

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 378564
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203496
www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

**2. Änderung
des Bebauungsplans
mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 4
„Ortsmitte Nisdorf“**

Gemeinde Altenpleen
Satzungsfassung

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Ortsmitte Nisdorf“, Gemeinde Altenpleen

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.) Grundsätze / Ausgangslage	3
1.1.) Umfang und Ziele der Änderung	3
1.2.) Übergeordnete Planungen	5
1.3.) Bestandsaufnahme	6
1.3.1.) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts	7
1.3.2.) Hochwasserschutz	7
2.) Städtebauliche Planung	8
2.1.) Umfang und Gegenstand der Änderung	8
2.2.) Flächenbilanz	9
2.3.) Erschließung	10
3.) Auswirkungen	10
3.1.) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	10
4.) Umweltrelevante Auswirkungen	11
4.1.) Allgemeines / Methoden	11
4.2.) Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand)	11
4.3.) Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	16
4.3.1.) Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	18
4.3.2.) Maßnahmen	19
4.4.) Eingriffsbewertung	19
4.5.) Zusammenfassung	19
Anlage 1 – Natura 2000 - Vorprüfung	21
Anlage 2 – Artenschutzfachbeitrag	37

1.) Grundsätze / Ausgangslage

1.1.) Umfang und Ziele der Änderung

Der Geltungsbereich der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Ortsmitte Nisdorf“ umfasst den Bereich des bisherigen Sondergebietes „Reiterhof“ (SO 3) und damit die Flurstücke 80/54 (teilw.), 80/53 und 78/1 der Flur 1, Gemarkung Nisdorf mit insgesamt 2,0 ha.

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll der Bereich nachverdichtet werden. Hierzu soll zum Einen der Reittourismus durch eine ergänzende lockere Ferienhausbebauung weiterentwickelt und zum Anderen die angrenzende Wohnnutzung in der Tiefe der Nachbarbebauung entlang der Grabower Straße in das Plangebiet hinein verlängert werden.

Die Änderungen erstrecken sich auf folgende Planinhalte:

- Im verbleibenden Sondergebiet „Reiterhof“ sollen im Bereich des bisherigen Reitplatzes bis zu sieben Ferienhäuser entstehen, die die vorhandene reitsportliche Infrastruktur (Stall, Koppel- / Weidefläche) nutzen. Der Reitplatz soll aufgegeben, die bisher zweigeschossig zulässige Ferienhausbebauung zugunsten von kleineren Einzelgebäuden mit nur einer Nutzungseinheit aufgelockert werden. Das Angebot wendet sich an Urlauber, die mit dem eigenen Pferd verreisen wollen und am Urlaubsort auf eine entsprechende Infrastruktur angewiesen sind.
- Im straßennahen Bereich soll in der Tiefe der südöstlich angrenzenden Wohnbebauung dies in Form lockerer Einfamilienhäuser fortgeführt werden.

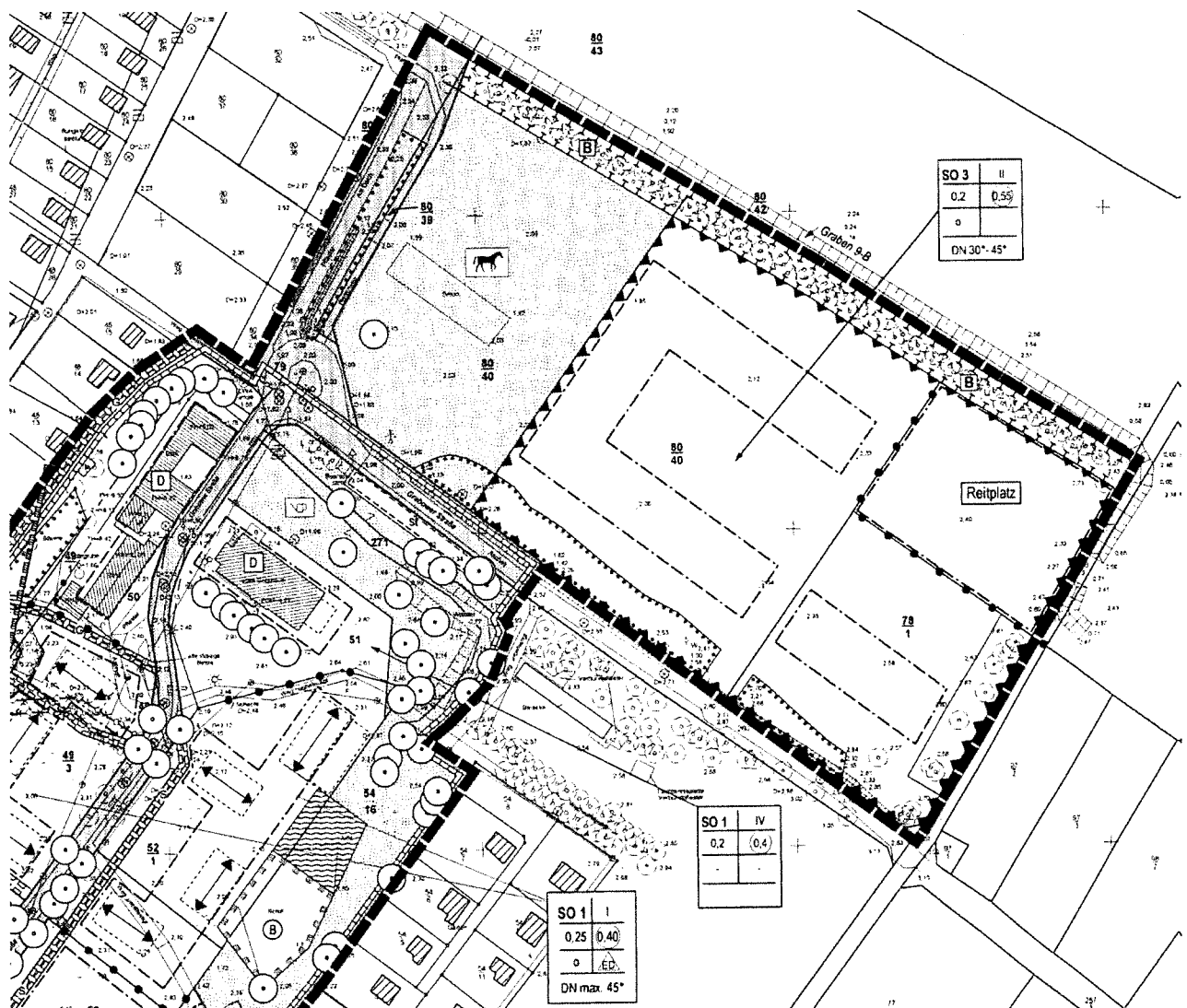


Abbildung 1: Ursprungsplan, Ausschnitt ohne Maßstab

Um die erforderlichen Grundstückszufahrten von der Grabower Straße zu minimieren (Alleenschutz), wird die Bebauung insgesamt über eine mittig angeordnete Privatstraße erschlossen.

Die Planzeichnung beruht auf der Planzeichnung des Ursprungsplans. Die aktuelle Grundstückszuweisung wurde gemäß einem aktuellen Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) hinterlegt und die Planzeichnung für den Änderungsbereich neu gezeichnet.

Da die Änderung sich auf die Art der baulichen Nutzung erstreckt (neue WA-Fläche), sind die Grundzüge der Planung betroffen. Angesichts der bestehenden Bebauung (Wohnhaus, Stall, Reitplatz) kann die Bebauungsplanänderung für den baulich vorgeprägten Bereich des Sondergebiets „Reiterhofs“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB zum Zwecke der Nachverdichtung aufgestellt werden. Für die auf der bislang nicht baulich genutzten straßenseitigen Fläche entstehende Wohnbebauung ist eine Aufstellung nach § 13b BauGB als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für Wohnnutzung möglich; die Nutzung wird hier vergleichsweise eng auf Wohnnutzung eingeschränkt. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 29.10.2019. Damit kann die Änderung insgesamt im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung erfolgen.

Der Schwellenwert nach § 13b BauGB von 10.000 qm wird für das Verfahren bei weitem nicht erreicht. Angesichts der im Allgemeinen Wohngebiet mit 0,3 etwas höheren GRZ nimmt die Gebäudegrundfläche um 513 qm auf 3.880 qm zu, während sich die Baugebietsflächen (einschließ-

lich Erschließung) um 2.272 qm verringern.

Durch die Änderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben neu begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die Beherbergungskapazität bleibt mit 7 Ferieneinheiten gering (entspricht 28 Betten) und wäre auch bisher in dieser Größenordnung zulässig. Von der Änderung werden die Belange des Naturschutzes nicht erheblich berührt; die umweltrelevanten Aussagen in der Begründung zum Ursprungsplan bleiben weiterhin in vollem Umfang gültig. Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts. Aufgrund angrenzender Schutzgebiete nach internationalem Recht (VSG DE 1542-401 Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund) war die Verträglichkeit mit den Schutzziele im Verfahren im Rahmen einer Vorprüfung jedoch nachzuweisen, Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Bst. b BauGB genannten Schutzgüter sind damit nicht gegeben. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

Die Planung (2. Änderung) beruht auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),

1.2.) Übergeordnete Planungen

Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP) ist der Ort Nisdorf als Tourismusentwicklungsraum sowie Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt. Die angrenzenden Landschaftsbereiche sind zudem überlagernd als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege gekennzeichnet. Der Ostseeküstenradweg ist als Bestandteil des regional bedeutenden Radroutennetzes dargestellt.

Die Tourismusentwicklungsräume sollen nach 3.1.3(6) RREP unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden. Grundsätzlich soll der Tourismus nach 3.1.3(8) RREP als bedeutender Wirtschaftsbereich in

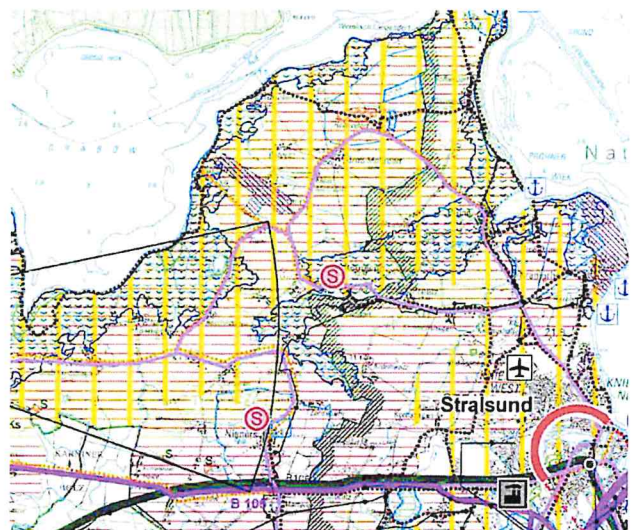


Abbildung 2: RREP, Ausschnitt ohne Maßstab

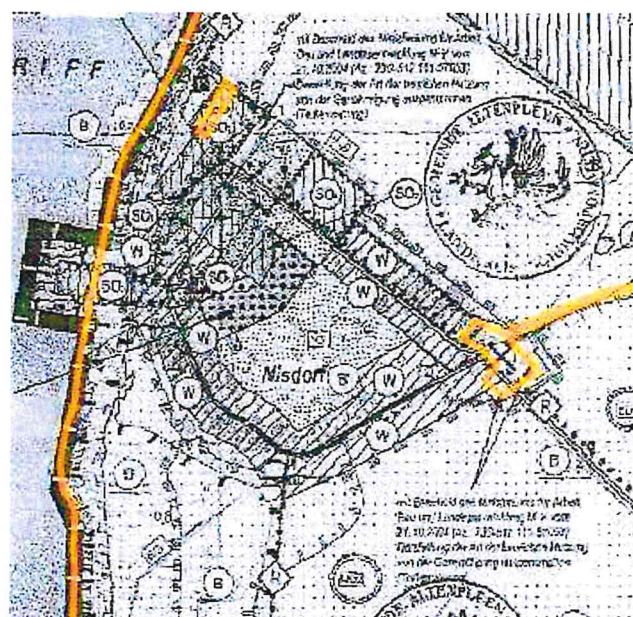


Abbildung 3: Flächennutzungsplan nach Berichtigung

der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden. Mit dem an den Reiterhof gebundenen Ausbau der Ferienwohnpkapazitäten wird dem Grundsatz der Raumordnung zu Tourismusentwicklungsräumen Rechnung getragen.

Nach 3.1.4(1) RREP soll in den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden nicht beansprucht.

Das angrenzend dargestellte Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege umfasst die Natura-2000-Gebiete (hier: VSG); die Verträglichkeit mit den Schutzziele wurde nachgewiesen.

Allgemein ist nach Programmpunkt 4.1(6) der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. Mit der Nachverdichtung des im Flächennutzungsplan bereits als Sondergebiet dargestellten Baugebiets wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenpleen (vgl. Abbildung 3) vollständig als sonstiges Sondergebiet dargestellt. Entlang der Grabower Straße schließen in südöstlicher Richtung Wohnbauflächen an.

Das Planungsziel der Verlängerung des straßenbegleitenden Wohngebiets kann nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan abgeleitet werden, ist aber angesichts der bereits angrenzenden Wohnbaufläche mit der städtebaulichen Ordnung am Standort grundsätzlich vereinbar. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung durch Aufnahme des straßenseitigen Wohngebiets angepasst.

1.3.) Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist locker, jedoch hinsichtlich der Gebäudestellung etwas abweichend von den Vorgaben des Bebauungsplans bebaut und schließt im Südosten an eine Wohnbebauung an. Im Änderungsbereich bestehen ein (Betreiber-)Wohnhaus mit separatem Stallgebäude (einschl. Heu und Futtermittellager) sowie ein 30 / 60 m messender Reitplatz.

Der Ursprungsplan weist für den Änderungsbereich vollständig ein sonstiges Sondergebiet „Reiterhof“ nach § 11 BauNVO aus (vgl. Abbildung 1). Das Sondergebiet „Reiterhof“ dient dem Zweck des Reittourismus und dem Reitsport zur Errichtung eines Reiterhofs und der Errichtung von dem Reitsport untergeordnete Ferienwohnungen sowie dem Reitsport dienenden Nebenanlagen. Zugelassen wurden reitsportliche Nutzungen (Stallungen, Scheunen, Reitplätze, Reithalle) sowie Ferienwohnungen und Betriebswohnungen (für Inhaber, Betriebsleiter oder Aufsichtspersonal). Ergänzend wurden ausnahmsweise sonstige, der Gebietscharakteristik entsprechende Anlagen zur Freizeitgestaltung zugelassen.

Vorgesehen ist eine zweigeschossige Bebauung mit GRZ 0,2 und GFZ 0,55 in offener Bauweise mit Dachneigung von 30 bis 45 Grad, für die ein U-förmiges Baufeld im nordwestlichen Abschnitt sowie straßenbegleitend ein lineares Baufeld im Südöstlichen ausgewiesen wurde. Bezogen auf das Sondergebiet mit 1.68 ha (ohne Reitplatz) resultieren eine zulässige Grundfläche von 3.367 qm sowie eine zulässige Gesamtversiegelung von 5.050 qm. Die GFZ lässt 9.258 qm Bruttogeschossfläche zu, wobei die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich Treppenträume und Umfassungswände in Nicht-Vollgeschossen einzurechnen sind.

Im Nordosten wurde der Reitplatz als Fläche mit besonderem Nutzungszweck festgelegt. Für den Reitplatz wurde ein flächiges Baufenster ausgewiesen, das den gesamten Bereich der Fläche mit besonderem Nutzungszweck umfasst.

Entlang der Grabower Straße sind flächig Gehölze zum Erhalt festgesetzt, die in dieser Form in der Örtlichkeit nicht vorhanden sind. Entlang der Grabower Straße wurden vor einigen Jahren vielmehr straßenbegleitend Alleebäume gepflanzt.

1.3.1.) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts

Das Plangebiet selbst liegt außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts, Die Ortslage Nisdorf ist jedoch eingebettet in eine dichte Schutzgebietskulisse, die Schutzgebiete ragen bis unmittelbar an den Ort heran.

Schutzgebiete nach internationalem Recht

Unmittelbar nördlich angrenzend liegt das EU-Vogelschutzgebiet (VSG) DE 1542-401 *Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund*, das die Ortslage wie eine Insel allseitig umschließt. Angesichts des geringen Abstands zum Plangebiet von ca. 17 m war die Verträglichkeit im Rahmen einer Vorprüfung nachzuweisen (vgl. Anlage 1).

In einem Abstand von rund 330 m westlich liegt zudem das FFH-Gebiet (GGB) DE 1542-302 *Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst*, das am Standort im Wesentlichen die Wasserflächen des Bodden umfasst.

Schutzgebiete/ -objekte nach nationalem Recht

Das VSG ist am Standort überlagernd als Landschaftsschutzgebiet (LSG) L 80a *Vorpommersche Boddenküste* ausgewiesen. Das Schutzgebiet beginnt nördlich des Grabens in einem Abstand von rund 17 m zum Plangebiet.

Das Plangebiet liegt außerhalb innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V.

Entlang der Grabower Straße ist eine Baumreihe vorhanden, welche dem Schutz gem. §19 NatSchAG M-V unterliegt.



Abbildung 4: VSG (braun), GGB (blau), LSG grün überlagert, Quelle: Umweltkarten MV

1.3.2.) Hochwasserschutz

Das Bemessungshochwasser wird nach Regelwerk Küstenschutz M-V 2-5/2012 für den Küstenabschnitt mit 2,2 m NHN (entspricht 2,05 m HN) angegeben. Das Plangebiet liegt mit einer Höhenlage von größtenteils 2,4 bis 2,5 m NHN damit nicht im überflutungsgefährdeten Bereich.

Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Schäden infolge von Sturmfluten, unabhängig davon, ob der Standort durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht. Des Weiteren können aus der Realisierung der Planung dem Land gegenüber keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fordern.

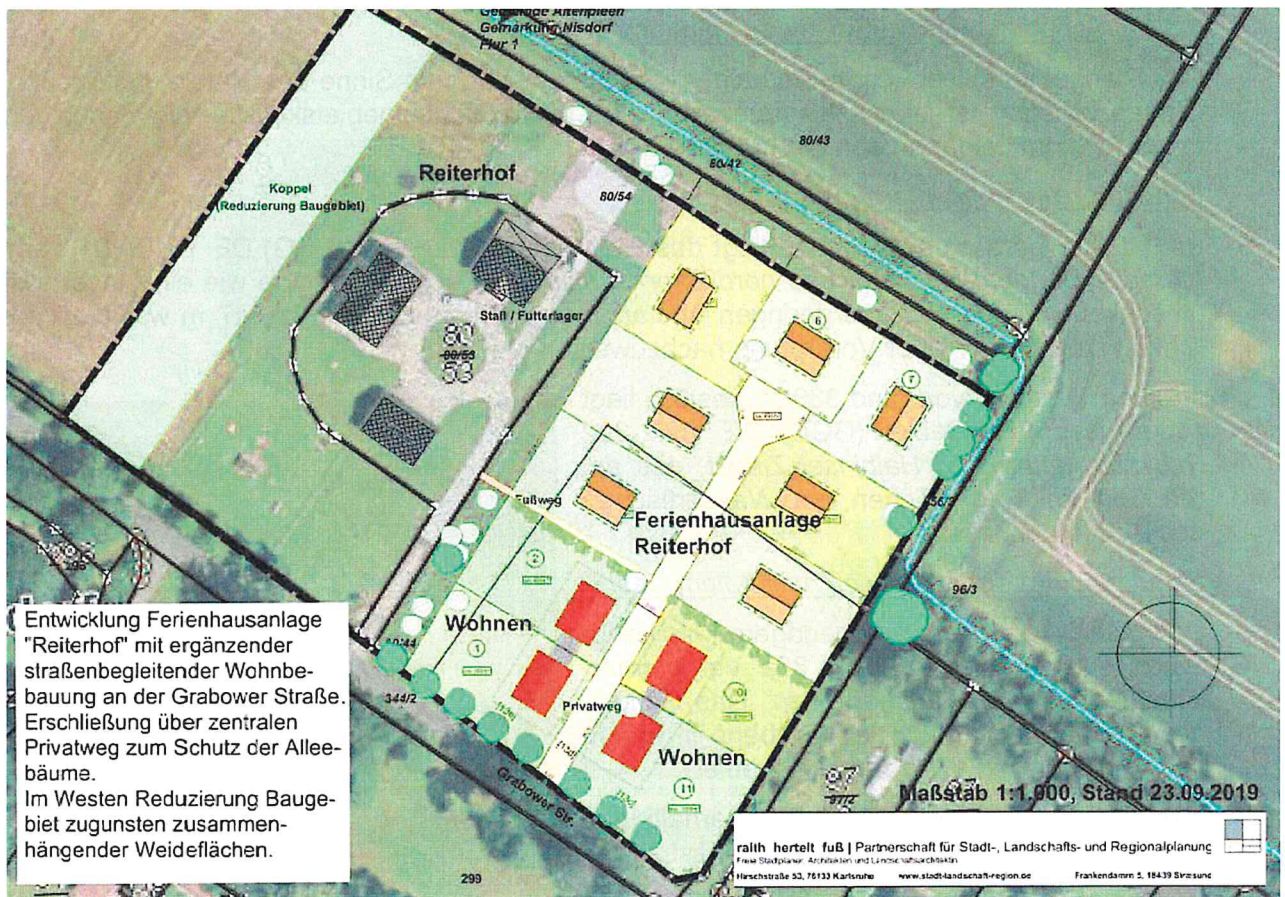


Abbildung 5: Städtebaulicher Entwurf, Stand 09/2019

2.) Städtebauliche Planung

2.1.) Umfang und Gegenstand der Änderung

Mit der 2. Änderung soll der Bereich des Reiterhofs nachverdichtet werden. Hierzu soll zum Einen der Reittourismus durch eine ergänzende lockere Ferienhausbebauung weiterentwickelt und zum Anderen die angrenzende Wohnnutzung in der Tiefe der Nachbarbebauung entlang der Grabower Straße in das Plangebiet hinein verlängert werden (vgl. städtebaulicher Entwurf, Abbildung 5).

Ausbau des Reiterhofs

Bereits im Ursprungsplan waren für den Reiterhof ergänzende Ferienwohnungen zugelassen, wobei zeitbedingt eine kompakte zweigeschossige Appartementhausbebauung berücksichtigt wurde. Größere Appartementhäuser werden von Urlaubern abseits der klassischen Seebäder wenn überhaupt jedoch nur bei saisonverlängernder Infrastruktur angenommen und würden im eher dörflich strukturierten Ort Nisdorf einen Fremdkörper darstellen.

Die ergänzenden Ferienwohnungskapazitäten sollen daher neu in aufgelockerter Form als ortsübliche eingeschossige Einzelhäuser entstehen, wobei die Kapazität auf sieben Ferienhäuser mit je einer Nutzungseinheit begrenzt bleibt. Die Ferienhäuser werden im Bereich des bestehenden Reitplatzes angeordnet, der angesichts einer eher geringen Nutzung aufgegeben werden soll.

Mit der kleinen Ferienhausanlage wird die reitsportliche Infrastruktur am Standort eine Nutzungsintensivierung erfahren. Angesprochen werden sollen nicht zuletzt Urlauber, die mit ihrem

eigenen Pferd in den Urlaub fahren und am Urlaubsort auf entsprechende Angebote (Weide, Stall, Sattelkammer) in der Nähe der Unterkunft angewiesen sind. Zugunsten des Ausbaus zusammenhängender Weideflächen wird das Sondergebiet im Nordwesten um einen 20 m breiten Streifen zurückgenommen.

Ergänzung um Wohnnutzung entlang der Grabower Straße

Entlang der Grabower Straße wird die südöstlich anschließende Wohnnutzung in das Plangebiet hinein fortgesetzt. Auf rund 80 m Straßenlänge können vier ortsübliche Eigenheimbauplätze von jeweils rund 800 bis 1.000 qm entstehen. Hinsichtlich der Flächenabgrenzung orientiert sich die Planung mit einer Tiefe von rund 50 m an der anschließenden Wohnnutzung, wobei zur Reduzierung der Anzahl der Zu- und Ausfahrten die Grundstücke zentral über einen neuen Privatweg erschlossen werden.

Da auch der Ursprungsplan bereits allgemeine Wohngebiete überplant und daher entsprechende Textliche Festsetzungen getroffen hat, kann für die die Änderung an die bestehenden Regelungen angeschlossen werden. Nach TF 1(1) sind in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten abweichend von § 4 BauNVO Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Im Sinne einer weiteren Konzentration auf Wohnnutzung werden darüber hinaus sämtliche nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweisen Nutzungen (d.h. zusätzlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) sowie zudem entgegen § 4 (2) BauNVO Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.

- Schank- und Speisewirtschaften sind zur Versorgung des kleinen Gebiets weder tragfähig noch erforderlich. Schank- und Speisewirtschaften können sinnvoll nur zentral für den gesamten Ort Nisdorf im historischen Gutshaus entstehen.
- Grundsätzlich ist die Wohnnutzung in der Tourismusregion vor fremdenverkehrlichen Nutzungen zu schützen. Mit dem Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben soll eine touristische Nutzung von Gebäuden ausgeschlossen werden. Nach dem klarstellenden § 13a BauNVO gehören Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben.
- Auch weitere nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sollen zum Schutz der Wohnnutzung ausgeschlossen bleiben.
- Gartenbaubetriebe können für das Plangebiet ausgeschlossen werden, da diese nicht auf Standorte innerhalb von Wohngebieten angewiesen sind. Die gartenbauliche Erzeugung fällt nach § 201 BauGB unter den Begriff der Landwirtschaft und ist nach § 35 BauGB privilegiert.
- Tankstellen scheiden schon wegen ihrer Anforderungen an eine Anbindung an überörtliche Straßen praktisch aus.

Zulässig sind für das Plangebiet als Nutzungen folglich Wohngebäude, Läden zur Versorgung des Gebiets sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören dabei auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

2.2.) Flächenbilanz

Die 2. Änderung wirkt sich auf die Flächenbilanz wie folgt aus.

Die Größe der Baugebietsflächen (einschließlich Erschließung) reduziert sich um 2.272 qm zugunsten der Vergrößerung der angrenzenden Weidefläche (Koppel). Angesichts der im WA-Gebiet mit 0,3 etwas höheren GRZ nimmt die Gebäudegrundfläche (GRZ I) um 513 qm auf 3.880 qm zu; durch die Reduzierung auf nur noch ein Vollgeschoss im östlichen Abschnitt verringert sich die zulässige Geschossfläche jedoch von 9.259 qm (GFZ 0,55) auf nunmehr 8.230 qm.

Bei der Bewertung der Veränderung der zulässigen Gesamtversiegelung ist der unterschiedliche Ausbaugrad zu berücksichtigen. Bezogen auf die Baugebietsflächen nimmt die mögliche Versiegelung durch Bebauung und Nebenflächen (GRZ I + II) um 769 qm zu; hinzukommen zusätzliche Verkehrsflächen im Umfang von 691 qm. Dieser Zunahme von gesamt 1.460 qm steht der Wegfall des Reitplatzes in der möglichen Größe von 3.255 qm gegenüber, der aufgrund der Befestigung in Gänze eine bauliche Anlage darstellt. Auch wenn man nur die Größe des gebauten Reitplatzes von 1.825 qm ansetzt, der im Zuge der weiteren Umsetzung der Änderung zurückzubauen ist, ergibt sich eine positive Flächenbilanz.

<i>Nutzung</i>	<i>Ursprungsplan (im Bereich der 2. Änderung)</i>			<i>2. Änderung</i>		
	<i>Fläche</i>	<i>zulässige Grundfläche Gebäude</i>	<i>zulässige. Versiegelung</i>	<i>Fläche</i>	<i>zulässige Grundfläche Gebäude</i>	<i>zulässige Versiegelung</i>
SO Reiterhof	16.834 qm	3.367 qm	5.050 qm	8.203 qm 5.526 qm	1.640 qm 1.150 qm	2.460 qm 1.725 qm
Reitplatz	3.490 qm	--	3.255 qm*	--	-	--
WA	--	--	--	3.632 qm	1.090 qm	1.634 qm
Verkehrsflächen	--	--	--	691 qm	--	691 qm
Grünflächen	--	--	--	2.272 qm	--	--
Gesamtgebiet	20.324 qm	3.367 qm	8.305 qm	20.324 qm	3.880 qm	6.510 qm

*gemäß Baufeld

2.3.) Erschließung

Der Ursprungsplan sieht eine Erschließung von der Grabower Straße vor, wobei die Lage der möglichen Zufahrten durch die Festsetzung einer Fläche mit Bindungen für Bepflanzung eingeschränkt wurde.

Das Erschließungskonzept wird grundsätzlich beibehalten, wobei zum Schutz der inzwischen vorhandenen straßenbegleitenden Alleebäume die Lage der Zufahrten neu zu bestimmen ist. Zur Reduzierung der erforderlichen Zufahrten wird die innere Erschließung durch Ausweisung zusätzlicher privater Verkehrsflächen vorgegeben. Die Straßenabschnitte mit geschützten Alleebäumen werden ansonsten mit einem Verbot der Anlage von Zu- und Ausfahrten belegt.

Da die Umsetzung mit einem unvermeidbaren Eingriff in den Wurzelbereich von Alleebäumen verbunden ist, bedarf es einer Befreiung vom gesetzlichen Alleenschutz gemäß § 19 NatSchAG M-V.

Aus der 2. Änderung entstehen hinsichtlich der medientechnischen Ver- und Entsorgung keine erheblich geänderten Anforderungen. Die zulässigen Geschossflächen werden zwar reduziert, die Änderung erreicht jedoch mit ca. 11 % keine erhebliche Größenordnung. Die zulässige Gesamtversiegelung verringert sich um 1.795 m² auf 6.510 m². Die Aussagen in der Begründung zur Ursprungsfassung bleiben damit weiterhin gültig.

3.) Auswirkungen

3.1.) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Grundsätzlich gilt für Änderungsverfahren der Leitsatz des Urteils vom 20.03.2013 des VGH Baden-Württemberg – Az. 5S 1126/11: „Bei einer Bebauungsplanänderung sind in der Abwä-

gung nur schutzwürdige Belange einzustellen, die gerade durch die Planänderung berührt werden. Die Belange der Ursprungsplanung sind demgegenüber grundsätzlich nicht mehr in den Blick zu nehmen und gegen- und untereinander abzuwägen“; vgl. auch BVerwG, Beschl. v. 13.11.2012 – 4 BN 23.12 und Beschl. V. 06.03.2013v – 4 BN 39.12).

Vor dem Hintergrund des eingeschränkten Änderungsumfangs sind in der Abwägung zu berücksichtigen:

- Die Belange des Tourismus sind angesichts der funktionalen Ausrichtung der Baugebiete von allen Änderungen betroffen: Mit der Anpassung werden die Belange des Tourismus unterstützt, indem zeitgemäße Unterkünfte (Ferienhäuser statt mehrgeschossige Ferienapartements) berücksichtigt werden.
- Die Belange des Naturschutzes sind durch die Änderung nicht erheblich betroffen. Für das Plangebiet besteht Baurecht nach § 30 BauGB. Die Größe der Baugebietsflächen (einschließlich Erschließung) reduziert sich durch die Änderung um 2.272 qm zugunsten der Vergrößerung der angrenzenden Weidefläche (Koppel). Die Vergrößerung der Bebauung im Baugebiet (GRZ I und II) um 769 qm zu sowie die zusätzliche Verkehrsflächen von 691 qm werden durch den Wegfall des Reitplatzes in der möglichen Größe von 3.255 qm ausgeglichen. Durch die nach Norden ausgeweitete Ferienhausbebauung kann sich die Störwirkung des Baugebiets in die offene Landschaft hinein verändern, die zur Minderung bereits in der Ursprungsplanung festgesetzten Pflanzungen wurden beibehalten. Die Belange des Vogelschutzes werden mit einer Verträglichkeitsvorprüfung nachgewiesen (siehe Anlage 1).

Weitere öffentliche Belange werden durch die vergleichsweise geringe Änderung nicht berührt.

Private Belange werden durch die Änderung nicht erheblich negativ berührt. Die Planänderung wurde durch den Grundstückseigentümer angestoßen, um die Umsetzungsmöglichkeiten zu verbessern.

Da die Art der baulichen Nutzung für den größten Bereich des Änderungsbereichs beibehalten wird und nur randlich im Südosten analog zur Angrenzenden Wohnnutzung um ein Allgemeines Wohngebiet ergänzt wird, ergeben sich für die Nachbarschaft keine relevanten Auswirkungen. Nutzungskonflikte sind nicht zu erkennen.

4.) Umweltrelevante Auswirkungen

4.1.) Allgemeines / Methoden

Da es sich um einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB (Nachverdichtung) bzw. § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen zur Wohnnutzung) handelt, ist ein beschleunigtes Verfahren ohne umfassende Umweltprüfung anzuwenden. Im Folgenden soll daher überschlägig geprüft werden, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, die nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB bzw. § 1a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Den Bewertungen der Umweltauswirkungen geht eine Bestandsaufnahme voraus. Als Datengrundlage dienen in erster Linie das Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern sowie die Ergebnisse einer Begehung vom 03.12.2019.

4.2.) Umweltzustand und Umweltmerkmale (Bestand)

Schutzgut	Bestand
Boden	Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch die Grundmoränen der Weichsel-Kaltzeit. Das Plangebiet liegt in einem Bereich der grundwasserbeeinflussten und/ oder staunassen (Tiefen-)Lehme. Die Oberschicht besteht aus Geschiebedecksand. Nach der Bodenschätzung steht stark lehmiger Sand (SL) an.

	Wertvolle Bodenbildungen und gesetzlich geschützte Geotope sind innerhalb des Geltungsbereiches beziehungsweise dessen Wirkbereich nicht bekannt, ein Baugrundgutachten liegt nicht vor.
Fläche	Die Fläche ist durch das Wohnhaus, den Stall und den Reitplatz bereits baulich vorgeprägt.
Wasser	Außerhalb, am nordöstlichen Rand des Plangebietes, verläuft der Graben 9-B. Das Gewässer ist nicht WRRL-berichtspflichtig (WRRL= Wasserrahmenrichtlinie). Der Graben 9-B unterliegt außenwasserabhängigen Wasserstandsschwankungen. Der Grundwasserflurabstand liegt bei kleiner gleich 5 m, die Mächtigkeit bindiger Deckschichten liegt bei unter 5 m. Damit gilt der Grundwasserleiter als unbedeckt/bedeckt, die Geschütztheit wird als gering eingestuft. Die Grundwasserneubildungsrate liegt in der nordöstlichen Hälfte des Plangebietes bei 210.8 mm/a und in der südwestlichen Hälfte bei 338.1 mm/a. Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet. Der Geltungsbereich liegt in keinem Überschwemmungsgebiet.
WRRL	nicht betroffen
Klima/Luft	Die Fläche ermöglicht durch ihren geringen Bebauungsgrad einen problemlosen Luftaustausch mit dem Ort Nisdorf. Die Freiflächen haben die Funktion eines Kaltluftentstehungsgebietes inne. Es handelt sich um einen gut durchlüfteten, klimatisch unbelasteten Bereich. Es befinden sich keine Schadstoff- oder Geruchsemissionen in der Umgebung.
Folgen des Klimawandels	Der Bestand ist nicht in besonderem Maße anfällig für die Folgen des Klimawandels.
Wärme/Strahlung	Das gut durchlüftete Plangebiet nahe der Küste des Barther Boddens neigt allgemein nicht zu Hitzeanstauungen und Strahlungsbelastungen.
Pflanzen/Tiere Biologische Vielfalt	Der Großteil des Plangebietes besteht aus Koppelfläche für die Pferde und besitzt einen dörflich-landwirtschaftlichen Charakter. Neben dem Haupthaus gibt es noch zwei Ställe bzw. Geräteschuppen. Im Osten existiert eine durchgewachsene Hecke aus Vogelkirschen (<i>Prunus avium</i>). Die Hecke liegt außerhalb des Geltungsbereichs (siehe Abbildung 6). Hinter der Hecke liegt ein Graben, welcher weiter hinter der nordöstlichen Grundstücksgrenze verläuft. Der Graben ist wasserführend und stark mit Sumpf-Wasserstern (<i>Callitriche palustris</i>) verkräutet. Er liegt ebenfalls außerhalb des Geltungsbereichs und wird zusammen mit einer südseitig säumenden Hecke (siehe Abbildung 7) zweimal jährlich vom WBV „Barthe/ Küste“ gepflegt. Die Hecke in diesem Bereich besteht aus Weißdorn (<i>Crataegus spec.</i>), Rosen (<i>Rosa spec.</i>) und Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>). An der südwestlichen Grenze wird das Plangebiet von einer Baumreihe aus Linden (<i>Tilia spec.</i>) und Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) eingefasst.



Abbildung 6: Ansicht durchgewachsene Hecke von Nordwesten. Rechts der Reitplatz.

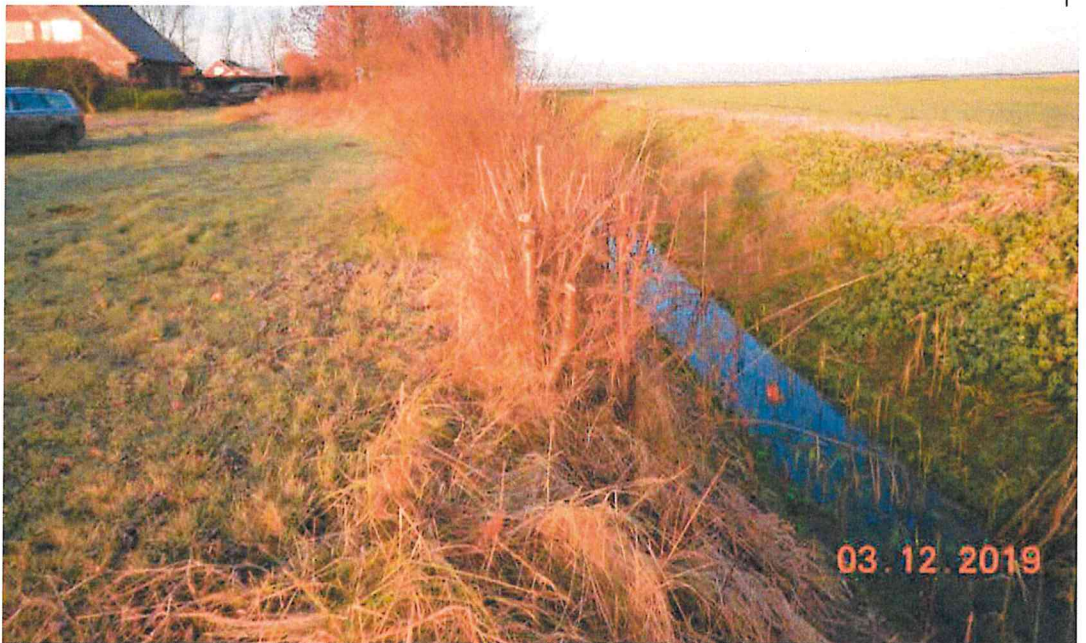


Abbildung 7: Graben und Hecke.



Abbildung 8: Baumreihe südwestlich des Plangebietes.

Innerhalb eines 200 m Wirkbereichs (vgl. HzE 2018, Anlage 5) um das Plangebiet gibt es keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotop. Die Wirkbereiche entsprechen dem Vorhabentyp Wohnbebauung.

Säugetiere: Vorkommen wildlebender Säugetiere können im Plangebiet aufgrund der Habitatausstattung, der zwei freilaufenden bellfreudigen Hunde und der Einzäunung ausgeschlossen werden.

Fledermäuse: Ein Habitatpotenzial (Höhlen, Spalten) für Fledermäuse konnte am Altbaubestand nicht festgestellt werden (siehe Abbildung 6 und 8). Am Gebäudebestand können kleinere Sommerquartiere nicht ausgeschlossen werden.

Vögel: Im Umfeld des Plangebietes sind verschiedene Gehölzstrukturen vorhanden, welche Gehölzbrütern potenziellen Lebensraum bieten. Am südlichen Rand des Plangebietes weisen Einzelbäume ein gewisses Habitatpotenzial auf. Diese wurden bei der Begehung auf verwaiste Nistplätze und Höhlenstrukturen ohne positive Belege kontrolliert. Eine Habitatfunktion der Gebäude kann nicht ausgeschlossen werden. Aktuell wurden keine Brutstätten an den Fassaden festgestellt. Wiesenbrüter sind aufgrund der vorhandenen Nutzung und der Hunde eher unwahrscheinlich.

Weiterhin wurde lt. Kartenportal Umwelt M-V für den Zeitraum 2008 bis 2016 nachgewiesen:

- bis zu zwei Kranichbrutpaare im Messtischblattquadranten (MTBQ) nachgewiesen. Die Habitatstrukturen im Plangebiet sind für die Art jedoch ungeeignet.

Das Plangebiet ist als Landrastgebiet der Stufe 2 ausgewiesen. Aufgrund der vorliegenden Nutzungen und zweier freilaufender Hunde ist das Rastgebiet jedoch nicht als solches funktionsfähig. Es handelt sich dabei um ein regelmäßig genutztes Nahrungs- und Ruhegebiet. Nordöstlich hinter dem Graben schließt sich ein Landrastgebiet der Stufe 3 (stark frequentiertes Nahrungs- und Ruhegebiet) an. Die Rastgebiete unterliegen den bestehenden Störwirkungen.

	<p><i>Reptilien:</i> Das Plangebiet und die Umgebung bieten keinerlei lockerbödiges Fortpflanzungshabitat. Weiterhin gibt es laut Kartenportal Umwelt M-V keine Reptilienvorkommen im Messtischblattquadranten-Viertel (MTB/16). Es werden keine Reptilienvorkommen im Plangebiet vermutet.</p> <p><i>Amphibien:</i> Im MTB/16 gab es im Jahr 1996 Funde von Erdkröte (<i>Bufo bufo</i>), Moorfrosch (<i>Rana arvalis</i>), Grasfrosch (<i>Rana temporaria</i>), Laubfrosch (<i>Hyla arborea</i>), Grünfrosch (<i>Pelophylax</i> indet.) und Teichmolch (<i>Lissotriton vulgaris</i>). Der Graben nordöstlich des Plangebietes ist nur bedingt als Habitat geeignet. Populationen der o.g. Arten werden im etwa 1.400 m östlich gelegenen Torfmoor vermutet, da es dort einen Komplex aus Kleingewässern, Gehölzbiotopen und Söllen gibt. Eine Wanderung zwischen Graben und Torfmoor kann nicht ausgeschlossen werden, eine Querung des Plangebietes ist dabei jedoch unwahrscheinlich.</p>
Landschaft	<p>Landschaften sind wesentlicher Bestandteil des Lebensraums des Menschen. Sie sind Ausdruck des europaweiten gemeinsamen Kultur- und Naturerbes und Grundlage für die Identität ihrer Bewohner. Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsbildraums Ackerlandschaft um Groß Mohrdorf und Hohendorf (Nr. II 5 – 15), welcher in seiner Schutzwürdigkeit gem. Landesweiter Analyse und Bewertung der Landschaftsbildpotenziale im Auftrag des Umweltministeriums M-V (Stand März 1994) mit mittel bewertet wurde. Zwar sind die weitläufigen, monotonen Ackerflächen durch wegbegleitende Alleen und Hecken aufgewertet, doch sind insgesamt nur in Teilbereichen bemerkenswerte Landschaftsbilder vorhanden. Das Vorhaben befindet sich an einem Ortsrand und liegt damit zwischen Siedlungs- und Offenlandbereich. Letzteres ist geprägt durch weitläufige Ackerflächen welche sich unmittelbar nordöstlich an das Plangebiet anschließen. Es handelt sich nicht um einen ungestörten Landschaftsraum.</p>
Mensch / Menschliche Gesundheit / Bevölkerung	<p>Das Plangebiet liegt in Nisdorf einem Ortsteil der Gemeinde Altenpleen, welche von Wohn-, Beherbergungs- und landwirtschaftlicher Nutzung geprägt ist. Auch die ursprüngliche Fassung des Bebauungsplans sah für das Plangebiet Beherbergungszwecke vor. Die Umgebung ist stark grüngerprägt, sodass keine klimatischen oder lufthygienischen Sonderbelastungen vorhanden sind.</p> <p>Es besteht im Plangebiet kein Hitzestress für Risikobevölkerungsgruppen (Kleinkinder, Menschen über 75, Vorbelastete).</p>
Störfall	<p>Im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine Störfallbetriebe vorhanden, deren Sicherheitsbereiche sich in das Plangebiet hinein erstrecken.</p>
Kultur und Sachgüter / Historisches Erbe	<p>Im Umfeld jenseits der Grabower Straße befinden sich die Denkmale Nisdorf, Altenpleen (Vorpommern/Rügen) - Grabower Straße 14 - Gutshaus und Nisdorf, Altenpleen (Vorpommern/Rügen) - Grabower Straße - Park.</p>

Erfassung Einzel- bzw. Alleebaumbestand

Der folgend aufgelistete Bestand an Einzelbäumen im Plangebiet fällt unter den Schutz von § 19 NatSchAG M-V (Alleen und einseitige Baumreihen):

Nr.	Botanischer Name	Deutscher Name	Kronen-Ø in cm	StU in cm	Bemerkungen	Schutzstatus	gepl. Umgang
1	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	7	92	Flechten		
2	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	7	73	Flechten		

3	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	7	102	Flechten	§19	
4	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	7	110	Flechten	§19	
5	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	7	105	Flechten	§19	x
6	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	7	112	Flechten	§19	
7	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	7	94	Flechten		
8	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	7	100	Flechten	§19	
9	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	7	117	Flechten	§19	
10	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	7	96	Flechten		
11	Tilia spec.	Linde	7	125	Flechten	§19	
12	Tilia spec.	Linde	7	131	Flechten	§19	
13	Tilia spec.	Linde	7	97	Flechten		
14	Tilia spec.	Linde	7	131	Flechten	§19	
15	Tilia spec.	Linde	7	106	Flechten	§19	
16	Tilia spec.	Linde	7	114	Flechten	§19	

Kartiert am: 03.12.2019, Kartierer: M. Beckmann

§19 - geschützt nach § 19 NatSchAG M-V, X – Fällung

kompensationspflichtige Fällung bei Umsetzung des Bebauungsplans



Abbildung 9: Baumstandorte. Nummer 5 wird im Zuge der Planungsumsetzung gefällt.

4.3.) Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bei der Durchführung der Planung sind überschlägig folgende mögliche umweltrelevante Aus-

wirkungen zu berücksichtigen:

- *Anlagebedingt* fällt trotz zusätzlicher Bebauung die Flächenbilanz positiv aus, da der Reitplatz im Zuge des Vorhabens zurückgebaut wird und ein bisher aus Baufeld ausgedieschriebener Bereich fortan als Pferdekoppel festgesetzt wird. Die zulässige Gesamtversiegelung verringert sich um 1.795 m² auf 6.510 m². Die durch die Neubauten bedingten Veränderungen im Landschaftsbild sind aufgrund der Bestandssituation als nicht erheblich einzustufen. Gesetzlich geschützte Biotope oder wertvolle Landschaftsbestandteile sind von der Planung nicht betroffen.
- *Betriebsbedingt* kommt es zu einer lockeren Verdichtung der Wohn- und Beherbergungsnutzung im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan. Im Südosten des Plangebietes wird die angrenzende Wohnbebauung erweitert, und im Zentrum wird die Ferienhausnutzung nachverdichtet. Durch die Wohn- und Ferienhausnutzung verursachte Geräusche (z.B. durch Pkw-Verkehr / Stellplatznutzung sowie Nutzung der wohnungsnahen Freiflächen) entsprechen allgemein wohngebietstypischen Geräuschen. Diese Störwirkungen sind zusammen mit denen der landwirtschaftlichen/ sportlich-freizeitlichen Nutzung bereits im Bestand vorhanden. Die zulässigen Nutzungen entsprechen den in der Umgebung vorhandenen Nutzungen, so dass keine Nutzungskonflikte erkennbar sind.
- Die *baubedingten Auswirkungen* werden bei fach- und sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung der Schonzeiten für Rodung und Baufeldfreimachung, Schutz des Oberbodens, Einhaltung einschlägiger Grenz- und Orientierungswerte gem. Allgemeiner Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm) als nicht erheblich eingeschätzt. Baumaßnahmen sind auch in Folge des ursprünglichen Plans möglich, sodass keine veränderten Auswirkungen erwartet werden. Artenschutzrechtliche Konflikte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen die Nutzungen im Plangebiet nachverdichtet werden. Hierzu soll zum Einen der Reittourismus durch eine ergänzende lockere Ferienhausbebauung weiterentwickelt und zum Anderen die angrenzende Wohnnutzung in der Tiefe der Nachbarbebauung entlang der Grabower Straße in das Plangebiet hinein verlängert werden.

Handwerklich oder industriell genutzte Grundstücksflächen sind nicht Bestandteil der Planung. Gewerbe- und Industriegebiete mit belastenden Staubemissionen (Windverfrachtung) sind auch im Umfeld nicht vorhanden. Nutzungsbedingt kann das Niederschlagswasser als gering bzw. tolerierbar verschmutztes Regenwasser gelten und wird vor Ort versickert, bzw. kann überschüssiges Wasser über den angrenzenden Graben abgeführt werden.

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	voraussichtliche Auswirkungen
Boden	Mit der Umsetzung der Planung wird die zulässige Versiegelung im Plangebiet um 1.795 m ² verringert. Aus der Art und dem Umfang der zulässigen baulichen Nutzungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter ableitbar. Wertgebende Elemente sind nicht betroffen, die Fläche ist anteilig baulich vorgeprägt. Aufgrund der Bestandssituation sowie Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser und Fläche nicht gegeben. Vorhabenbedingt wird unverschmutztes Oberflächenwassers weitgehend vor Ort versickert oder in den angrenzenden Graben abgeleitet. Bedingt durch die zulässigen Nutzungsarten sind keine den biologischen oder chemischen Zustand des Gewässers beeinträchtigenden Einträge absehbar.
Fläche	
Wasser	
WRRL	Nicht betroffen.

Klima/Luft	Das lokale Klima wird von der lockeren Bebauung auf einer Frischluftproduktionsfläche nicht negativ beeinflusst. Auch für die innerörtliche Bebauung sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.
Folgen des Klimawandels	Klimatische Belastungen (projektbezogene Auswirkungen) sind angesichts der geplanten Nutzungsart und –intensität nicht absehbar. Mit möglichen Extremwetterereignissen einhergehende Umweltrisiken auf andere Schutzgüter sind nicht zu erwarten
Wärme / Strahlung	Eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung nicht einhergehen.
Pflanzen / Tiere/ Biologische Vielfalt	Zulässige Versiegelungen werden verringert. Es entfällt ein Alleebaumstandort. Die Wirkungen der Planung unterscheiden sich nicht wesentlich vom ursprünglichen Bebauungsplan. In diesem Sinne ist nicht von einer erheblichen Störwirkung auf mögliche Brutvögel, welche in den säumenden Gehölzstrukturen nisten können, oder Rastvögel der Umgebung auszugehen. Es werden keine wertvollen Habitats zerstört oder verändert. Auch die Fällung eines einzelnen Baumes (Nr. 5) hat keine negativen Auswirkungen auf mögliche Brutvögel. Der Baum ist nicht als Fledermaushabitat geeignet. In Bezug auf den Gebäudebestand als mögliches Habitat für Brutvögel oder Fledermäuse ergeben sich keine Veränderungen in Hinblick auf die ursprüngliche Planung. Bauliche Veränderungen sind in gleicher Weise möglich wie bisher. Zudem ist es nicht Ziel der Planung, den Gebäudebestand zu verändern. Vielmehr können durch den geplanten Neubau weitere potenzielle Habitats entstehen. Konflikte mit Amphibienpopulationen im MTB/16 können weitestgehend ausgeschlossen werden, da eine Durchwanderung des Plangebietes unwahrscheinlich ist. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen/ Tiere/ Biologische Vielfalt sind derzeit nicht erkennbar. Infolge der Änderung des Ursprungsplans entstehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken.
Landschaft	Durch zusätzliche Bebauung auf einer aktuell sehr locker bebauten Fläche verändert sich für die benachbarten Grundstücke lokal das Ortsbild. Es werden keine wertvollen Blickbeziehungen beeinträchtigt. Die unerhebliche Auswirkung auf die offene Landschaft wird durch die Hecke im Nordosten zusätzlich abgemindert. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind als unerheblich einzustufen.
Mensch / Menschliche Gesundheit / Bevölkerung	Die reine Wohnnutzung dient dem örtlichen Bedarf der Gemeinde Altenpleen. Eine erhebliche Störung des Schutzgutes Mensch durch die Umsetzung des Vorhabens ist nicht gegeben. Es entsteht weiterhin kein Risiko für die menschliche Gesundheit.
Störfall	Im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine Störfallbetriebe vorhanden, deren Sicherheitsbereiche sich in das Plangebiet hinein erstrecken. Von der ergänzenden Wohnnutzung wird kein Störfallrisiko geschaffen.
Kultur und Sachgüter / Historisches Erbe	nicht betroffen Durch die Verbreiterung der Weide um 20 m sowie die entsprechende Verschiebung der Baugrenze wird der Landschaftsbezug des Gutshauses in Richtung Norden verbessert.

4.3.1.) Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der ursprüngliche Bebauungsplan rechtskräftig bleiben, womit die Möglichkeit besteht, eine dichtere Bebauung zu etablieren. Die bau- und betriebsbedingten Wirkungen bleiben gleich, anlagebedingt kann im Falle der Nichtdurchführung der Planung der Versiegelungsgrad höher sein als bei Durchführung der Planung, da der Reitplatz erhalten bleibt. Weiterhin würde ein jetzt als Pferdekoppel ausgeschriebener überbaubar

bleiben. Die Ursprungsplanung sieht keine Baumfällung vor.

4.3.2.) Maßnahmen

Alleenschutz: Um die erforderlichen Grundstückszufahrten von der Grabower Straße zu minimieren, wird die Bebauung insgesamt über eine mittig angeordnete Privatstraße erschlossen, wobei lediglich ein Alleebaum-Standort entfällt.

Die zur Minderung der Auswirkungen auf die offene Landschaft bereits in der Ursprungsplanung festgesetzten Pflanzungen (Hecke im Nordosten) wurden beibehalten.

4.4.) **Eingriffsbewertung**

Eingriffsermittlung: Bei Bebauungsplänen zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB bzw. zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind gesetzlich geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile im Sinne §§ 29 und 30 BNatSchG bzw. § 20 NatSchAG M-V. Derartige Biotope oder Landschaftsbestandteile sind von der Planung jedoch nicht betroffen.

Der Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich ist durch § 19 NatSchAG M-V geregelt. Für das Entfernen eines Alleebaumes ist ein Befreiungsantrag an die UNB zu richten. Ersatzpflanzungen /-zahlungen sind gem. Genehmigung nachzuweisen.

Kompensation gem. Baumschutzkompensationserlass i. Verb. mit Alleenerlass des Landes MV

Die Kompensation erfolgt entsprechend Anlage 1 des Baumschutzkompensationserlasses [Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 – VI6-5322.1-0] in Verbindung mit dem Alleeerlass [Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern – Alleeerlass – AIErl M-V, gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung und des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 18. Dezember 2016 – VIII 240-1/556-07-VI 250-530-00000-2012/016-VV Meckl.-Vp. Gl.Nr. 791-16]]. Die Anwendung des Alleeerlasses wird den Kommunen empfohlen, jedoch ist auch eine Kompensation nach Baumschutzkompensationserlass möglich.

Der zu fällende Alleebaum ist im Verhältnis 1:3 zu ersetzen. Von den 3 Ersatzbäumen ist jeweils mindestens ein Baum als Ersatzpflanzung zu erbringen. Die weiteren Pflanzverpflichtungen können über Zahlung von jeweils 400 € / Baum in den Alleenfonds erbracht werden.

Für die Fällung von Baum Nr. 6 (StU 105cm) ist ein Antrag auf Befreiung vom Alleenschutz an die UNB zu richten. Die Kompensation umfasst eine Ersatzpflanzung von drei Alleebäumen mit der Mindestpflanzqualität 16 – 18 cm Stammumfang, gemessen in 100 cm Höhe, bzw. Pflanzung mindestens eines Baumes und Zahlung von 400 € pro zusätzlichem Baum in den Alleenfonds.

4.5.) **Zusammenfassung**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 der Gemeinde Altenpleen ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Folgen des Klimawandels, Landschaft, Landschaftsbild sowie Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung als umweltverträglich einzustufen. Die zulässige Versiegelung wird im Vergleich zum Ursprungsplan um 1.795 m² reduziert. Die im Zuge des Baus der privaten Erschließungsstraße notwendige Fällung betrifft keinen wertvollen Habitatbaum und macht weitere Fällungen oder Erschließungswege überflüssig. In Hinblick auf die ursprüngliche Planung und den Bestand sind auch keine weiteren Veränderungen auf das angrenzende Vogelschutzgebiet zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen der anderen Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung nicht zu erkennen. Das Vorhaben liegt in keinem Sicherheitsbereich von Störfallbetrieben und verursacht keine Schädigung des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter.

Wechselwirkungen zu anderen Vorhaben können ausgeschlossen werden. Es sind keine erheblichen Auswirkungen der Planung auf die zu prüfenden Belange darstellbar. Folglich werden keine Maßnahmen zur Minderung oder Vermeidung bzw. Monitoring ausgewiesen.

Schutzgut	Erheblichkeit
Fläche / Boden / Wasser / Klima / Folgen des Klimawandels	nicht gegeben
Tiere/ Pflanzen/ Biodiversität	nicht gegeben
Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	nicht gegeben
Landschaft / Landschaftsbild	nicht gegeben
Störfall	nichtgegeben
Kultur- und Sachgüter, Historisches Erbe	nicht gegeben

Gemeinde Altenpleen
August 2020

