nisthilfen sind eine Brutperiode vor der Baufeldfreimachung aufzuhängen, damit sie vor dem Eingriff funktionsfähig sind. Der Erfolg der Maßnahme wird dokumentiert.

Fledermausschutzmaßnahmen (Gebäudekontrollen, Verbot von Nacharbeit, Beleuchtungskonzept, Ersatzquartiere)

V 4: Der Abriss des Stallbaus hat nur im Winter (zwischen November und März) zu erfolgen. Zusätzlich hat vor dem Abriss eine nächtliche Ausflugkontrolle zu erfolgen. Dadurch soll eine bessere Einschätzung der Individuenzahl ermöglicht werden. Sollten Fledermäuse bei den Baumaßnahmen im Winterschlaf angetroffen werden, sind diese durch die ökologische Baubegleitung vorsichtig zu bergen und in geeignete Ersatzquartiere zu bringen.

V 5: Bautätigkeiten sind nur im Zeitraum von 1 h nach Sonnenauf- bis 1 h vor Sonnenuntergang zulässig. Diese Maßnahme kommt auch anderen nachtaktiven Tieren zugute.

V 6: Für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 3 ist ein angepasstes insekten- und fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept, auch während der Bauphase, vorzusehen. Generell ist die Beleuchtung so zu gestalten, dass eine Beleuchtung von Gehölzbereichen so weit wie möglich ausgeschlossen wird. Die Beleuchtung ist auf ein für die Verkehrssicherheit notwendiges Minimum zu beschränken. Weiterhin sind Laternen nach oben vollständig abzuschirmen und mit warmweißem, insektenfreundlichem Licht (< 2.500 K) mit möglichst geringem Blauanteil zu versehen (z.B. PC Amber LED). Die Lichtintensität ist z.B. durch Dimmen, bedarfsgerechte Zeitschaltung (z.B. Abschaltung zwischen 22 und 6 Uhr), sensorgesteuerten Betrieb oder vollständiger Abschaltung während der Nacht auf das minimal notwendige Maß zu reduzieren und auf ausschließlich dekorative Beleuchtung bzw. Leuchtwerbung ist zu verzichten. Auf nächtlichem Baubetrieb mit Beleuchtung ist im Zeitraum zwischen 01. April und 31. September möglichst zu verzichten.

CEF 2: Auf der Süd- und Nordseite des Stallgebäudes sind je zwei Fledermauskästen in mindestens 3 m Höhe anzubringen. Hierbei ist darauf zu achten, dass die Kästen für ein breites Artenspektrum geeignet sind. Fledermäuse bevorzugen aufgrund der Wärme die Südseite. Bei großer Hitze im Sommer sind aber auch kühlere Hangplätze als Ausweichmöglichkeit notwendig. Die genauen Standorte legt die ökologische Baubegleitung fest. Die Fledermauskästen sind mindestens ein Jahr vor den Abrissarbeiten aufzuhängen, damit sie vor dem Eingriff funktionsfähig sind. Der Erfolg der Maßnahme wird dokumentiert.

Schutzmaßnahme

S 1 Gehölzschutz

Sofern Bauarbeiten im gehölznahen Bereich (< 3 m) erfolgen, sind die Gehölze gemäß DIN 18920 der VOB/C bzw. nach den Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (2023) vor Beschädigungen zu schützen. Der Schutz umfasst neben dem Stammschutz insbesondere den Wurzelbereich. Dabei ist zu beachten, dass nicht nur ein Radius von 3 m um einen Baum zur Schutzzone gehört, sondern der Kronenumfang zuzüglich 1,5 m. Vor allem bei Altbäumen können so wesentlich höhere Schutzradien entstehen, in denen die Bäume betroffen sind. Auch ein Befahren und das Ablagern von Baumaterialien und Bodenaushub ist in diesem Bereich unzulässig. Es sind Schutzzäune vorzusehen, welche nach Beendigung der Bauarbeiten wieder zu entfernen sind.

Im Wurzelbereich dürfen keine Abgrabungen bzw. Aufschüttungen erfolgen. Unvermeidbare Bodenbearbeitungen im Wurzel- bzw. Kronentraufbereich sind in wurzelschonender Arbeitsweise (Handarbeit) durchzuführen. Der Wurzelbereich ist bei Abgrabungen feucht zu halten und abzudecken. Soweit Lichtraumprofil für die Baudurchführung hergestellt werden muss,

sind die Schnitarbeiten vor Beginn der Baumaßnahme durchzuführen, um Risschäden zu vermeiden.

Die Notwendigkeit und der Umfang des Gehölzschutzes sind im Einzelfall zu bewerten.

Ausgleichsmaßnahmen

Für den B-Plan Nr. 3 sind innerhalb des betroffenen Raumes Baumpflanzungen (A1) sowie Flächenentsiegelungen (A2) vorgesehen. Die Ausgleichsmaßnahmen dienen der Kompensation des Eingriffs und der Durchgrünung des Therapiezentrums.

A 1 Anpflanzung von Einzelbäumen (Maßnahme 6.22)

Im Plangebiet ist die Pflanzung eines heimischen, großkronigen, standortgerechten Laubbau- mes (gemäß Pflanzliste) vorgesehen.

Mit der Baumpflanzung wird der gemäß Baumschutzkompensationserlass M.-V. geschützte Baum (eine Pflaume) kompensiert.

Im Bereich der Sonderbauflächen wird die Anpflanzung von Hochstämmen festgesetzt.

Es sind ausschließlich heimische Arten vorzusehen und mit einer Qualität von 3x verpflanzt (v.), mit Drahtballen (mDB), Stammumfang 16-18 cm, bei Obstbäumen 10-12 cm, mit Dreibock zu pflanzen. Die Pflanzungen haben fachgerecht zu erfolgen. Innerhalb der ersten fünf Jahre sind die Bäume zu wässern, nach fünf Jahren ist der Dreibock zu entfernen. Innerhalb der ersten 10 Jahre sind 2-3 Erziehungsschnitte durchzuführen. Die Baumscheiben müssen jeweils über mindestens 12 m² unversiegelte Fläche und einen Durchwurzelungsraum von 16 m² Grundfläche sowie 0,8 m Tiefe verfügen. Die Baumscheiben sind vor Verdichtung zu sichern und die Bäume vor Beschädigung zu schützen. Bei Ausfall sind Ersatzbäume zu pflanzen.

A 2 Flächenentsiegelungen mit Rückbau von Hochbauten bis 10 m (Maßnahme 7.12)

Die Planung sieht einen Komplettabbruch der Garage mit Bestandshalle vor. Ein eventueller Teilerhalt der Halle wird statisch geprüft werden um ggf. später als reine Lagerhalle zu dienen. Nach der Entsiegelung steht die Fläche für Bepflanzungen zur Verfügung. Diese Maßnahme hat einen Kompensationswert von 2,0.

Kompensations- maßnahme	Fläche (m ²)	Kompen- sations- wert	Leistungsfaktor (1-Wirkfaktor)	Kompensationsflächenäqui- valente (m ² KFÄ)
Entsiegelung	793	2	1	1.586
Gesamt:				1.586

Bilanzierung Gesamtkompensationsbedarf

In der Bilanzierung werden die Flächenäquivalente von Bedarf und Kompensationsmaßnah- men gegenübergestellt.

Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent Bedarf	Flächenäquivalent Planung
10.972 m ²	1.586 m ²

Stellt man den Kompensationsbedarf dem Flächenäquivalent aus der Planung gegenüber, wird deutlich, dass der erforderliche Ausgleich nicht innerhalb des betroffenen Plangebietes umgesetzt werden kann und ein rechnerisches **Defizit von 9.386 KFÄ** verbleibt. Somit ist eine Kompensation auf externer Fläche notwendig.

Ersatzmaßnahme

Da der Kompensationsbedarf nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 3 umgesetzt werden kann, wird ein Ökokonto genutzt. Der Baumentfall kann durch die Festsetzung zu Baumpflanzungen auf den Wohngrundstücken vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Die Ersatzmaßnahmen dienen der Kompensation des Eingriffs. Entsprechend des Eingriffs müssen diese in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ liegen.

E 1 Ökokonto VR-011 „Renaturierung Polder 3 Bad Sülze“

Für die Kompensation des ausstehenden Kompensationsbedarfs von **9.386 KFÄ** wird das Ökokonto VR-011 „Renaturierung Polder 3 Bad Sülze“ genutzt. Das Ökokonto hat eine Flächengröße von ca. 327 ha. Ziel ist die Renaturierung von entwässertem Niedermoorgrünland im Flusstalmoor der Recknitz sowie der Erhalt und die Entwicklung einer der größten Binnensalzstellen Mecklenburg-Vorpommerns.

Durch verschiedene bauliche Maßnahmen wurden 2015 die Talmoorflächen einschließlich der Flächen der Binnensalzstelle wiedervernässt und in eine angepasste extensive Grünlandnutzung überführt. Damit werden naturnahe Überflutungs- und Grundwasserverhältnisse wiederhergestellt, die auch das Aufsteigen der Sole wieder ermöglichen und den salztoleranten und salzliebenden Pflanzen- und Tierarten Lebensraum bieten.

Für die vollständige Kompensation des Eingriffes werden insgesamt **9.386 KFÄ** in Anspruch genommen. Eine Reservierungsbestätigung über die benötigten Ökopunkte wird vor Satzungsbeschluss vorgelegt.

3.1.5 Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)

Erhebliche Auswirkungen sind durch die Ausweisung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 3 nicht zu erwarten.

Die Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen hat im Zuge der baulichen Umsetzung sowie nach Fertigstellung des Vorhabens zu erfolgen.

3.2 Fläche (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Die Fläche des Geltungsbereiches ist bisher bereits zu 40 % durch die Bestandsgebäude inkl. Zuwegungen und Wirtschaftswege versiegelt. Zirka 50 % des Plangebietes werden derzeit als Weideflächen genutzt, ca. 10 % umfassen Brach- und Gartenflächen.

3.2.1 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich keine wesentlichen Unterschiede zum derzeitigen Zustand.

3.2.2 Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)

Durch das Vorhaben kommt es im Geltungsbereich durch den Bau von Gebäuden, Nebenanlagen zur Neuversiegelung des Bodens. Der Anteil der Neuversiegelung orientiert sich dabei an der umgebenden Bebauung und des bereits vorhandenen Versiegelungsanteils. Durch die vorgesehene Neuordnung und zentralisierte Flächennutzung innerhalb des bereits bebauten Plangebiets entsteht keine Zersiedelung des Schutzgutes. Der entstehende Flächenverlust wird im Rahmen der Eingriffsregelung mit dem Biotopverlust mitbilanziert und multifunktionell ausgeglichen. Durch die Festsetzung der GRZ auf maximal 0,5 wird der Flächenverbrauch begrenzt und unversiegelte Flächen erhalten. Durch den Abriss und Entsiegelung der Reithalle werden zudem neue Freiflächen geschaffen, die zur späteren Begrünung dienen.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kommt es zur vorübergehenden Inanspruchnahme von Flächen durch Baueinrichtungsflächen und Baustraßen. Dabei wird nicht nur Fläche verbraucht, indem vorübergehend Flächen versiegelt werden, sondern auch indem Materialien gelagert und Baumaschinen aufgestellt werden. Diese Beeinträchtigungen können in den später unbebauten Bereichen wieder rückgängig gemacht werden.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Bedingt durch das Vorhaben kommt es zu Versiegelungen im Bereich der ausgewiesenen Bau-, Verkehrs- und Nebenanlagenflächen. Dadurch ergeben sich dauerhafte Flächenverluste. Der Flächenverbrauch wird über den Verlust von Biotoptypen mitbilanziert.

Durch die Festlegung von Baubereichen und der zulässigen GRZ von maximal 0,5 wird der Verlust von Fläche begrenzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt wird es voraussichtlich zu keinem wesentlichen Verbrauch von Fläche kommen. Betriebsbedingte Neuversiegelungen können durch die spätere Anlage von Nebenanlagen auftreten, sind jedoch durch die textlichen Festsetzungen des B-Plans begrenzt und dürfen die GRZ nicht übersteigen.

3.2.3 Umweltrelevante Maßnahmen

Durch Festsetzung der GRZ und einer flächensparenden Planung wird der Flächenverbrauch auf das absolut notwendige Maß vermindert.

3.2.4 Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)

Durch die anlagebedingten Versiegelungen kommt es zum Flächenverbrauch, der aber durch geeignete Maßnahmen zur Aufwertung von Flächen bzw. multifunktional ausgeglichen werden können. Ein additiver Kompensationsbedarf für die abiotischen Sonderfunktionen der Fläche ist nicht gegeben.

Die Inanspruchnahme von Fläche ist im Zuge der Ermittlung des Eingriffs in die Biotoptypen über die Versiegelung zu bilanzieren und über geeignete Maßnahmen auszugleichen. Ein Monitoring ist nicht vorzusehen.

3.3 Boden/Relief (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

LINFOS weist für den Geltungsbereich als natürliche Standorteinheiten Tieflehm-/ Lehm-Parabraunerde-Pseudogley (Braunstaugley)/ Pseudogley (Staugley)/ Gley auf Grundmoränen aus. Der Boden unterliegt mäßigem bis starkem Stauwasser- und/oder Grundwassereinfluss. Das Relief ist flachwellig bis kuppig ausgebildet.

Die mittelmaßstäbige landwirtschaftliche Standortkartierung (MMK) weist für den Geltungsbereich Staunässe- und grundwasserbestimmte Tieflehm-Fahlerde-Braunstaugleye und Tieflehm-Staugleye und Lehm-Amphigleye mit Staunässeinfluss aus. Das Grundwasser steht 10 bis 6 m unter Flur an.

Gemäß der Karte der Rohstoffverbreitung befindet sich im gesamten Geltungsbereich kein Höffigkeitsgebiet.

Es befinden sich laut LINFOS keine Geotope im Planungsgebiet.

Auf dem Technikstützpunkt der LPG war früher eine Betankungsanlage für landwirtschaftliche Maschinen vorhanden. Dazu zählten drei unterirdische Tanks und eine oberirdische Zapfanlage. Des Weiteren wurde ein Gebäude als Werkstatt genutzt. Die Sanierung des

Tankstellenbereichs erfolgte 1997 und wurde in einem Sanierungsbericht dokumentiert. Das Werkstattgebäude blieb bis heute in Nutzung und wurde nicht beprobt.

3.3.1 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich keine wesentlichen Unterschiede zum derzeitigen Zustand. Die Bodenstruktur und -beschaffenheit wird sich auf den Weideflächen nicht ändern. Der Boden auf den Ackerflächen wird weiterhin Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge unterworfen sein. Der unversiegelte Weg im Westen des Plangebietes wird auch weiterhin einer Beeinträchtigung durch Befahrung ausgesetzt sein.

3.3.2 Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)

Durch das Vorhaben kommt es im B-Plangebiet durch den Bau von Gebäuden und Nebenanlagen zu einer Beeinträchtigung des Bodens durch Versiegelung, Verdichtung, Aufschüttung und Abgrabung des Bodens. Die Gehwege werden durch das Vorhaben vollversiegelt, die Stellplatzflächen und Flächen der Holzbohlenwege werden teilversiegelt. Da es sich vorwiegend um sandig-lehmige Böden handelt, besteht eine verringerte Resistenz gegenüber Verdichtungen.

Im Bereich des Werkstattgebäudes ist mit dem Vorkommen von Altlasten (z.B. Mineralöle) zu rechnen. Im Verlauf des aufzustellenden Bauleitplans wird ein neuer geotechnischer Bericht angefertigt werden. In diesem Zusammenhang wird auch das Werkstattgebäude untersucht. Da das Werkstattgebäude zukünftig weiterhin als Werkstatt genutzt werden soll, werden evtl. vorhandene Kontaminationen, sofern technisch möglich und umsetzbar, abgetragen und fachgerecht entsorgt.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es zu Beeinträchtigungen von Böden und deren Funktionen durch Strukturveränderungen (Verdichtung, Zerstörung des Bodengefüges) durch die Baustelleneinrichtung (Schaffung von Material- und Lagerflächen) und Befahren mit schwerem Baugerät kommen. Diese Beeinträchtigungen können vorübergehend (Einschränkung der Bodenfunktionen durch Bedeckung auf Lagerflächen), aber auch dauerhafte Auswirkungen haben (Verdichtung). Des Weiteren kann es durch den Betrieb der Baugeräte zu Schadstoffeinträgen z.B. bei Unfällen und Havarien kommen. Die Schadstoffeinträge und Staubimmissionen durch den normalen Baubetrieb werden jedoch als geringfügig und nachrangig bewertet.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Bedingt durch das Vorhaben kommt es zu Neuversiegelungen im Bereich der ausgewiesenen Sonderbaugebietsflächen. Die Gebäude sollen in Holzständerbauweise getragen durch Schraubfundamente errichtet werden. Dadurch ist zwar der Gasaustausch mit der Atmosphäre weiterhin gegeben, allerdings verschwindet durch die dauerhafte Verschattung jeglicher Bewuchs und auch die Versickerung ist in den Bereichen durch die Dachflächen und innenräumliche Bodenbefestigung nicht gegeben. Dies kommt einer Vollversiegelung gleich. Die gepflasterten Zuwegungen zu den Gebäuden werden vollversiegelt hergestellt, wodurch sich in den bisher unversiegelten Bereichen vollständige Boden- und Bodenfunktionsverluste ergeben. Die Gehwegflächen (Holzbohlenstege) werden größtenteils teilversiegelt errichtet, wodurch in den neu beanspruchten Bereichen partielle Boden- und Funktionsverluste resultieren. Der Wasser- und Gastransport kann weiterhin stattfinden. Die Inanspruchnahme von Böden ist im Zuge der Ermittlung des Eingriffs in die Biotoptypen bilanziert und über geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Aufgrund der Flächenanteile, die durch Geländemodellierung, Abgrabungen und Aufschüttungen betroffen sind, ist der räumliche Aspekt der Beeinträchtigung räumlich begrenzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen von Böden können durch verkehrsbedingte Schadstoffimmissionen, Unfälle oder Havarien entstehen. Dieses Risiko besteht bereits aufgrund der Nutzung als Landwirtschaftsfläche (z.B. auslaufende Betriebsstoffe aus Fahrzeugen). Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

3.3.3 Umweltrelevante Maßnahmen

Zur Verminderung der baubedingten Beeinträchtigungen durch Schadstoffeinträge während der Bau- und Betriebsphase sind folgende Minderungsmaßnahmen umzusetzen:

1. Minimierung der Baustelleneinrichtungsflächen
2. Bodenlockerungsmaßnahmen auf bauzeitlich beanspruchten Flächen
3. Verwendung von biologisch abbaubaren Schmierstoffen, Sicherungsmaßnahmen zur Unfallverhütung

3.3.4 Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)

Durch die anlagebedingten Auswirkungen kommt es zu Verlusten an bereits anthropogen vorbelasteten Böden, deren Funktionsverluste aber durch geeignete Maßnahmen zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen bzw. multifunktional ausgeglichen werden können. Ein additiver Kompensationsbedarf für die abiotischen Sonderfunktionen des Bodens ist nicht gegeben.

Die Inanspruchnahme von Böden ist im Zuge der Ermittlung des Eingriffs in die Biotoptypen bilanziert und über geeignete Maßnahmen auszugleichen. Ein Monitoring ist nicht vorzusehen.

3.4 Wasser (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

3.4.1 Bestand und Bewertung

Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich über dem Grundwasserkörper WP_PT_5_16 (Trebel). Es liegt laut LINFOS in einem Bereich mit potenziell nutzbarem Grundwasserdargebot welches hydraulischen Einschränkungen unterworfen ist. Im gesamten Geltungsbereich liegt der Flurabstand über 10 m unter Geländeoberkante und besitzt somit einen hohen Schutz durch die Überdeckung. Die Grundwasserneubildung beträgt im gesamten Geltungsbereich >100-150 mm/a. Damit liegt die Grundwasserneubildung im mittleren Bereich.

Das Plangebiet befindet sich nicht in der Schutzzone eines Wasserschutzgebietes.

Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich existieren keine Oberflächengewässer. Zirka 50 m nördlich des Plangebietes befindet sich ein Soll. Durch das Vorhaben erfolgen keine direkten Eingriffe in Oberflächengewässer.

Der Planungsbereich liegt gemäß der Ausweisung des Kartenportals des LUNG im Einzugsgebiet 966647 welches in die Blinde Trebel entwässert. Es ist Bestandteil der Flussgebiets-einheit Warnow/Peene. Verwaltet und unterhalten wird das Einzugsgebiet durch den Wasser- und Bodenverband Trebel.

Küstengewässer

Das Vorhabengebiet liegt fernab von Küstengewässern. Es befindet sich zudem in keinem Hochwasserrisikogebiet für extreme Hochwasser.

3.4.2 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich die Nutzung der Flächen nicht ändern wird und dementsprechend die hydrologischen Verhältnisse unverändert bleiben.

3.4.3 Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)

Ein wesentlicher Einfluss des Vorhabens auf den Wasserhaushalt des Vorhabengebietes oder dessen Umgebung ist nicht zu erwarten, da keine Grundwasserabsenkung erforderlich ist und auch keine Oberflächengewässer verloren gehen. Die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung beschränken sich auf die Versiegelungsbereiche.

Der Rückbau des alten LPG-Bestandes auf dem Gelände umfasst die Garage, die Halle mit Ställen und einen Teil des Betonbodens im Hofbereich. Auf diese Weise wird durch das örtliche Versickern des Niederschlages eine bessere Geländeentwässerung erreicht.

Regenwasser wird bisher über Leitungen in Zisternen gesammelt bzw. bei Überlaufen in die umliegenden Grünflächen und das nördlich gelegene Soll abgeleitet. Bei Realisierung des Bauungsplans muss das anfallende Regenwasser der unterschiedlichen Baugebiete nach unterschiedlichen Belastungen geprüft werden. Je nach Belastung sind bauliche Maßnahmen vor Ableitung bzw. Versickerung zu treffen. Eine negative Beeinflussung des als geschützten Biotops eingestuftes Solls (nordwestlich des Plangebiets) ist sicherzustellen.

Schmutzwasser wird bisher in einer vollbiologischen Kläranlage behandelt. Die Konzeption einer vollbiologischen Kläranlage wird beibehalten und die Kapazität wird auf den notwendigen Umfang erweitert.

Die Trinkwasserversorgung wird über das Bestandsnetz der REWA Stralsund mbH über Leitungen in „Zur Eichenallee“ sichergestellt.

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser zur Abdeckung der Baugebiete gem. DVWG-Arbeitsblatt W 405 in einem 300 m Radius ist gesichert. Mögliche Entnahmestellen werden als Löschwasserkissen innerhalb und außerhalb des Plangebiets bereitgestellt werden.

Die Kompensation für die Auswirkungen durch die Flächenversiegelungen erfolgt gemäß der Eingriffsregelung multifunktional. Es ergibt sich kein Kompensationsbedarf für abiotische Sonderfunktionen des Wassers.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es zu Beeinträchtigungen des Grundwassers durch potenzielle Schadstoffeinträge, Unfälle und Havarien kommen. Dieses Risiko ist jedoch bei Nutzung von Maschinen nach dem aktuellen Stand der Technik als nicht erheblich anzusehen.

Da die Schutzgüter Wasser und Boden eng miteinander in Wechselwirkung treten, wirken sich Veränderungen der Bodeneigenschaften, wie Lagerungsdichte, auch auf die Versickerungsfähigkeit bzw. Grundwasserneubildung aus.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes ergeben sich durch die vorgesehene Konstruktionsart nicht. Die Schraubfundamente werden eine Fundamentierung ohne Flächenversiegelung ermöglichen. Somit kann das Niederschlagswasser aus dem Bauwerksumfeld auch unterhalb des Bauwerks versickern und steht somit der Grundwasserneubildung weiterhin zur Verfügung. Schadstoffeinträge durch Metalle von den Dachflächen sind durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.

Auf den Stellplatzflächen erfolgt die Entwässerung vor Ort durch teilversiegelte Flächenbefestigung (Schotter/Kies, Rasengittersteine). Auch im Bereich der Holzbohlenwege ist eine örtliche Versickerung möglich.

Durch die geplante Niederschlagsentwässerung in Form von örtlicher Versickerung kann erreicht werden, dass das anfallende Oberflächenwasser dem lokalen Wasserhaushalt erhalten bleibt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen z. B. durch erhöhten Verkehr und damit verbundene potenzielle Schadstoffeinträge durch Unfälle oder Havarien werden als vernachlässigbar eingeschätzt.

Es ist festzustellen, dass das geplante Vorhaben nur einen geringen Einfluss auf den Wasserhaushalt des Gebietes hat.

Die Umwandlung bzw. Änderung bestehender anthropogener Biotopstrukturen verändert die Grundwasserneubildung nicht wesentlich, so dass keine relevanten Einflüsse auf die Verdunstung (reale Evapotranspiration) zu erwarten sind.

Die Kompensation für die Auswirkungen durch die Flächenversiegelungen erfolgt gemäß der Eingriffsregelung multifunktional. Es ergibt sich kein Kompensationsbedarf für abiotische Sonderfunktionen des Wassers.

3.4.4 Umweltrelevante Maßnahmen

Zur Verminderung der baubedingten Beeinträchtigungen durch Schadstoffeinträge während der Bau- und Betriebsphase sind die gleichen Maßnahmen wie zum Schutz des Bodens zu treffen:

1. Minimierung der Baustelleneinrichtungsflächen
2. Bodenlockerungsmaßnahmen auf bauzeitlich beanspruchten Flächen
3. Verwendung von biologisch abbaubaren Schmierstoffen, Sicherungsmaßnahmen zur Unfallverhütung

3.4.5 Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten, ein Monitoring ist somit nicht vorzusehen.

3.5 Klima und Luft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

3.5.1 Bestand und Bewertung

Die Ostsee und die Boddengewässer prägen das Klima in einem etwa 10-30 km breiten Streifen ins Landesinnere hinein. Die Ostsee hat zum einen eine Temperatur stabilisierende Wirkung und zum anderen sind Luftfeuchte und Windgeschwindigkeiten erhöht. Der Land-See-Wind-Effekt ist eine Besonderheit, aufgrund von Luftdruckunterschieden. Der Effekt kann Temperatursprünge von 3-9 °C hervorrufen. Der Untersuchungsraum gehört zum Östlichen Küstenklima. Im Vergleich zum Westlichen ist das Östliche Küstenklima kontinentaler geprägt, das heißt, dass die Temperaturamplitude größer ist und daher mehr Sonnen- und Frostereignisse stattfinden. Außerdem ist der Land-See-Wind-Effekt stärker ausgeprägt.

Als Kaltluftentstehungsgebiet spielt das Plangebiet aufgrund der geringen Größe und dem Fehlen von Feuchtgebietsflächen eine untergeordnete Rolle. Weiterhin sind auch keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Kühleffekt der in der Nähe befindlichen Ostsee überlagert dabei auch den Einfluss der Landflächen stark.

Als Frischluftentstehungsgebiet ist der Geltungsbereich ebenfalls nicht relevant, da die wenigen Gehölze im Geltungsbereich in ihrer Fläche zu klein sind, um eine relevante Luftfilterung zu leisten. Die Bedeutung der Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion ist daher nur gering.

Vorbelastungen durch Schadstoffe gehen in geringem Maße von Emissionen aus Privathaushalten, dem Anwohnerverkehr und der landwirtschaftlichen Nutzung aus. Aufgrund der dörflichen Lage und des fehlenden Durchgangsverkehrs ist von keiner relevanten Vorbelastung auszugehen.

Da bereits jetzt ca. 40 % des Plangebiets versiegelt sind, besteht derzeit bereits eine Warmluftproduktion im Geltungsbereich. Durch die geplanten Versiegelungen der Bauflächen erhöht sich zwar die Wärmeentwicklung, allerdings wird sie aufgrund der geplanten offenen und durchgrünten Bauweise, die Wärmeentwicklung des umgebenden Bestands nicht überschreiten. Somit ist mit der Umsetzung des Vorhabens mit keiner relevant erhöhten Wärmeentwicklung zu rechnen. Auch bei diesem Aspekt spielt die Überprägung durch das Land-Seewind-System die größte Rolle.

3.5.2 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das bestehende Klimagefüge beibehalten. Die Überprägung durch das Küstenklima bleibt bestehen.

3.5.3 Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es durch Baufahrzeuge und Bauabläufe zu erhöhten Emissionen kommen.

Im Hinblick auf die Luftgüte sind keine wesentlichen Immissionsbelastungen zu erwarten.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Das Plangebiet ist aktuell zu ca. 40 % versiegelt. Der Bau von zwei neuen Gebäuden und den zugehörigen Zuwegungen wird zu einer erhöhten Warmluftbildung im Plangebiet führen. Aufgrund der geringen Flächengröße wird sich die Warmluftproduktion nicht wesentlich über die des angrenzenden Bestands (Wohnbebauung an der Eichenallee) erhöhen. Die Sonderbaugebiete werden zudem unversiegelte Grünflächen (Gartenbeete, Hecken), Einzelbäumen und Sträuchern durchgrünt sein, die aufgrund der dort stattfindenden Verdunstung einen kühlenden Effekt auf die nahe Umgebung haben und somit die Warmluftproduktion der versiegelten Flächen reduzieren. Das Vorhaben bewirkt aufgrund des leicht erhöhten Versiegelungsanteils eine geringe Änderung des vorhandenen Kleinklimas. Die Entwässerung der versiegelten Flächen in die bestehenden Entwässerungsanlagen führt voraussichtlich zu einer verringerten Luftfeuchtigkeit. Da sich ein spezifisches Lokal- und Mikroklima allerdings nur bei autochthonen Witterungsverhältnissen ausbildet, die insbesondere in den Küstenräumen nur für kurze Zeiträume auftreten (autochthone Wetterlagen ca. 5-7 % /Jahr), ist ein Einfluss durch das Vorhaben auf bioklimatisch wirksame Verhältnisse nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf die Luftgüte sind ebenfalls keine wesentlichen Immissionsbelastungen zu erwarten.

Durch Solarkollektoren mit Energiespeicher als Photovoltaikanlage sollen die neu entstehenden Gebäude mit ausreichend Strom für Wärme und Warmwasser versorgt werden. Durch eine gute Wärmeisolierung soll die Investition in die Wärmeversorgung reduziert werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Eine erhebliche Zunahme des Straßenverkehrs ist nicht zu erwarten. Zwar ist im Vergleich zum Bestand ein erhöhter Betriebsverkehr zu erwarten, durch die vergleichsweise geringe Gebietsgröße sind jedoch keine wesentlich erhöhten Verkehrsmengen zu erwarten. Diese erhöhten Emissionen werden ebenfalls durch den Land-Seewind-Effekt gemindert. Beeinträchtigungen durch Unfälle oder Havarien werden als vernachlässigbar eingeschätzt.

Die Wärmeversorgung des Plangebietes wird bisher als Zentralheizung über Strom und Öl sichergestellt. Die zukünftige Umstellung auf Solarenergie ist aus Klimaschutzsicht als positiv zu bewerten.

3.5.4 Umweltrelevante Maßnahmen

Es sind keine gesonderten Maßnahmen erforderlich, da die durch das Vorhaben beeinträchtigten klimarelevanten Wert- und Funktionselemente nur einen eher geringen Einfluss auf das Klima besitzen.

3.5.5 Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Ein Monitoring ist nicht vorzusehen.

3.6 Landschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Das Plangebiet liegt im Landschaftsbildraum „Ackerfläche um Oebelitz (III 5-13)“, welchem gemäß LINFOS eine mittlere bis hohe Bewertung beigemessen wird.

Die Landschaft des Geltungsbereiches ist geprägt durch eine lockere Siedlungsstruktur inmitten einer großräumigen, umgebenden Agrarlandschaft mit wenigen verbliebenen Gehölzen in Form von straßen- und wegebegleitenden Gehölzen und kleineren Feldgehölzen und Gewässern. Weiterhin ist das innerörtliche Landschaftsbild geprägt durch die bestehende Wohnbebauung entlang der Franzburger Straße und der Straße „Zur Eichenallee“, die allesamt Vorbelastungen darstellen. Die vorhandene Bebauung stellt insgesamt zum einen eine Vorbelastung des Landschaftsbildes dar, ist gleichzeitig aber besonders im Falle der dörflichen Bebauung ein typisches Element der Kulturlandschaft.

3.6.1 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)

Für das Landschaftsbild werden keine relevanten Änderungen angenommen.

3.6.2 Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Baufeldfreimachung und dem Neubau von zwei Gebäuden kommt es zur kleinräumigen Veränderung des Landschaftsbildes, wobei diese durch den weitgehenden Erhalt des Baumbestands und dem Teilerhalt der bestehenden Bebauung des Geltungsbereichs gering ausfällt. Durch die Baumaßnahme kommt es weiterhin vorübergehend zur Beunruhigung des Ortsbildes, was jedoch ebenfalls als nicht erheblich anzusehen ist.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die geplante neue Bebauung und Neustrukturierung wird der Gebietscharakter nur geringfügig verändert. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes hält sich dadurch in Grenzen, dass sich die neuen Gebäude in ihrer Höhe und Umfang an den angrenzenden Bebauungsbestand orientieren. Zudem sind Baumpflanzungen vorgesehen, um ein durchgrüntes Therapiezentrum zu schaffen. Andere wertvolle Landschaftsstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Insgesamt kommt es zur kompakten Abgrenzung zum agrarisch geprägten Außenbereich von Oebelitz.

Betriebsbedingte Auswirkungen und Folgewirkungen

Betriebsbedingt kommt es durch die Nutzung innerhalb der Sondergebiete und dem damit verbundenen Anwohner- und Betriebsverkehr in geringem Maße zur visuellen Unruhe durch Fahrzeugbewegungen. Aufgrund der geringen Gebietsgröße, des dörflichen Charakters der Bebauung sowie der Vorbelastung der angrenzenden Straßen und bereits jetzt vorhandenen Nutzung des Plangebietes, ist von keiner erheblichen Zunahme auszugehen.

Auswirkungen auf Landschaftliche Freiräume

Landschaftliche Freiräume sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Das bebaute Plangebiet befindet sich bereits in einer Siedlungsfläche und schließt an bereits vorhandene Bebauung an. Durch die Begrenzung der Gebäudehöhen entstehen keine über der jetzigen Bebauung erhabenen Strukturen, die das Landschaftsbild nachhaltig dominieren. Durch die Schaffung von Bauflächen für drei kleine Sondergebiete im Zusammenhang mit der Bündelung bestehender Strukturen kommt es zu keiner Beeinträchtigung landschaftlicher Freiräume.

3.6.3 Umweltrelevante Maßnahmen

Zur Gewährleistung einer landschaftsgerechten Einbindung der Bebauung in den vorhandenen Bestand wurden folgende Minderungsmaßnahmen berücksichtigt:

- Anpassung der Bebauung an die umgebende Bebauung

3.6.4 Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)

Durch das Planvorhaben ergeben sich bei Einhaltung der bauleitplanerischen Festsetzungen keine relevanten Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild. Erhebliche oder nachhaltige Eingriffe in besondere Wert- und Funktionselemente des Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten. Ein Monitoring ist nicht erforderlich.

3.7 Biologische Vielfalt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

3.7.1 Bestand und Bewertung

Bei den Betrachtungen der biologischen Vielfalt werden drei Ebenen unterschieden: Ökosystemvielfalt, Artenvielfalt und genetische Vielfalt.

Die Ökosystemvielfalt ist die Vielfalt der Ökosysteme und Landnutzungsarten im Untersuchungsraum. Die Erfassung der unterschiedlichen Ökosysteme erfolgt über die Biotopkartierung/Biotopabgleich, da Biotoptypen bzw. Biotopkomplexe die kleinsten Erfassungseinheiten von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere darstellen, in denen jeweils einheitliche standörtliche Bedingungen herrschen, so dass die Biotoptypen auch als kleinste Einheiten der Ökosystemebene aufgefasst werden können.

Die Artenvielfalt (interspezifische Biodiversität) beinhaltet die Artenzahl von Flora und Fauna innerhalb des zu betrachtenden Untersuchungsraumes. Die Bewertung der Artenvielfalt erfolgt über die Bewertung der Bedeutung der jeweiligen Lebensräume, insbesondere für gefährdete Arten. Dabei geht das Kriterium der Artenvielfalt in die Bewertung der Biotoptypen in Form des Kriteriums „Typische Artenausstattung“ ein.

Die genetische Vielfalt umfasst die Diversität verschiedenen genetischen Materials innerhalb einer Population sowie die Möglichkeit des genetischen Austauschs mit benachbarten Populationen. Diese kann ohne weitere Untersuchungen nur abgeschätzt werden und ist in diesem Rahmen nicht bestimmbar.

Die biologische Vielfalt stellt sich im Plangebiet selbst als eher gering dar. Die Fläche ist sehr klein und es können potenzielle Vorkommen von häufigen, störungstoleranten Brutvogelarten und Fledermäusen im Plangebiet angenommen werden. Auf den angrenzenden Ackerflächen und durch die angrenzenden Nutzungen ist von einer niedrigen Artenvielfalt auszugehen, was sich bei den faunistischen Erfassungen bestätigt hat.

Die biologische Vielfalt im Geltungsbereich stellt sich als stark eingeschränkt dar, da es sich um bereits bebaute Flächen in unmittelbarer Nähe zu anthropogener Vorbelastung handelt, so dass sich keine große Vielfalt an verschiedenen Biotopen ausbilden kann. Auf den

Weideflächen werden natürliche Sukzessionsprozesse durch die intensive anthropogene Nutzung nicht zugelassen. Die Brachflächen sind in ihrer Größe zu klein, um einer Vielfalt an Organismen als Lebensraum zu dienen. Darüber hinaus sind sie durch die umgebenden Vorbelastungen Störungen ausgesetzt. Außerdem ist die strukturarme bzw. anthropogen geprägte Umgebung außerhalb des Geltungsbereichs in Form von Intensiväckern und Wohnbebauung prägend, so dass die umgebenden Lebensräume für eine ausgeprägte Artenvielfalt fehlen.

3.7.2 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)

Bei Nichtdurchführung der Planung wird es zu keiner wesentlichen Änderung der biologischen Vielfalt kommen. Die Gebäude werden weiterhin von Gebäude- und Nischenbrütern sowie Fledermäusen besiedelt. Die Gehölze stellen weiterhin einen Nistplatz für Gehölzbrüter dar. Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen nutzen jedoch nur störungstolerante Arten als Plangebiet als Lebensraum.

3.7.3 Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)

Die vom Vorhaben betroffenen Bereiche werden vorwiegend von störungstoleranten Gebäude- und Nischenbrütern sowie Fledermäusen besiedelt. Durch den Abriss und Umbau von Bestandsgebäude gehen zwar temporär Brutplätze und Tagesquartiere verloren, allerdings werden diese durch Ersatznisthilfen bzw. -quartiere ausgeglichen. Durch den Neubau von zwei Gebäuden entstehen zusätzliche nutzbare Strukturen für gebäudebewohnende Arten (Vögel, Fledermäuse), sodass zukünftig mit einer Neubesiedelung und Zunahme an gebäudebewohnenden Arten zu rechnen ist. Durch das Vorhandensein ähnlicher Strukturen in der Ortschaft Oebelitz und die hinsichtlich Flächengröße und Vorbelastung vergleichsweise wenig geeigneten Habitate im Geltungsbereich ist von einem vernachlässigbaren Verlust der biologischen Vielfalt auszugehen.

Da im Geltungsbereich keine einzigartigen und im Umfeld nicht vertretenen Arten vorkommen, werden die lokalen Populationen der betroffenen Arten nicht erheblich beeinträchtigt.

3.7.4 Umweltrelevante Maßnahmen

Umweltrelevante Maßnahmen über die in den einzelnen Schutzgütern genannten sind nicht vorgesehen.

3.7.5 Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)

Erhebliche oder nachhaltige Eingriffe in besondere Wert- und Funktionselemente der biologischen Vielfalt sind nicht zu erwarten. Ein Monitoring ist für die Annahme der Nisthilfen durch Rauchschwalben und Annahme der Fledermauskästen durch Fledermäuse vorgesehen.

3.8 Menschen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)

3.8.1 Bestand und Bewertung

Das Plangebiet spielt aufgrund der Nutzung als Privatgrundstück als Erholungsfläche keine Rolle. Zudem stellt die Fläche nur eine kleine Teilfläche der umgebenden Kultur- und Naturlandschaft dar und kein spezifisches Element für die Erholungsfunktion. Es weist zudem keine speziellen Elemente für eine Erholungsfunktion oder Freizeitnutzung, wie beispielsweise Spielplätze oder Bänke auf und stellt keine öffentliche Fläche dar.

Der Zugang zum Plangebiet ist über die Franzburger Straße und der Straße „Zur Eichenallee“ möglich. Die Wirtschaftswege und Zuwegungen zu den Gebäuden sind, wie bisher auch, als private/betriebszugehörige und teilversiegelte Flächen vorgesehen.

Das Umfeld stellt sich aufgrund der ruhigen, dörflichen Lage als attraktiv dar. Hierbei ist besonders die Lage inmitten einer großräumigen Agrarlandschaft sowie die Nähe zur Natur hervorzuheben.

Die Grundversorgung erfolgt über das nächstgelegene Mittelzentrum Grimmen sowie über die Grundzentren Franzburg/Richtenberg, Bad Sülze und Tribsees.

Der Geltungsbereich liegt in keiner Trinkwasserschutzzone und spielt für die Trinkwassernutzung keine Rolle.

Die Gemeinde Millienhagen-Oebelitz besitzt derzeit keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP). Für das gesamte Gemeindegebiet wird parallel ein Flächennutzungsplan neu entworfen.

3.8.2 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)

Bei Nichtdurchführung der Planung wird es zu keiner wesentlichen Änderung der Erholungsfunktion kommen. Auch die Verkehrssituation wird sich nicht wesentlich ändern.

3.8.3 Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)

Das Therapiezentrum Lebensquelle bietet auf ein pädagogisch therapeutisches Angebot, dessen Zielstellung es ist, Mensch und Tier in Einklang zu bringen. Die ganzheitliche Therapie soll in einer wohltuenden Atmosphäre stattfinden und der Erholung und Heilung dienen.

Baubedingte Auswirkungen

Das erhöhte Verkehrsaufkommen von Baufahrzeugen während der Bauphase ergibt eine leicht erhöhte temporäre Lärm- und Schadstoffbeeinträchtigung.

Baubedingte Störungen der Wohn- und Erholungsfunktionen, die sich insbesondere in Form von Baulärm, baubedingtem Verkehrslärm und Unruhewirkung sowie in geringerem Maße in Form von Schadstoffeinträgen, Geruchsbelästigungen und Erschütterungen ergeben, können im Umfeld des Vorhabenbereiches in geringem, aber vertretbarem Maße auftreten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Nachhaltig beeinträchtigende anlagebedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten. Die Bereitstellung von Sonderbauflächen in attraktiver, ruhiger, dörflicher Lage für ein tiergestütztes Therapiezentrum ist als positiv zu bewerten.

Betriebsbedingte Auswirkungen / Folgewirkungen

Lärm- und Schadstoffemissionen werden v. a. durch Kfz-Bewegungen verursacht. Es ist von einer geringen Zunahme des Verkehrsaufkommens im Plangebiet durch Fahrten der Mitarbeiter des Pflegedienstes, Gäste der Tages- und Verhinderungspflege und Therapieeinrichtung, Verkehre der zur Reparatur gelieferten landwirtschaftlichen Maschinen, Lieferdienste für Arbeitsmaterialien und zur Verpflegung von Menschen und Tieren auszugehen.

Aufgrund der Lage am Ortsrand mit guter Anbindung an die Landesstraße L192 wird von unerheblichen Lärmemissionen durch den Straßenverkehr ausgegangen.

3.8.4 Umweltrelevante Maßnahmen

Ggf. erforderliche Maßnahmen, die zur Vermeidung von Lärm und anderen, erhöhten Emissionen beitragen, sind im Zuge der konkreten Planung festzulegen.

3.8.5 Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)

Beeinträchtigungen der Erholungsfunktionen fallen nicht unter die Eingriffsregelung. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind durch den B-Plan nicht zu erwarten. Ein Monitoring ist nicht vorzusehen.

3.9 Kultur- und sonstige Sachgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)

3.9.1 Bestand und Bewertung

Im Plangebiet sind keine Kulturgüter und konkrete Denkmalbelange vorhanden. Bodendenkmäler oder Bodendenkmalverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Als Sachgüter ist die derzeitige Bebauung sowie die vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur im Plangebiet zu nennen. Die Stromversorgung ist über das Bestandsnetz der E.DIS AG im öffentlichen Straßenraum gegeben. Das Plangebiet wird im nördlichen Teil durch eine 110-kV-Freileitung von West nach Ost gequert. Telekommunikationsleitungen liegen als Freileitung über die „Franzburger Straße“ an. Die Wärmeversorgung des Plangebietes wird bisher als Zentralheizung über Strom und Öl sichergestellt.

3.9.2 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)

Bei Nichtdurchführung der Planung wird es voraussichtlich nicht zu wesentlichen Veränderungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern kommen.

3.9.3 Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)

Da keine Kulturgüter vorkommen, entstehen dahingehend keine Beeinträchtigungen. Als Sachgüter sind die Bestandsgebäude und Zufahrtswege vorhanden. Da diese im Rahmen des Vorhabens bestehen bleiben bzw. lediglich erneuert werden sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten. Im Zuge der Überplanung wird evtl. eine alternative, fossilfreie Wärmeversorgungsart geschaffen werden. Durch die Aufstellung des B-Plans wird eine Aufwertung der Infrastruktur innerhalb des Plangebietes stattfinden.

3.9.4 Umweltrelevante Maßnahmen

Falls im Zuge der Erdarbeiten zufällig Bodendenkmale neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. Bei Neufunden ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und Funde sowie Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

3.9.5 Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)

Auswirkungen und Maßnahmen sind in der weiteren Planung zu betrachten. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Durch die o.g. Maßnahmen ist auch bei einer Neuentdeckung derzeit unbekannter Bodendenkmäler die Bergung und Dokumentation der Denkmale sichergestellt. Weitere Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich.

3.10 Wechselwirkungen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

3.10.1 Bestand und Bewertung

Im Wesentlichen sind im konkreten Fall folgende Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
Menschen	Schutzgüter Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft bilden die Lebensgrundlage des Menschen (die Wohn- / Wohnumfeldfunktion und die Erholungsfunktion sind nicht in ökosystemare Zusammenhänge eingebunden)
Pflanzen	Bestandteil/Strukturelement des Landschaftsbildes Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Relief, Geländeklima, Grundwasser-Flurabstand) (Pflanzen als Schadstoffakzeptor im Hinblick auf die Wirkpfade Pflanzen-Mensch, Pflanzen-Tier) anthropogene Vorbelastungen von Pflanzen/ Biotopstrukturen (Überbauung, Standortveränderungen)
Tiere	Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation/ Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Lebensraumgröße, Boden, Geländeklima / Bestandsklima, Wasserhaushalt) Spezifische Tierarten / Tierartengruppen als Indikatoren für die Lebensraumfunktion von Biotoptypen/ -komplexen anthropogene Vorbelastungen von Tieren und Tierlebensräumen (Störung, Verdrängung)
Boden	Boden als Lebensraum für Tiere und Menschen, als Standort für Biotope u. Pflanzengesellschaften sowie in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik) Abhängigkeit der ökologischen Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen Boden als Schadstoffsенke und Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkpfade Boden-Pflanzen, Boden-Wasser, Boden-Mensch anthropogene Vorbelastungen des Bodens (Bearbeitung, Stoffeinträge, Verdichtung, Versiegelung) Boden als historische Struktur / Bodendenkmal
Wasser	Abhängigkeit der Grundwasserergiebigkeit von den hydrogeologischen Verhältnissen und der Grundwasserneubildung Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, bodenkundlichen und vegetationskundlichen, nutzungsbezogenen Faktoren Abhängigkeit der Grundwasserschutzfunktion von der Grundwasserneubildung und der Speicher- und Reglerfunktion des Bodens oberflächennahes Grundwasser als Standortfaktor für Biotope und Tierlebensgemeinschaften oberflächennahes Grundwasser in seiner Bedeutung als Faktor der Bodenentwicklung

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
	<p>Grundwasser als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkpfade Grundwasser - Mensch</p> <p>anthropogene Vorbelastungen des Grundwassers (Nutzung, Stoffeintrag)</p>
Klima / Luft	<p>Geländeklima in seiner klimaökologischen Bedeutung für den Menschen sowie als Standortfaktor für Vegetation und Tierwelt</p> <p>Abhängigkeit des Geländeklimas und der klimatischen Ausgleichsfunktion (Kaltluftabfluss u.a.) von Relief, Vegetation, Nutzung und größeren Wasserflächen</p> <p>anthropogene Vorbelastungen des Klimas</p> <p>lufthygienische Situation für den Menschen</p> <p>Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion</p> <p>Luft als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkpfade Luft-Pflanzen, Luft-, Mensch</p> <p>anthropogene, lufthygienische Vorbelastungen</p>
Fläche	<p>Lebensraumverlust für Flora und Fauna durch Versiegelung und Zersiedelung</p> <p>Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes (z.B. verringerte Versickerung, höhere Verdunstung, schnellerer Abfluss) durch Versiegelung</p> <p>Verlust natürlicher Bodenfunktionen (Gasaustausch, Versickerung) infolge Versiegelung</p> <p>Temperaturerhöhung bodennaher Luftschichten, Verlust von Kaltluftentstehungsflächen (Gehölze, Gewässer) durch Versiegelung</p> <p>Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch stärkere Fragmentierung und Zersiedelung infolge Strukturentfall</p>
Landschaft	<p>Abhängigkeit des Landschaftsbildes von den Landschaftsfaktoren Relief, Vegetation/Nutzung</p> <p>anthropogene Vorbelastungen des Landschaftsbildes (Überformung)</p>

3.10.2 Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)

Bei Nichtdurchführung der Planung treten voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auf.

3.10.3 Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)

Die für das Vorhaben relevanten Wechselwirkungszusammenhänge und funktionalen Beziehungen innerhalb von Schutzgütern und zwischen Schutzgütern werden im Rahmen der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt. Aller Voraussicht nach treten darüber hinaus keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auf.

3.10.4 Umweltrelevante Maßnahmen

Es sind keine gesonderten Maßnahmen erforderlich.

3.10.5 Erhebliche Auswirkungen und deren Überwachung (Monitoring)

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Mit der Umsetzung der Planung wird sich die Struktur der vom Eingriff betroffenen Flächen geringfügig verändern. Dies betrifft vor allem die vorhandenen, bisher unversiegelten Biotop sowie die Bodenfunktionen die das Areal gegenwärtig besitzt. Aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes werden Strukturen entstehen, die sich in das Ortsbild einfügen.

Durch den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 3 werden Flächen für Neuversiegelungen ausgewiesen. Da die Bebauung größtenteils auf bereits vorbelasteten und größtenteils versiegelten Flächen stattfindet, ist die Erheblichkeit des Eingriffs gering.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sichern den Bestand von Amphibien, Brutvögeln und Fledermäusen.

Im Hinblick auf die Fauna bewirkt die Strukturänderung voraussichtlich nur eine geringe Änderung, unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und aufgrund der eher geringen Flächeninanspruchnahme ist die Beeinträchtigung verhältnismäßig gering. Weiterhin werden zukünftig vor allem ubiquitäre Arten (Kulturfolger) die Fläche nutzen, die bereits den Großteil des Arteninventars insbesondere im nahen Umfeld ausmachen. Für weitere Arten mit spezielleren Lebensraumanprüchen sind im Umfeld weitere Lebensräume mit gleicher bis besserer Eignung vorhanden.

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen

§ 13 BNatSchG schreibt vor, dass Eingriffe vermieden, vermindert und ausgeglichen werden müssen. Sollte ein Ausgleich nicht möglich sein, sind Ersatzmaßnahmen zur Wiederherstellung der Funktionen für Natur und Landschaft durchzuführen.

Zur Vermeidung bzw. Minimierung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt werden Maßnahmen bereits im Rahmen der Vorhabenplanung integriert.

Dazu gehört der Schutz des Bodens, die Reduzierung der möglichen Versiegelung, die Vermeidung von Beeinträchtigungen wertvoller Biotop u.a..

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Zur Vermeidung bzw. Minimierung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt sind folgende Maßnahmen bereits im Rahmen der Vorhabenplanung integriert:

- Begrenzung der Höhe der Gebäude
- Festsetzung der Grundflächenzahl auf maximal 0,5

Um baubedingte Biotopverluste zu mindern, sind während der Baudurchführung möglichst Flächen zu nutzen, die anlagebedingt ohnehin versiegelt bzw. überbaut werden. Baustelleneinrichtungen, Lagerplätze u. ä. sollen nicht im Wurzelbereich von Gehölzbeständen eingerichtet werden.

Für zu erhaltende Gehölzbestände sind bauzeitlich Schutzmaßnahmen vorzusehen, die im Einzelfall zu prüfen sind.

Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

Im Geltungsbereich des B-Planes kann der Gehölzentfall vollständig ausgeglichen werden. Durch die Kompensation, welche aus den Entsiegelungen resultiert, ergibt sich eine Kompensationsminderung von 1.586 m² KFÄ. Es verbleibt somit ein Kompensationsdefizit von **9.386 KFÄ**, welches durch externe Maßnahmen kompensiert wird.

Für den Ausgleich, der nicht innerhalb des B-Plans kompensiert werden kann, wird das Ökoko-Konto VR-011 „Renaturierung Polder 3 Bad Sülze“ herangezogen.

6. Darstellung der wichtigsten geprüften Alternativen aus Umweltsicht

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die bauleitplanerische Schaffung und rechtliche Sicherung von Flächen für ein Zentrum für tiergestützte Therapieformen.

7. Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben auf.

8. Zusammenfassung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Therapiezentrum LPG-Hof Oebelitz“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Therapiezentrums geschaffen. Der Schutz und die Erhaltung von bestehenden Strukturen und die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange gehören ebenso zur planerischen Zielsetzung.

Bei der Planung wurden die Belange der übergeordneten Fachplanungen sowie des Naturschutzes berücksichtigt.

Das Planungsvorhaben bewirkt Eingriffe in Natur und Landschaft, welche durch Maßnahmen der Vermeidung, Minderung sowie durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Es kommt zu Beeinträchtigungen, welche einem Kompensationsbedarf von **9.386 KFÄ** entsprechen. Der Ausgleichsbedarf besteht dabei im Hinblick auf den Verlust von Biotopfunktionen. Ein additiver Kompensationsbedarf wurde nicht ermittelt.

Als Maßnahme des Artenschutzes sind folgende Leistungen vorgesehen:

- a. Um Tötungen/Verletzungen von Amphibien bei der Baufeldfreimachung zu vermeiden, ist bei Entfernung der Betonplatten eine Kontrolle durch die ökologische Baubegleitung erforderlich.
- b. Eine Zeitbeschränkung und Gebäudekontrolle für die Baufeldfreimachung (Gehölzentfernung, Gebäudeabriss/-umbau) dient dem Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen.
- c. Maßnahmen beim Einbau von großflächigen Glasscheiben (ab 3 m²) reduzieren das Vogelschlagrisiko an Glasscheiben.
- d. Ein Verbot von Nachtarbeit sowie ein Insekten- und fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept, hält Beeinträchtigungen von Fledermäusen und nachtaktiver Insekten so gering wie möglich.
- e. Zum Schutz von Fledermäusen werden vom Abriss bzw. Umbau betroffene Gebäudebereiche vorher durch die ökologische Baubegleitung auf vorhandene Fledermäuse kontrolliert und vorhandene Tiere in Ersatzquartiere umgesiedelt.

- f. Als Ausgleich für den Entfall von Brutplätzen der Rauchschwalbe sind vor der Baufeldfreimachung an nicht betroffenen Bestandsgebäuden im Plangebiet Nisthilfen aufzuhängen. Die genauen Standorte legt die ökologische Baubegleitung fest. Der Erfolg der Maßnahme (Annahme der Nisthilfen durch Brutvögel) ist vor der Baufeldfreimachung nachzuweisen. Daher sind diese bereits in der Brutperiode vor Baubeginn aufzuhängen.
- g. Als Ausgleich für den Entfall von Fledermausquartieren sind vor der Baufeldfreimachung an nicht betroffenen Bestandsgebäuden im Plangebiet Fledermauskästen aufzuhängen. Die genauen Standorte legt die ökologische Baubegleitung fest. Der Erfolg der Maßnahme (Annahme der Kästen durch Fledermäuse) ist vor der Baufeldfreimachung nachzuweisen. Daher sind diese bereits mindestens ein Jahr vor Baubeginn aufzuhängen.

9. Anhang

Pflanzliste

Für die Pflanzgebote sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher, entsprechend nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

Baumarten Gestaltungspflanzungen (Auswahl; optional):

<i>Acer campestre</i>	- Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	- Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Berg-Ahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	- Roß-Kastanie
<i>Betula pendula</i>	- Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Castanea sativa</i>	- Ess-Kastanie
<i>Corylus colurna</i>	- Baum-Hasel
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche
<i>Juglans regia</i>	- Walnuss
<i>Malus spec.</i>	- Apfel
<i>Prunus spec.</i>	- Kirsche
<i>Pyrus spec.</i>	- Birne
<i>Quercus petraea</i>	- Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	- Stiel-Eiche
<i>Salix spec.</i>	- Weide
<i>Sorbus aria</i>	- Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche
<i>Sorbus intermedia</i>	- Schwedische Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde
<i>Ulmus spec.</i>	- Ulme

Straucharten Gestaltungspflanzungen (Auswahl; optional)

<i>Clematis vitalba</i>	- Waldrebe
<i>Cornus alba</i>	- Tatarischer Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Gemeine Hasel
<i>Crataegus spec.</i>	- Weißdorn
<i>Deutzia spec.</i>	- Deutzie
<i>Forsythia intermedia</i>	- Forsythie
<i>Hedera helix</i>	- Gemeiner Efeu
<i>Hydragea petiolaris</i>	- Kletter-Hortensie
<i>Kolkwitzia amabilis</i>	- Kolkwitzie
<i>Lavendula spec.</i>	- Lavendel
<i>Philadelphus coronarius</i>	- Europäischer Pfeifenstrauch
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Ribes spec.</i>	- Johannisbeere
<i>Rosa canina</i>	- Hunds-Rose
<i>Rubus fruticosus agg.</i>	- Brombeeren
<i>Spiraea spec.</i>	- Spierstrauch