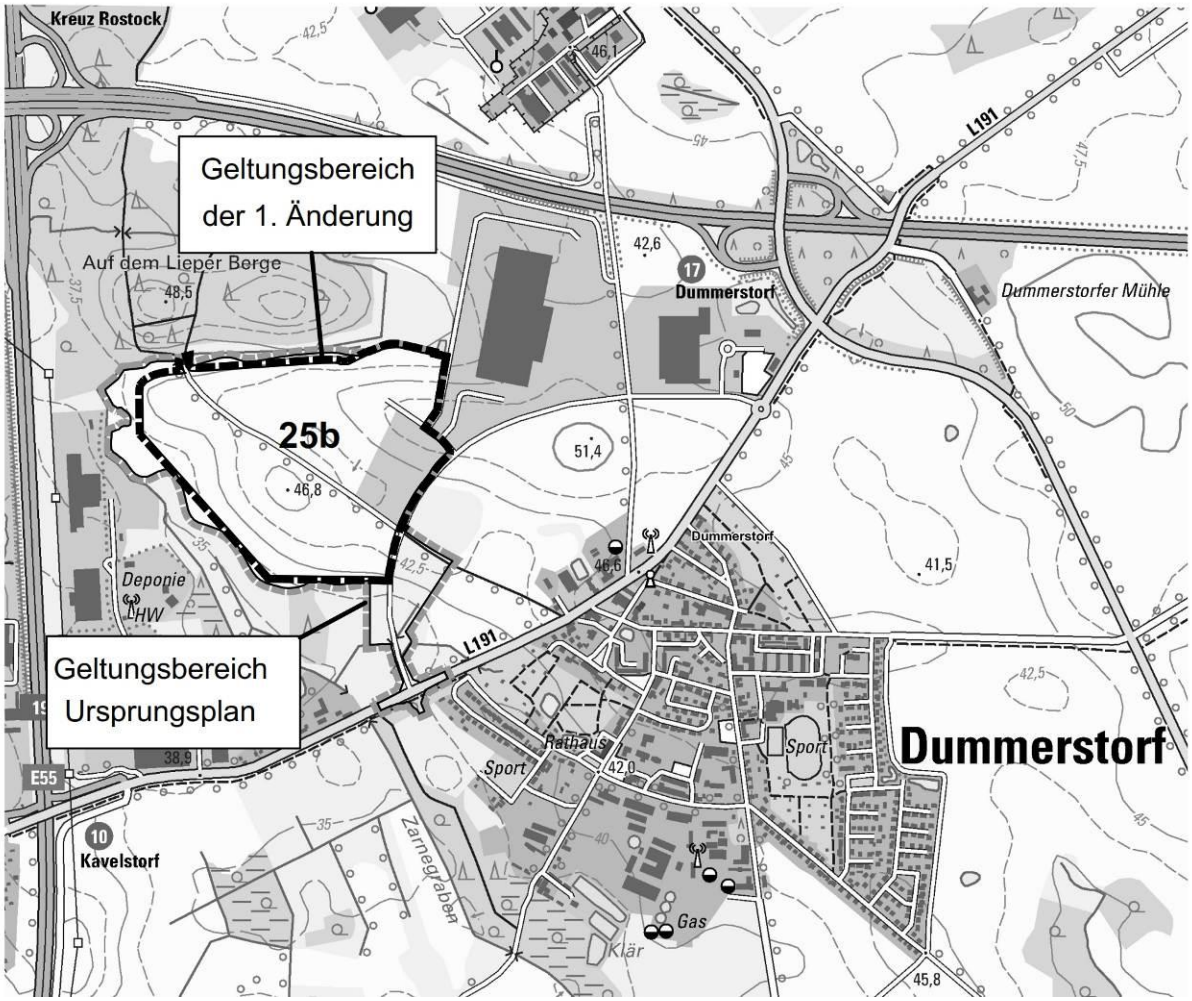
Übersichtsplan



Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2026

SATZUNG DER GEMEINDE DUMMERSTORF

über die

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25b

"Gewerbe- und Logistikzentrum Ostsee 3.0"

gelegen nordwestlich der Straße „Gewerbepark Ostsee“, begrenzt im Nordosten und Osten durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 a sowie im Norden, Westen und Süden durch das Niederungsgebiet des Liepgrabens

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf

Bearbeitungsstand 08.09.2026

SATZUNG DER GEMEINDE DUMMERSTORF

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25b

"Gewerbe- und Logistikzentrum Ostsee 3.0"

Begründung

Inhalt Seite

Teil 1 - Begründung 3

1. Einleitung ... 4
 1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung, Planverfahren ... 4
 1.2 Lage und Geltungsbereich, Plangrundlagen ... 5
 1.3 Raumordnung, Regional- und Flächennutzungsplanung ... 6

2. Bestand, spezifische Eigenschaften von Großrechenzentren, städtebauliches Konzept und Festsetzungen ... 8
 2.1 Ausgangssituation ... 8
 2.3 Städtebauliches Konzept ... 11
 2.3 Örtliche Bauvorschriften ... 14
 2.4 Verkehrserschließung ... 15
 2.5 Flächenbilanz ... 16

3. Ver- und Entsorgung ... 16
 3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgung ... 16
 3.2 Trink- und Löschwasserversorgung ... 16
 3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung ... 17
 3.4 Energieversorgung ... 18
 3.5 Abfallentsorgung / Altlasten ... 19
 3.6 Telekommunikation ... 19

4. Immissionsschutz ... 19

5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten ... 20

6. Trinkwasserschutzzone ... 20

7. Sonstiges, Hinweise ... 20

Teil 2 - Umweltbericht

1. Einleitung ... 22
 1.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ... 22
 1.2 Lage und Beschreibung des Plangebietes ... 23
 1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans ... 24
 1.4 Wirkung der Planung ... 25

2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen ... 26
 2.1 Fachgesetze ... 26
 2.3 Schutzgebiete ... 27
 2.4 Schutzobjekte ... 27
 2.5 Plangrundlagen und Fachgutachten ... 28

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ... 29

3.1 Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter 29
3.2 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 36
3.3 Übersichtsmatrix aller Schutzgüter 36
3.4 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen 37
4. Alternative Planungen 37
4.1 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung 37
4.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 37
5. Eingriffsregelung 38
5.1 Gesetzliche Grundlagen und Methodik 38
5.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung 39
5.3 Eingriffsbilanzierung 41
5.3.1 Eingriff durch Biotopverlust bzw. Biotopveränderung 41
5.3.2 Eingriff durch Versiegelung 44
5.3.3 Mittelbare Beeinträchtigungen 45
5.3.4 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs 45
5.4 Kompensationsbilanzierung und Ausgleichsmaßnahmen 46
5.4.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 46
5.4.2 Ausgleich und Ersatz des Baumbestandes 47
5.4.3 Kompensationsmaßnahmen der Baumanpflanzungen 49
5.4.4 Feldgehölze 50
5.4.5 Siedlungsgehölze 51
5.4.6 Zusammenfassung der Kompensationsmaßnahmen 53
5.5 Berechnung des Kompensationsbedarfs der 1. Änderung (EFÄ) 54
6. Allgemein verständliche Zusammenfassung 55
7. Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise 57
8. Quellen und Literatur 59
9. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung 60

Anlagen:

Anlage 1: Bestandsplan der Biotoptypen der Ursprungsplanung, Mai 2021
Anlage 2: Artenschutzfachliche Stellungnahme, April 2026

Planverfasser:

Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke
Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700
info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung, Planverfahren

Um weitere Gewerbeansiedlungen im Großgewerbestandort zwischen dem Autobahnkreuz A 19/A 20 und den Autobahnabfahrten Kavelstorf und Dummerstorf sowie der Landesstraße 191 mit der Bezeichnung „Industrie- und Gewerbepark Autobahnkreuz Rostock (Dummerstorf)“ zu ermöglichen, wurde für den dritten Bauabschnitt des Industrie- und Gewerbeparks der Bebauungsplan Nr. 25b, einschließlich der Fortsetzung der geplanten Ortsumfahrung von Dummerstorf und der Anbindung an die L 191 westlich der Ortslage, aufgestellt.

Der Geltungsbereich beinhaltete die gewerblichen Bauflächen laut Flächennutzungsplan der Gemeinde Dummerstorf und angrenzende Ausgleichsflächen.

Der Bebauungsplan Nr. 25b wurde im Feb. 2022 als Satzung beschlossen und erlangte im Juni 2023 Rechtskraft.

In den darauffolgenden Jahren wurden verschiedene Ansiedlungsinteressen bekundet bzw. geprüft. Hierbei stellte sich heraus, dass die ursprünglich vorgesehene Ansiedlung einer gewerblichen Nutzung, insbesondere im Bereich (Hafen-)Logistik, infolge einer mangelnden Bedarfslage nur unter Schwierigkeiten möglich war.

Anlass für diese Bebauungsplanänderung ist die konkrete und durch entsprechenden Grundstückserwerb bereits belastbar dokumentierte Absicht eines Investors, sämtliche von dieser Bebauungsplanänderung erfassten Flächen zum Zwecke der Ansiedlung eines Rechenzentrums-Campus (Großrechenzentrum) zu nutzen. Der Gemeinde liegen bereits mehrere aufwändige Projektstudien und konkrete Vorhabenplanungen vor, welche die konkrete Ansiedlungsabsicht unterstreichen. Es wurden bereits entsprechende Anträge auf immissionsschutzrechtlichen und baurechtlichen Vorbescheid eingereicht, welche die Umsetzbarkeit eines Großrechenzentrums im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung nachweisen.

Für die Gemeinde stellt die Ansiedlung eines Großrechenzentrums eine politisch, wirtschaftlich und städtebaulich erwünschte Fortentwicklung des gemeindlichen Ansiedlungskonzepts für gewerbliche Vorhaben dar. Rechenzentren stellen aktuell einen der Schwerpunkte der baulichen Entwicklung im gewerblichen Bereich dar. Geeignete Flächen sind stark nachgefragt und bundesweit für Großrechenzentren kaum in ausreichender Quantität verfügbar. Die Gemeinde erwartet infolge der Ansiedlung des geplanten Großrechenzentrums eine erhebliche Teilhabe an der aktuell rasant fortschreitenden Hochtechnologieentwicklung, für die das vorliegend geplante Großrechenzentrum ein bundesweit zu beachtender Baustein sein wird.

Im Zuge der bisherigen Abstimmung mit dem ansiedlungswilligen Investor hat sich gezeigt, dass der bestehende Bebauungsplan eine unzureichende rechtliche Grundlage für die Umsetzung des geplanten Großrechenzentrums ist. Die Gemeinde beabsichtigt daher, durch diese Bebauungsplanänderung die planungsrechtliche Grundlage für die konkret geplante Ansiedlung eines Großrechenzentrums zu schaffen und auch nach Umsetzung dieses Großrechenzentrums städtebaulich geordnete

Verhältnisse zu gewährleisten. Der bestehende Bebauungsplan genügt diesen Anforderungen derzeit nicht und soll daher unter Berücksichtigung der spezifischen Erfordernisse eines Großrechenzentrums, auf die nachfolgend noch näher einzugehen ist, geändert werden.
Die Gemeindevertretung Dummmerstorf fasste daher am 07.10.2025 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25b.

1.2 Lage und Geltungsbereich, Plangrundlagen

Das rund 36 ha große Plangebiet liegt südlich der A 20 und nordwestlich der Ortslage von Dummerstorf. Es wird begrenzt im Nordosten und Osten durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25a mit dem Amazon-Zentrallager sowie im Norden, Westen und Süden durch das Niederungsgebiet am Liepgraben (s. Abb. 1).

Als Plangrundlagen des Bebauungsplanes dienen der Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Dubbert, Gramkow, Stand 11/2019, ergänzt durch Teilungsvermessung, Vermessungsbüro Siwek, Wismar, Stand 12/2025; Höhenbezugssystem DHHN2016; die topographische Karte, © GeoBasis DE/MV 2026 sowie eigene Erhebungen.



Abb. 1: Luftbild (Quelle © GeoBasis DE/M-V 2026) mit Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25b

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130),

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

1.3 Raumordnung, Regional- und Flächennutzungsplanung

Der Großgewerbestandort wurde von Seiten der Raumordnung und Landesplanung bereits intensiv planerisch vorbereitet. Das Plangebiet befindet sich raumordnerisch im Südosten des Oberzentrums der Hansestadt Rostock, direkt an den überregionalen Verkehrsachsen der A 19 und A 20. Die Flächen des für das Land Mecklenburg-Vorpommern raumbedeutsamen „Industrie- und Gewerbeparks Autobahnkreuz Rostock (Dummerstorf)“ mit einer Gesamtgröße von ca. 120 ha sind Bestandteil des im Mai 2016 beschlossenen Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V). Westlich schließt sich das Industriegebiet Kavelstorf an.

Nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP, Beschluss vom August 2011) ist Dummerstorf, der Hauptort der Großgemeinde, als Grundzentrum ausgewiesen. Die flächenintensive Gewerbeansiedlung soll innerhalb des Stadt-Umland-Raumes Rostock (SUR) v.a. auf die gewerblichen und industriellen Vorbehalts- bzw. Vorranggebiete konzentriert werden. Kavelstorf wird aufgrund der erheblichen Gewerbe- und Industrieansiedlungen an der A 19 in den SUR einbezogen. Dummerstorf wurde inzwischen ebenfalls komplett in den SUR einbezogen.

Der Standort liegt an der Entwicklungsachse Rostock-Laage (B103/L 39).

„Der SUR ist Kern der Regiopole Rostock und repräsentiert das wirtschaftliche Zentrum Mecklenburg-Vorpommerns. Er hält qualifizierte Arbeitskräfte für den Verflechtungsbereich des Oberzentrums vor… Der SUR ist daher in seiner Entwicklung so zu fördern, dass er seine Rolle als hervorgehobener Wirtschaftsstandort weiter ausbauen kann…“ (RREP, Kap. 3.1.2 ff). Vorhandene Infrastruktur und erschlossene Standortreserven sind für die gewerbliche Ansiedlung zu nutzen. Die noch ungenutzten Potenziale der vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen im SUR sollen in interkommunaler Abstimmung zwischen dem Oberzentrum und den Umlandgemeinden einer Nutzung zugeführt werden. (RREP, Kap. 4.3).

Die Vorgaben der Regionalplanung und Raumordnung sind daher erfüllt.

Die Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25b auf die Belange von Natur und Landschaft werden im Umweltbericht dokumentiert.

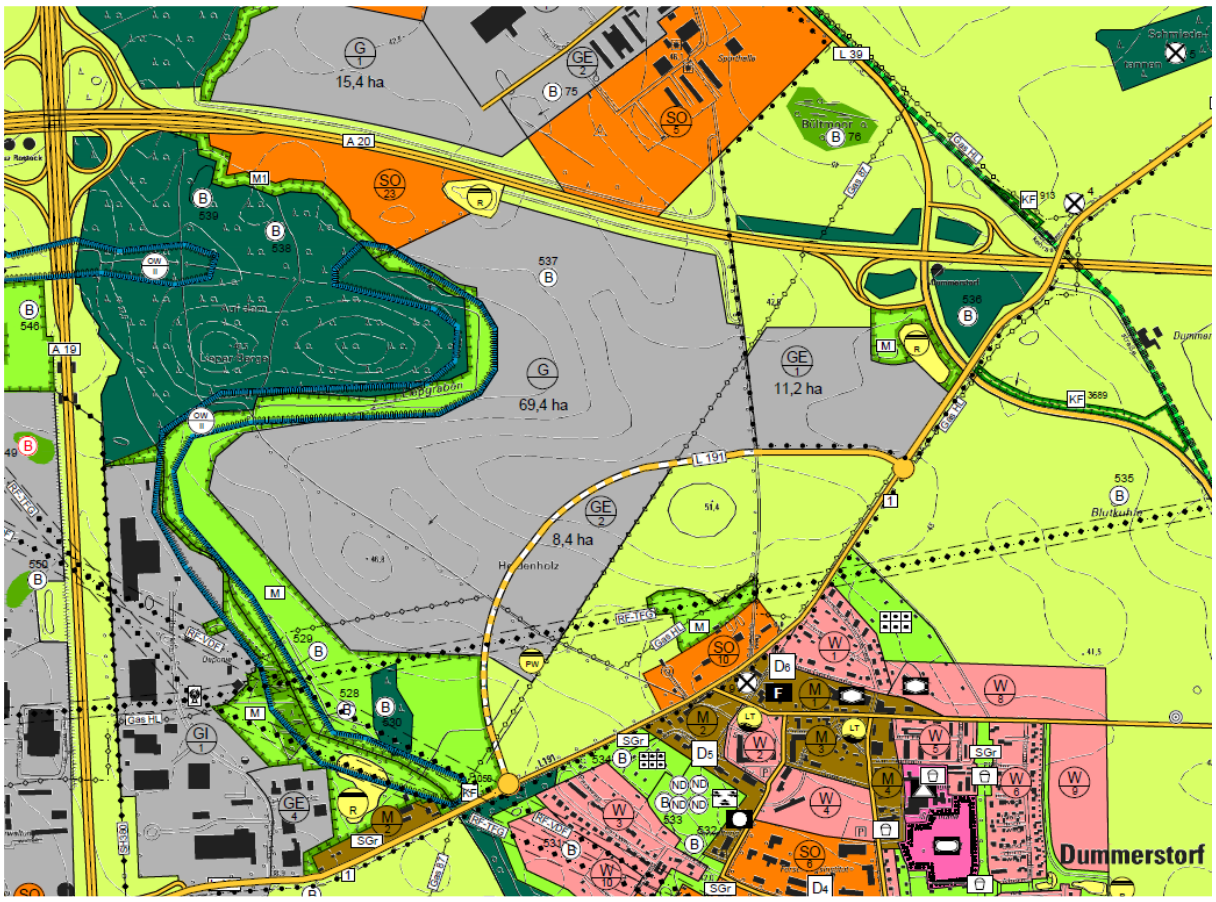
Der Flächennutzungsplan der Großgemeinde Dummerstorf wurde mit Ausnahme einer Teilfläche genehmigt und am 15.05.2020 durch Bekanntmachung wirksam. Darin ist das Plangebiet des B-Planes Nr. 25b entsprechend der raumordnerischen Vorgaben als gewerbliche Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO ausgewiesen. Weiterhin wurden Maßnahmenflächen für den Naturschutz am Liepgraben und an der Ortsentlastungsstraße ausgewiesen.

Gem. § 8 Abs. 2 Satz BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Rahmen der nunmehr anstehenden Änderung des B-Planes, u.a. mit der Änderung der Art der Nutzung von einem „allgemeinen“ Gewerbegebiet hin zu einem Sonstigen Sondergebiet „Rechenzentrum“ nach § 11 BauNVO, sieht der Landkreis Rostock diesen Grundsatz als erfüllt an und hält somit auch ein Sondergebiet „Rechenzentrum“ für aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Dies begründet sich im Wesentlichen damit, dass es sich bei einem Rechenzentrum grundsätzlich um einen Gewerbebetrieb handelt, welcher auch in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig ist (vgl. z.B. OVG Sachsen-Anhalt, Urteil vom 21.10.2015, 2 K 194/12, juris). Die Änderung der Nutzungsart hin zu einem Sonstigen Sondergebiet dient daher insbesondere der für die Gemeinde erwünschten Steuerung der spezifischen Anforderungen an ein Rechenzentrum, die in der Gesamtschau bzw. in dem beabsichtigten Detailgrad nicht in einer Gewerbegebietsfestsetzung untergebracht werden können, und damit der Gewährleistung städtebaulich geordneter Zustände.

Dies führt andererseits jedoch nicht dazu, dass sich die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes ändert. Vielmehr ist in Rechtsprechung und Kommentarliteratur anerkannt, dass der Begriff des Entwickelns eine von Gestaltungsfreiheit gekennzeichnete planerische Fortentwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten Grundkonzeption beinhaltet. Schließlich werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkreter ausgestaltet und verdeutlicht, dies vorliegend durch Festsetzung einer konkreten Art der baulichen Nutzung (Rechenzentrum) als Gegenstand der getroffenen Sondergebietsfestsetzung.

Insofern wird durch den Landkreis Rostock eine parallele Anpassung des Flächennutzungsplanes für nicht notwendig angesehen und der Bebauungsplan Nr. 25b wird demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, daher wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.



Auszug aus der Genehmigungsfassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde 11/2019 (Quelle: Gemeinde Dummerstorf/Wagner Planungsgesellschaft Rostock)

Von den gewerblichen Bauflächen wurde bereits auf Flächennutzungsplan-Ebene aus Immissionsschutzgründen ein Abstand von mehreren hundert Metern zur Ortslage Dummerstorf eingehalten. Die Behandlung der Belange des Immissionsschutzes vor dem Hintergrund des spezifischen Emissionsverhaltens von Großrechenzentren stellt einen der Schwerpunkte dieser Bebauungsplanänderung dar.

2. Bestand, spezifische Eigenschaften von Großrechenzentren, städtebauliches Konzept und Festsetzungen

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet umfasst ausschließlich Ackerflächen. Das Feuchtgrünland am Liepgraben, der in die „Kleine Zarnow“ (Zarnegraben) südlich der L 191 einleitet, breitet sich nördlich der L 191 aus. Der Liepgraben mit der vorhandenen Feuchtwiese im Westen und Norden bis zum Waldstück „Auf dem Lieper Berge“ liegt außerhalb des Plangebietes.
Ein landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg zum Lieper Berg quert das Plangebiet von Südost nach Nordwest. Er wird von einer Baumreihe aus Ebereschen begleitet.

Das Gelände im Plangebiet ist als wellig zu charakterisieren. Die Höhen schwanken zwischen ca. 36 m ü.NHN im Grenzbereich zur Feuchtwiese im Westen und ca. 49 m ü.NHN im Bereich einer Kuppe im Nordosten. Die durchschnittliche Geländehöhe liegt bei ca. 44 m ü.NHN (DHHN2016).



Ländlicher Weg mit Eschen



Niederungsgebiet am Liepgraben



Blick über das Plangebiet nach Norden zum Waldrand am Liepgraben, links Industriegebiet Kavelstorf



Blick über das Plangebiet nach Nordosten zum benachbarten Amazon-Zentrallager

Eine ehemals im Südwesten des Plangebiets verlaufende Gasleitung der Stadtwerke Rostock wurde im Zusammenhang mit der Erschließung des B-Planes Nr. 25b bereits umverlegt und verläuft jetzt südlich der Gewerbeflächen.

Das Landschaftsbild ist stark durch die Verkehrsachsen der A 20 und der L 191 geprägt, außerdem sind Windenergieanlagen im Umfeld vorhanden. Östlich wurden inzwischen zwei Logistikzentren mit sehr großen Hallenbauten, weitere Gewerbebetriebe, eine Tankstelle, die speziell auf größere Lkw-Verkehre ausgerichtet ist, und ein Schnellrestaurant errichtet. Weiterhin sind die Anlagen der Polizei und der Justizvollzugsanstalt Waldeck im Norden und das Industriegebiet Kavelstorf im Westen sichtbar. Das Plangebiet wird insbesondere durch die A 19 und die A 20 von Verkehrslärm beeinflusst und befindet sich zwischen weiteren Gewerbe- und Industrieanlagen. Aufgrund dieser vorbelastenden Faktoren ist der Standort für eine Gewerbeansiedlung geeignet.

2.2 Spezifische Eigenschaften von Großrechenzentren

Rechenzentren der vorliegend zur Ansiedlung vorgesehenen Größe verfügen in der Regel über bestimmte Betriebscharakteristika, die auf der Ebene dieser Bebauungsplanänderung nach den Kriterien der Geeignetheit und Erforderlichkeit durch entsprechende Festsetzungen gewährleistet und gesteuert werden sollen. Der Campus besteht nach derzeitiger Planung aus 16 Rechenzentrumsgebäuden mit den Datenhallen bzw. Servergebäuden, einem Umspannwerk sowie Büro-, Verwaltungs- und Wachgebäuden. Auf dem Gelände befinden sich weitere Gebäude und Anlagen für die technische Infrastruktur. Am Haupteingang befinden sich die notwendigen Parkplätze für Mitarbeiter und Besucher.
Die Datenhallen der Gebäude werden phasenweise über Bauabschnitte in Betrieb genommen, so dass sich der Bau und die Inbetriebnahme über einen Zeitraum von mehreren Jahren erstrecken wird.

Zu berücksichtigen ist insoweit zunächst der erhebliche Energiebedarf derartiger Großrechenzentren. Da eine Erzeugung der benötigten Energie innerhalb des jeweiligen Rechenzentrums bereits aus Kapazitätsgründen regelmäßig ausscheidet, bedarf der Betrieb eines Rechenzentrums einer externen Stromversorgung mit erheblicher Kapazität.
Die Kälteanlagen der Datenhallen werden mit dem Kühlmedium Ammoniak betrieben, so dass kein erheblicher Wasserbedarf anfällt.
Es ist vorgesehen, die Abwärme aus den Datenhallen in das Fernwärmenetz der Stadt Rostock einzuspeisen.

Ein spezifischer Immissionskonflikt kann sich in Hinsicht auf Schallemissionen und Luftschadstoffe aus den zum fortgesetzten Betrieb eines Großrechenzentrums zwingend erforderlichen Netzersatzanlagen ergeben, ohne die bei Stromausfall erhebliche Datenverluste zu befürchten wären. Da diese Netzersatzanlagen lediglich im Rahmen des zwingend erforderlichen Testbetriebs und damit nur gelegentlich genutzt werden, ist dieser Konflikt in der Regel beherrschbar. Es handelt sich nicht um einen Regelbetrieb, sondern nur um einen Notfallbetrieb für das Ereignis eines Stromausfalls. Die Netzersatzanlagen werden über Notstromdieselmotoranlagen betrieben, die sich an den jeweiligen Gebäuden befinden und die mit biologischem Dieselkraftstoff (HVO) betrieben werden. Die Abgasleitungen der Netzersatzanlagen werden zu Gruppen von Abgasrohren gebündelt, neben den Gebäuden hochgeführt und mit der erforderlichen Höhe oberhalb der Dachfläche abgeleitet. Die notwendigen Schornsteinhöhen ergeben sich aus dem Emissionsgutachten.

Batterie-gepufferte USV-Anlagen (USV = unterbrechungsfreie Stromversorgung) dienen der Stromversorgung des Rechenzentrums zur Überbrückung der Zeit, die die Notstromaggregate bei Stromausfall benötigen, um zu starten.

Zum Zwecke der regulären Energieversorgung wird häufig ein betriebseigenes Umspannwerk vorgehalten, das ebenfalls Lärmrelevanz besitzt. In der aktuellen Projektplanung ist ein derartiges Umspannwerk nahe der 380 kV-Leitung im Nordwesten daher im Sinne einer auf der sicheren Seite liegenden Prognose enthalten. Ein weiteres kleineres Umspannwerk (110 kV) wird evtl. zusätzlich im Nordosten zu errichten sein. Schließlich verfügen auch die jeweiligen Module eines Rechenzentrums über eine umfassende technische Gebäudeausstattung (Lüftung, Kühlung, etc.), die ebenfalls als Geräuschquelle zu berücksichtigen ist.

Neben potenziellen Schallkonflikten sind auch die im Rahmen des Betriebs von Rechenzentren eingesetzten Treib- und Betriebsstoffe in umwelttechnischer Hinsicht zu berücksichtigen. So werden regelmäßig erhebliche Mengen an Kraftstoff für die Netzersatzanlagen, Kühlmittel und sonstige Betriebsmittel vorgehalten. Vorliegend stellt daher gerade die Lage des Standortes innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets (Zone III) eine besondere Herausforderung dar. Die Anlagen für die wassergefährdenden Stoffe werden entsprechend mit doppelwandigen Lagertanks und doppelwandigen Rohrleitungen, Auffangwannen, Leckwarngeräten und automatischer Alarmierung ausgestattet.

In rechtlicher Hinsicht ist zu beachten, dass die in Rechenzentren der vorliegend geplanten Größenordnung vorgehaltenen Netzersatzanlagen sowie ggf. vorhandener Umspannwerke regelmäßig als nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungspflichtige Anlagen zu qualifizieren sind. Gleichermaßen ergibt sich hieraus eine Einstufung für die Netzersatzanlagen als Betriebsbereich der unteren Klasse nach der Störfall-Verordnung sowie eine UVP-Pflicht nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG).
Es wird derzeit ein Vorbescheid nach § 9 BImSchG für die Notstromversorgung mit Notstromgeneratoren und auch für die Umspannanlage beantragt.
Wegen der aus Gründen der Luftreinhaltung erforderlichen Höhe der Abluftanlage der Netzersatzanlagen tritt eine besondere Bedeutung der landschaftspflegerischen Belange ein.

Die Projektplanung und das parallel zum Bebauungsplan-Verfahren angelaufene Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG zeigen im Sinne einer Machbarkeitsstudie, dass sich die aus dem Betrieb eines Großrechenzentrums, insbesondere infolge der Netzersatzanlagen sowie eines Umspannwerkes, resultierenden und vorstehend skizzierten Konfliktlagen sachgerecht lösen lassen. Ggf. notwendige Festsetzungen werden zum *Entwurf* der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25b ergänzt.

2.3 Städtebauliches Konzept

Es ist vorgesehen, ein sehr großes Rechenzentrum auf einer Gesamtfläche von ca. 34,5 ha innerhalb eines umzäunten Grundstücks zu errichten. Das Rechenzentrum besteht nach gegenwärtigen Planungen dabei aus ca. 16 Servergebäuden mit Kühlanlagen und Notstromaggregaten, einem Umspannwerk, Verwaltungs- und Pförtnergebäuden, überwachten Zaunanlagen, inneren Erschließungswegen mit

Stellplatzflächen, randlichen Grünflächen sowie Regenwasserrückhalteflächen. Bis zur Fertigstellung der Gesamtanlagen wird derzeit mit einer Bauzeit von ca. 10 Jahren gerechnet.

Die im Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 25b geplanten, öffentlichen Planstraßen B und C werden nicht mehr benötigt. Ebenso entfallen die zentral geplanten Regenwasserrückhaltebecken im Norden des Plangebiets. Sämtliche Voraussetzungen zum Betrieb des Rechenzentrums einschließlich Netzersatzanlagen, Umspannwerk, Regenwasserrückhalteanlagen, innerer Erschließung usw. können innerhalb des Plangebiets gelöst werden. Die notwendigen Nachweise sind im Bauantragsverfahren zu erbringen. Eine funktionierende Gesamterschließung der von dieser Änderung erfassten Flächen wurde im Ursprungsplan nachgewiesen. Von Seiten der Gemeinde wird der Ansatz verfolgt, auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die zur Bewältigung der festzustellenden Konflikte notwendigen Festsetzungen zu treffen. Soweit derzeit eine sichere Konfliktbewältigungsmöglichkeit auf sachlicher Grundlage zu prognostizieren ist, erscheint eine Konfliktlösung im Rahmen der einschlägigen Genehmigungsverfahren möglich.

Die Stromversorgung des Rechenzentrums erfolgt nach derzeitiger Planung über einen Anschluss an die 380 kV-Hochspannungsleitungen direkt westlich des Plangebiets. Betreiber ist die 50Hertz Transmission GmbH. Dazu wird ein neues Umspannwerk im Nordwesten des Plangebietes errichtet. Alternative Stromanschlussmöglichkeiten werden derzeit mit den Stromanbietern erörtert. Dabei steht auch die Errichtung eines weiteren, kleineren Umspannwerkes (110 kV) neben dem geplanten 1. Bauabschnitt im Nordosten zur Disposition.

Die Abwärme aus den geplanten Servergebäuden soll in das Fernwärmenetz der Stadt Rostock eingeleitet werden. Dazu werden neue Leitungen zu errichten sein, was nach den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung möglich ist.

Die mögliche Abflussspende für Regenwasser in den Liepgraben ist der Machbarkeitsstudie zur Regenwasserentsorgung im Gemeindegebiet von 2019 (biota) zu entnehmen, die nach gutachterlicher Feststellung nach wie vor Gültigkeit hat. Ein Gutachten zur hydrologischen Situation wird derzeit projektbezogen von biota aktualisiert.

2.4 Festsetzungen

Die im Rahmen der Bebauungsplanänderung getroffenen Festsetzungen werden, soweit erforderlich, wie folgt erläutert:

2.4.1 Art der baulichen Nutzung:

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets nach § 11 BauNVO „Rechenzentrum“ orientieren sich an den praktischen Bedürfnissen einer Nutzung für Großrechenzentren. Auf den Katalog der im Einzelnen zulässigen Anlagen/Nutzungen sei verwiesen.

Die Gemeinde geht aufgrund der aktuellen Projektplanung davon aus, dass ein Großrechenzentrum im Bereich dieser Bebauungsplanänderung umgesetzt werden soll. Für denjenigen Fall, dass ein kleinteiligerer Ansatz mit mehreren Rechenzentren

gewählt wird, ist die durch diese Bebauungsplanänderung geschaffene planungsrechtliche Grundlage ebenfalls hinreichend tragfähig.

Die sich aus der zulässigen Art der baulichen Nutzung ergebenden Konflikte werden nachfolgend eingehend behandelt.

2.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Steuerung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundfläche (Grundflächenzahl) und zur Höhenentwicklung. Die Zulässigkeit von Aufschüttungen und Abgrabungen ist der gegebenen topografischen Situation geschuldet.

Die Steigerung der im Ursprungsbebauungsplan maximal zulässigen Gebäudehöhe von 20 m auf 28 m zuzüglich notwendiger Dachaufbauten ist den spezifischen Anforderungen eines Rechenzentrums geschuldet, die in der Regel auf mehreren Geschossebenen über Datenhallen und darüber hinaus über ein Servicegeschoss verfügen.
Die für die Ablufteinrichtungen der Netzersatzanlagen zugelassene Höhenentwicklung ist der Möglichkeit zur normkonformen Abluftabführung geschuldet. Die Festsetzung einer Mindesthöhe dieser Abluftanlagen basiert auf der Projektplanung und den Berechnungen zu Luftschadstoffen. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass eine entsprechend unschädliche Abluftabführung bereits auf der Ebene des Bauleitplans sichergestellt ist.
Hinsichtlich der durch die Höhenentwicklung betroffenen landschaftspflegerischen Belange wird auch eine Maximalhöhe festgesetzt. Es wird auf den landschaftspflegerischen Fachbeitrag im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung und auf den Umweltbericht verwiesen.
Die Festlegung der konkreten unteren Bezugspunkte erfolgt im Laufe des weiteren Planungsverfahrens, wenn Angaben über notwendige Geländemodellierungen gemacht werden können.

2.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.
Hierbei soll dem jeweiligen Projektträger durch die Festsetzung eines einzigen großzügigen Bauraumes größtmögliche Flexibilität eröffnet werden.

Die vorgesehenen Baugrenzen halten von der Straße „Gewerbepark Ostsee“ einen Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand ein, um bei der Umwidmung zur Landesstraße den straßenbaurechtlichen Vorgaben zu genügen. Ansonsten werden 5 m zu den randlichen Nutzungen eingehalten, um eine flexible Bebauung zu ermöglichen.
Im Süden ist der Waldabstand von 30 m zu einer Waldfläche im Niederungsbereich zu beachten. Innerhalb der Waldabstandsfläche von 30 m sind gemäß Waldabstandsverordnung (WAbstVO M-V) i.Z.m. § 20 Landeswaldgesetz (LWaldG M-V) ausschließlich nicht überdachte bauliche Anlagen, Stellplätze, Zufahrten und Wege, Zaunanlagen sowie Flächen, die nur kurzzeitig dem Aufenthalt von Personen dienen, zulässig.
Der Wald des Lieper Berges im Norden ist mehr als 30 m entfernt.

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und ohne Anrechnung auf die GRZ zulässig. Diese Geländemodellierungen werden in dem bewegten Gelände erforderlich werden.

2.4.3 Bauweise

Aufgrund der typischen Ausformung der Rechenzentrumsmodule bzw. Servergebäude und den hierbei regelmäßig entstehenden Gebäudelängen wird eine abweichende Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen über 50 m festgesetzt.
2.4.4 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Gewerbeflächen umgebend sind im bestehenden Bebauungsplan als Puffer- und Ausgleichsflächen zu den Niederungsgebieten am Liepgraben große Mähwiesen festgesetzt worden. Diese Festsetzungen liegen außerhalb des hiesigen Änderungsbereichs und gelten damit fort.

Die ursprünglich vorgesehenen, 5 m breiten Heckenanpflanzungen mit Bäumen am Rand der Bauflächen entfallen, um ein freies Sichtfeld für den in diesem Bereich geplanten Sicherheitszaun umsetzen zu können, der für ein Rechenzentrum der typischen Ausprägung zwingend ist. Anstelle der Hecken werden Mähwiesen festgesetzt.

Als Ersatz für die in der hiesigen Bebauungsplanänderung im zentralen Planbereich entfallende Baumreihe entlang des ursprünglich festgesetzten Landweges war im Ursprungsbebauungsplan eine neue Baumreihe entlang des neuen Landweges im Norden des Plangebiets geplant. Diese neue Baumreihe entfällt aus betriebstechnischen Gründen künftiger Rechenzentren in dieser Bebauungsplanänderung, so dass dafür andere Baumstandorte gemäß Umweltbericht als Ersatz festgelegt werden.

Der Großteil des naturschutzfachlichen Ausgleichs der Eingriffe in Natur und Landschaft wurde bereits durch externe Ausgleichsmaßnahmen erfüllt. Dazu wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient dem Ausschluss störender Einflüsse auf die Ortslage und auf den Verkehr auf der Autobahn. Daher sind Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sowie Werbemonitore unzulässig.

Die Festlegung weiterer Vorgaben, z.B. zur Gestaltung von Fassaden oder Einfriedungen, wird als nicht notwendig bzw. sinnvoll für das Sondergebiet erachtet, da es sich um eine Anlage innerhalb eines Gewerbegebietes handelt, die von einem zu errichtenden Sicherheitszaun umgeben ist.

Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V hingewiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

2.4 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt von der fertiggestellten Ortsentlastungsstraße aus, der Straße „Gewerbepark Ostsee“. Diese hat Anschluss an die A 19 in westliche Richtung über die L 191 und an die A 20 über die Anschlussstelle Dummerstorf in östliche Richtung.
Ein kombinierter Geh- und Radweg wurde an der Straße entlanggeführt, die außerdem mit Parkstreifen in einer Breite von 3,0 m, die für Lkw geeignet sind, ausgestattet wurde.

Mit dem Rechenzentrum ist - mit Ausnahme der Baumaßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplans selbst - von einer dauerhaft geringeren Verkehrsfrequentierung auszugehen, als in den Verkehrsuntersuchungen zur Ursprungsplanung für die „offenen“ Gewerbeflächen ohne Festlegung des Nutzungszwecks angenommen worden ist, da mit deutlich weniger Lieferverkehren zu rechnen ist.

Das Campusgelände im Sondergebiet Rechenzentrum wird über innerbetriebliche Straßen verkehrstechnisch erschlossen. Es ist eine komplette Umfahrungsstraße um die Rechenzentrumsgebäude auch zu Rettungszwecken geplant. Die Zufahrten sind auch von den öffentlichen Straßen aus zugänglich (z.B. für Feuerwehr und Rettungswagen).
Am Haupteingang des Campusgeländes befinden sich die notwendigen Parkplätze für Mitarbeiter und Besucher innerhalb des Sondergebietes.

Der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Landweg von der Straße „Gewerbepark Ostsee“ zum Lieper Berg entfällt mit der 1. Änderung vollständig. Er war bereits in der Ursprungsplanung im Bereich der Planstraße A teilweise entfallen. Von der ehemaligen Planstraße B aus wurde ein neuer Landweg zu den Regenrückhaltebecken im Norden geplant, der auch als Verbindungsweg zum Lieper Berg führte. Nun ist vorgesehen, einen neuen Landweg (festgesetzt als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Forst- und Waldweg) von der Anbindung bei Amazon außen um das künftige Baugebiet des Rechenzentrums herum zum Lieper Berg zu führen, um die dortigen Waldflächen erschließen zu können. Dazu liegt die Erschließungsplanung für den Neubau des Forst- und Waldwegs vor, der südlich des Niederungsgebietes am Liepgraben auf Ackerflächen errichtet wird, den Niederungsbereich also nicht tangiert. Die Frequentierung des Anliegerweges wird sich auf sehr wenige forstbedingte Fahrten belaufen. Die Errichtung des Forst- und Waldwegs erfolgt durch die Gemeinde Dummerstorf rechtzeitig vor Rückbau des bestehenden Landweges.

Eine gute Anbindungsmöglichkeit für den ÖPNV besteht mit den Busverbindungen von und nach Rostock über die L 191. Für das Plangebiet wurde im B-Plan Nr. 25a eine Bushaltestelle vorgesehen. Das ÖPNV-Unternehmen *rebus* befährt bereits die neue Straße „Gewerbepark Ostsee“.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25b beträgt rund 36 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Bezeichnung	Fläche in m²
Sonstiges Sondergebiet Rechenzentrum	**345 075**
Verkehrsflächen, davon - Straßenverkehrsflächen - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Forst- und Waldweg	**8 207** 330 7 877
Öffentliche Grünflächen, davon - Straßenbegleitgrün - Mähwiese	**8 251** 2 251 6 000
Summe	**361 533**

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließungsinfrastruktur für das Gesamtgebiet wurde mit dem Straßenbau der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Planstraße A, der Ortsentlastungsstraße „Gewerbepark Ostsee“ geschaffen. Die im Ursprungsbebauungsplan ebenfalls festgesetzte Planstraße B wurde bisher nur für den Anschluss von Amazon errichtet. Eine Fortführung der Planstraße B und die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Planstraße C sind mit der 1. Änderung nicht mehr erforderlich, die diesbezüglichen Festsetzungen entfallen daher.

Für die innere Erschließung des vorliegenden Plangebiets sind neue Leitungsnetze aufzubauen.

Im Folgenden werden die verschiedenen Medien im Einzelnen betrachtet.

3.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung in der Region erfolgt über das Leitungsnetz des Warnow Wasser- und Abwasserverbandes (WWAV). Betreiber der Anlagen ist die Nordwasser GmbH. Eine Anbindung des Plangebietes an das bestehende Trinkwassernetz ist über die in der Straße „Gewerbepark Ostsee“ bereits verlegte Leitung möglich.

Die Löschwasserkonzeption wurde im Rahmen der Ursprungsplanung mit der zuständigen Behörde und der Feuerwehr abgestimmt. Zur Sicherung der Löschwasserversorgung wurden entlang der Straße „Gewerbepark Ostsee“ Löschwasserzisternen mit einer Wassermenge von 200 m³ sowie 100 m³ (an der Abzweigung der Planstraße B) als Grundversorgung errichtet. Zusätzlich wurde eine Zisterne mit einer Wassermenge von 100 m³ im Bereich des südlichen Regenrückhaltebeckens an der Ortsumgehung erbaut.

Damit ist die Grundversorgung mit 48 m³ über zwei Stunden in einem Radius von 300 m um die Zisternen abgesichert.

Für die geplante bauliche Nutzung mit Rechenzentren müssen darüber hinaus betriebsbedingt höhere Löschmittelmengen entsprechend dem jeweils konkreten Bedarf vorgehalten werden. Dazu sind betriebseigene Anlagen auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen. Voraussichtlich erfolgt die Brandbekämpfung in künftigen Servergebäuden durch Sauerstoffreduktion bzw. Gaseinleitung, so dass dafür kein Löschwasser erforderlich ist.

Aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone III und am Liepgraben angrenzend an die Trinkwasserschutzzone II der Oberflächenwasserfassung Warnow ist für eine Löschwasserrückhaltung im Brandfall auf dem jeweiligen Grundstück Sorge zu tragen, damit die Gewässer nicht verschmutzt werden.

3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das Leitungsnetz des Warnow Wasser- und Abwasserverbandes (WWAV). Betreiber der Anlagen ist die Nordwasser GmbH. Eine Anbindung der Flächen des Plangebietes erfolgt über die Ortsentlastungstraße und damit über den neuen Abwasserkanal in südwestliche Richtung. Über ein neues Abwasserpumpwerk wird das Abwasser dem Netz im Bereich der L 191 zugeführt. Von hier aus wird das Abwasser zum Klärwerk in der Carl-Hopp-Straße in Rostock gepumpt. Die Schmutzwasserentsorgung ist damit gesichert.

Die Versickerung von Regenwasser ist entsprechend dem Bodengutachten (Baugrundgutachten Dummerstorf Bebauungsplan Nr. 25, Teilabschnitt A, Baugrund Stralsund, Feb. 2020) aufgrund der anstehenden Geschiebemergel und -lehme sowie organogener Schichten nur bedingt möglich und angesichts der großen versiegelten Flächen unwahrscheinlich.

Grundlage für die Ableitung des Niederschlagswassers ist die Machbarkeitsstudie Gemeinde Dummerstorf „Ansiedlung von 90 ha Industrie- und Gewerbeflächen“ von biota - Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH, Stand Juni 2019, dass insbesondere auch die Entwässerung des gesamten Gewerbe- und Logistikzentrums erfasst.
Auf der Basis der Studie von biota und den Abstimmungen mit Nordwasser und der Gemeinde wurde seitens der Erschließungsplanung ein Regenwasserkonzept zum B-Plan Nr. 25b erarbeitet. Demnach ist die Einleitmenge insgesamt auf 90 l/s begrenzt. Es wurde daher festgesetzt, dass das im Sondergebiet anfallende Niederschlagswasser zentral über die Rückhaltebecken mit einem gedrosselten Abfluss vom zusammen max. 90 l/s über einen Koaleszenzabscheider und einen Sandfang in die Vorflut (Liepgraben) einzuleiten ist.

Unter Berücksichtigung des erforderlichen Rückhaltevolumens soll das Niederschlagswasser innerhalb des Sondergebietes durch mehrere Regenrückhaltebecken innerhalb der Campusanlage über den Liepgraben der Kleinen Zarnow südlich der L 191 zugeführt werden.

Das Gutachten zur hydrologischen Situation wird derzeit projektbezogen von biota aktualisiert.

Die Wasserrahmenrichtlinie ist dabei zu beachten und wurde bereits beim B-Plan Nr. 25b beachtet, d.h. es gilt für Gewässer ein Verschlechterungsverbot und ein Verbesserungsgebot.

Evtl. aufzufindende Drainageleitungen sind ordnungsgemäß aufzunehmen, ggf. umzuverlegen und wie bisher an die Vorflut Liepgraben anzubinden.

Die Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser und die Rückhaltung wird allgemein empfohlen, um die Abflussmengen möglichst gering zu halten und Trinkwasser einzusparen. Dazu ist die Anlage von Regenwasserzisternen, Gründächern und dezentralen Rückhaltesystemen, Rigolen usw. sinnvoll.

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

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist gemäß § 20 Abs. 1 LWaG gemäß § 49 Abs. 1 WHG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

3.4 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird allgemein durch die E.DIS Netz GmbH über die Leitungen an der L 191 und in der Straße „Gewerbepark Ostsee“ sichergestellt.
Die geplante Zielnutzung (Rechenzentrum) verfügt über einen über das Normalmaß deutlich hinausgehenden Strombedarf, der durch die vorstehend skizzierte Grundversorgung nicht befriedigt werden kann.

Von den in Betracht kommenden Alternativen wird derzeit bevorzugt ein Anschluss an die Hochspannungsleitungen (380 kV) direkt westlich des Plangebiets angestrebt. In diesem Zusammenhang soll ein neues Umspannwerk in Kooperation mit der 50 Hertz Transmission GmbH, der Betreiberin der besagten Hochspannungsleitung, im Plangebiet errichtet werden.
Darüber hinaus ist in Kooperation mit der E.DIS die Errichtung eines weiteren, kleineren Umspannwerkes (110 kV) neben dem geplanten 1. Bauabschnitt im Nordosten geplant.

Bei Stromausfall dienen dezentrale Notstromaggregate auf den jeweiligen Gebäuden der unterbrechungsfreien Stromversorgung. Batterie-gepufferte USV-Anlagen (USV = unterbrechungsfreie Stromversorgung) dienen der Stromversorgung des Rechenzentrums zur Überbrückung der Zeit, die die Notstromaggregate bei Stromausfall benötigen, um zu starten.

Der Anschluss des B-Plangebietes Nr. 25b an die zentrale Erdgasversorgung in der Straße „Gewerbepark Ostsee“ ist durch die Stadtwerke Rostock AG möglich.

Die ehemals im Plangebiet vorhandene Hochdruckgasleitung DN 150 der Stadtwerke Rostock AG und die weiter südöstlich verlaufende Ferngasleitung 87 DN 500 der Ontras Gastransport GmbH sowie das dazugehörige Steuerkabel der GasLINE GmbH wurden im Rahmen der Erschließung des B-Planes Nr. 25b umverlegt.

3.5 Abfallentsorgung / Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Rostock. Über die Straße „Gewerbepark Ostsee“ ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung gewährleistet.

Anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Stellplätze für Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und eine Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.
Während der Bautätigkeiten ist eine vollständige Verwertung bzw. Entsorgung von Reststoffen bzw. Abfällen zu gewährleisten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

3.6 Telekommunikation

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch den jeweiligen Netzbetreiber sichergestellt. Für einen notwendigen Anschluss sind frühzeitige Abstimmungsgespräche mit den Versorgungsträgern zu führen.
Über dem Plangebiet verlaufen Richtfunkverbindungen von Telefonica/O2, die im Planungsprozess zu beachten sind.

4. Immissionsschutz

Zur Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 25b wurden umfangreiche Immissionsbetrachtungen zu Gewerbe- und Verkehrslärm durchgeführt und entsprechende Schallschutzmaßnahmen für die Wohnbebauungen in der Umgebung festgesetzt.
Von den gewerblichen Bauflächen wurde bereits auf Flächennutzungsplan-Ebene aus Immissionsschutzgründen ein Abstand von mehreren hundert Metern zur Ortslage Dummerstorf eingehalten. Die Behandlung der Belange des Immissionsschutzes vor dem Hintergrund des spezifischen Emissionsverhaltens von Großrechenzentren stellt einen der Schwerpunkte dieser Bebauungsplanänderung dar.

Im Rahmen des derzeit parallel laufenden Vorbescheidsverfahrens für die genehmigungsbedürftigen Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz für den möglichen Rechenzentrumscampus innerhalb des Bebauungsplangebiets wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die aufzeigen soll, dass die schalltechnischen Vorgaben der TA Lärm zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallimmissionsschutzes für die nächstgelegene schutzbedürftige Nachbarschaft mit gängigen technischen Schallschutzmaßnahmen erreicht werden können.

Daher erfolgt im Bebauungsplan der bewusste Verzicht auf schalltechnische Festsetzungen für Gewerbelärm unter Bezugnahme auf die Machbarkeitsstudie des Vorbescheides.
Die Ausführungen zum Verkehrslärm sowie die Festsetzungsvorschläge werden ebenfalls fachlich überprüft und ggf. angepasst. Notwendige Festsetzungen werden zum *Entwurf* der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergänzt.

5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Bauflächen für das geplante Rechenzentrum befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers bzw. der Vorhabenträger hat entsprechende Erwerbsverträge abgeschlossen, deren Vollzug insbesondere vom Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung abhängt. Die randlichen Grünflächen und der künftige Forst- und Waldweg liegen auf gemeindeeigenen Flurstücken.

Die Planungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Der Forst- und Waldweg und die notwendigen Ersatzbaumpfanzungen werden durch die Gemeinde auf eigene Kosten durchgeführt.

6. Trinkwasserschutzzone

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

Die Prüfung des Vorhabens in Bezug auf die Trinkwasserschutzzonen erfolgt wie die Immissionsbetrachtung ebenfalls im Rahmen der Machbarkeitsstudie des derzeit parallel laufenden Vorbescheidsverfahrens für die genehmigungsbedürftigen Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz. Ggf. notwendige Festsetzungen werden zum *Entwurf* der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergänzt.

7. Sonstiges, Hinweise

Im Geltungsbereich der Satzung sind Bodendenkmale bekannt oder ernsthaft anzunehmen, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt ist. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege ist rechtzeitig über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Der betreffende Bereich wurde im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.
Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des (§ 11 DSchG M-V). In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

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

Die im Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften, Gesetze und Verordnungen können im Bauamt der Gemeinde Dummerstorf eingesehen werden.

Teil 2 – Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

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

Die Gemeindevertretung hat am 07.10.2025 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25b gefasst. Das Planungsziel der 1. Änderung besteht darin, die konkretisierten Ansiedlungsvoraussetzungen für ein großes Rechenzentrum zu schaffen.

Für den Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 25b „Gewerbe- und Logistikzentrum Ostsee 3.0" der Gemeinde Dummerstorf wurden im Umweltbericht die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen gemäß Anlage 1 BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind gemäß § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung berücksichtigt worden. Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, d.h. der Umweltprüfung werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB von der Gemeinde festgelegt.

Für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 ist es nicht erforderlich, einen vollständig neuen Umweltbericht zu erstellen. Dies liegt zum einen daran, dass sich die Ausgangslage der Betrachtungen, bezogen auf das Gebiet der 1. Änderung, d.h. der Bestand im Plangebiet sich nicht verändert hat. Zum anderen wurde der flächenhafte Eingriff in Natur und Landschaft, der mit dem B-Plan Nr. 25b verbunden war, bereits durch erhebliche externe Ausgleichsmaßnahmen über Ökokonten zum weit überwiegenden Teil ausgeglichen. Festgelegte Artenschutzmaßnahmen wurden umfassend umgesetzt, und eine ökologische Baubegleitung beim Bau der Ortsentlastungsstraße wurde durchgeführt.

Insofern bezieht sich **die vorliegende Betrachtung** der Umweltbelange **auf die Unterschiede, die sich durch die Planung der 1. Änderung im Vergleich zur Ursprungsplanung** des B-Planes Nr. 25b, ergeben.

Die Unterschiede betreffen im Wesentlichen:

- Wegfall der Planstraßen B und C,
- Ersatz dieser Straßenflächen durch Sondergebietsflächen,
- Ersatz der Landwege (in Verlängerung der Planstraßen B und C) durch einen Wirtschaftsweg (öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Forst- und Waldweg“) am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs,
- Entfallen der „öffentlichen“ Regenrückhaltebecken, Ersatz durch Sondergebietsflächen (die Regenrückhaltung wird innerhalb des Grundstücks „privat“ geregelt),
- Ersetzen von randlichen Heckenpflanzungen durch Mähwiesen,
- Entfallen von Bäumen an der Planstraße C; Ersatz dieser Baumreihe,
- Realisierung noch nicht umgesetzter Ausgleichsmaßnahmen,
- Anpassung der zulässigen Höhen für Gebäude, Dachaufbauten, Schornsteine usw. nach Erfordernissen des Vorhabens,

Zur weiteren Bestandsanalyse, zur damaligen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, zu den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und zum Artenschutz wird auf den Umweltbericht zur Ursprungsplanung zum B-Plan 25b als Bestandteil der Begründung zum Satzungsbeschluss verwiesen (Stadt- und Regionalplanung, 01.02.2022) sowie auf den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Büro für Freilandkartierung und Landschaftsplanung Meisel, Nov. 2020). Zum Artenschutz wurden eine aktuelle Stellungnahme des Artenschutzgutachters (siehe Anlage 2 „Artenschutzfachliche Stellungnahme“) sowie eine Nachkartierung im Juli 2026 durchgeführt.

Zusätzliche Schall- oder sonstige Emissionen sowie andere erhebliche Umweltauswirkungen sind zu vermeiden. Dazu werden im Rahmen der baurechtlich erforderlichen Verfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz derzeit entsprechende Gutachten erstellt.

Hinweis:
*Im Rahmen des Antrags auf Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) für Betriebsteile ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) mit Schwerpunkt auf den Schutzgütern Wasser, Luft, Lärm und Landschaftsbild zu erstellen, die bereits im Rahmen des Antrags auf Vorbescheid einzureichen ist. Die nach **§ 4e** der **9. BImSchV** und **§ 16** des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) erforderlichen Unterlagen sind zu erbringen. Soweit vorliegend wird im Rahmen des Umweltberichts auf die Inhalte der UVP Bezug genommen. Für die weiteren Schutzgüter **(§ 2 Abs. 1 UVPG**) sind Informationen bereitzustellen, die der Genehmigungsbehörde ermöglichen, die Auswirkungen des Vorhabens überschlägig zu beurteilen.*

Hinweis:
*Rechenzentren können als Störfallbetriebe im Sinne der Störfall-Verordnung (**12. BImSchV**) eingestuft werden, wenn sie große Mengen an Gefahrstoffen – insbesondere Dieselkraftstoff für umfangreiche Notstromaggregate (Netzersatzanlagen) oder Kühlmittel – lagern und bestimmte Mengenschwellen überschreiten. Vorliegend soll Biodieselkraftstoff (HVN) verwendet werden.*

1.2 Lage und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Westen der Gemeinde Dummerstorf bzw. südlich des Oberzentrums Rostock. Das Plangebiet ist Teil eines raumordnerisch bedeutsamen Gewerbestandortes südöstlich des Autobahnkreuzes A 20 / A 19 Kreuz Rostock. Ein Teil des Gewerbestandortes wurde bereits mit den Satzungen zu den Bebauungsplänen Nr. 19 und Nr. 25a entwickelt, die sich nördlich an das Plangebiet anschließen.

Das Plangebiet auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 10/77, 10/80, 10/40, 11/41 und 11/42 der Gemarkung Dummerstorf ist überwiegend von Acker- und Grünlandflächen geprägt. Vor allem intensiv bewirtschaftete Flächen auf Mineralstandorten sind betroffen (siehe Anlage 1 „Bestandsplan der Biotoptypen der Ursprungsplanung“).

Von Nordwesten bis Südosten verläuft eine Betonspurbahn (Planstraße C) quer durch den Geltungsbereich, an der sich eine Baumreihe im mittleren Alter befindet, die für die Umsetzung der Planung weichen muss.

Das Gelände im Plangebiet ist als wellig zu bezeichnen. Die Höhen schwanken zwischen ca. 36 m (ü. NHN) im Grenzbereich zur Feuchtwiese im Westen und ca. 50 m (ü. NHN) im Bereich einer Kuppe im Nordosten. Die durchschnittliche Geländehöhe beträgt ca. 44 m (ü. NHN).

Als naturräumlich sensibel sind der Liepgraben samt Niederungen, die angrenzenden Feldgehölze sowie die anliegenden Waldflächen zu nennen. Westlich der Niederung schließt sich das Industriegebiet Kavelstorf an.

1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 25b der Gemeinde Dummerstorf trägt den Namen „Gewerbe- und Logistikzentrum Ostsee 3.0“. Die Satzung dieses Bebauungsplans wurde im Juni 2023 von der Gemeinde in Kraft gesetzt. Im November 2025 folgte der Aufstellungsbeschluss für eine erste Änderung. **Auf diese 1. Änderung wird im weiteren Verlauf Bezug genommen.**

Für die Entwicklung eines Rechenzentrums-Campus in Dummerstorf basiert das Konzept auf einem modularen Aufbau. Die Umsetzung des Vorhabens ist in bis zu fünf Bauabschnitten vorgesehen.

Der geplante Rechenzentrumscampus umfasst insbesondere die Errichtung folgender baulicher Anlagen:

- Umspannwerk/Schaltanlage,
- 15 standardisierte Rechenzentrums-Module mit jeweils identischer Kubatur,
- Rechenzentrums-Modul mit der Bezeichnung „Schnellboot“ als erster Bauabschnitt,
- Verwaltungs-/Bürogebäude mit Besucherparkplätzen,
- Insgesamt ca. 350 Notstromgeneratoren in unmittelbarer Angliederung an die jeweiligen Rechenzentrums-Module mit Schornsteinen und Treibstofflagern,
- private Verkehrsflächen,
- Sicherheitszaun.

Der erste Bauabschnitt umfasst das „Schnellboot“ sowie die Errichtung der ersten drei Rechenzentrumsmodule, die voraussichtlich aus drei Etagen für Rechner, einer Etage für Technik- und Serviceraum im Erdgeschoss sowie Dachaufbauten zur Kühlung der Anlagen und der Notstromaggregate bestehen. In den nachfolgenden Bauabschnitten 2 bis 5 werden jeweils drei weitere Module realisiert. Außerdem soll auf dem Gelände ein Umspannwerk entstehen.

Im Bereich der Rechenzentrums-Module wird eine Höhenentwicklung von bis zu 28 Metern für den eigentlichen Hauptbaukörper sowie eine Gesamthöhe von max. 33 Metern einschließlich des Technikgeschosses erreicht. Ein markantes sichtbares Merkmal werden die hohen Schornsteine der geplanten Notstromversorgung sein. Diese erreichen eine Höhe von ca. 55 Metern.

Für die Entwicklung des Rechenzentrums-Campus ist auf dem Gelände eine Schaltanlage vorgesehen, die die zentrale Schnittstelle zwischen dem externen Höchstspannungsnetz und der internen Campusverteilung darstellt. Grundlage für die Auslegung

und Anordnung ist der aktuelle Konzeptstand, der einen direkten Anschluss an die bestehende Hochspannungsleitung im Nordwesten vorsieht.

Für die elektrische Infrastruktur ist darüber hinaus ein separater Zugang zur Schaltanlage geplant, der unabhängig von den übrigen Campusverkehren funktioniert. Dadurch können Bau, Betrieb und Wartung der Umspannkomponenten eigenständig abgewickelt werden, ohne die internen Abläufe des Rechenzentrumsstandorts zu beeinträchtigen.

Weitere Informationen zum Planungsinhalt und zu den Planungszielen sind dem städtebaulichen Teil der Begründung zu entnehmen.

1.4 Wirkung der Planung

Die mit dem Bebauungsplan verbundenen Nutzungsänderungen und baulichen Erweiterungen führen zu verschiedenen Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und Anlage 1 BauGB. Die Wirkungen ergeben sich sowohl aus der baulichen Inanspruchnahme der Flächen als auch aus deren späteren Nutzung.

In der Bauphase ist potenziell mit folgenden Wirkfaktoren zu rechnen:

- Flächeninanspruchnahme (einschl. Erschließung),
- Schall- und Schadstoffemissionen der eingesetzten Baugeräte (Schall, Abgase, Leckagen, Einsatz wassergefährdender Stoffe u. Ä.),
- Schallemissionen und ggf. Erschütterungen durch Gründungsarbeiten,
- Lichtemissionen,
- Staubemissionen,
- ggf. temporäre Grundwasserabsenkung für Gründungsarbeiten,
- ggf. Verregnen/Einleiten von abgepumpten Grundwasser,
- Kranbetrieb etc. und damit verbundene Scheuch- und Barrierewirkungen für Vögel,
- Sperrungen des Baugebiets für andere Nutzer
- visuelle und auditive Beeinträchtigungen.

Mit der Anlage sind potenziell folgende Wirkfaktoren verbunden:

- Flächeninanspruchnahme, Habitatverlust, usw.,
- Emission von Schadstoffen (Leckagen u. Ä.),
- Wirkungen durch Baukörper,
- visuelle Beeinträchtigungen (Landschaftsbild),
- Sperrungen, Einschränkungen und Beeinträchtigungen anderer Nutzungen.

Beim Betrieb der Anlagen ist potenziell mit nachfolgenden Wirkfaktoren zu rechnen:

- Schallemissionen,
- Lichtemissionen,
- Luftschadstoffemissionen,
- künstliche elektrische und magnetische Felder,
- Wirkungen infolge des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen,
- Störungen und Emissionen durch Wartungs- und Servicearbeiten einschließlich anfallender Abfälle und Abwässer.

Bei Störungen des bestimmungsgemäßen Betriebes/Störfällen sind folgende Wirkfaktoren zu berücksichtigen:

- Wärmestrahlung,
- Emission von Kraft- und Schmierstoffen,
- Möglicher Löschwassereintrag in das Grund- und Oberflächenwasser,
- Mögliche Dominoeffekte.

Hinweis:
Für den Fall der Stilllegung und des damit verbundenen Anlagenrückbaus sind mit der Bauphase vergleichbare Wirkfaktoren zu berücksichtigen.

2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Dieses Kapitel ist im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 25b sehr ausführlich beschrieben. Nachfolgend werden die planungsrelevanten Änderungen im Vergleich zur Ursprungsplanung des B-Plans Nr. 25b beschrieben und bewertet.

Dabei ist zu beachten, dass sich die damaligen Betrachtungen auf einen größeren Geltungsbereich bezogen haben. Daher wird, wie bereits ausgeführt, vorliegend auf die Unterschiede im Teilgebiet der 1. Änderung eingegangen.

2.1 Fachgesetze

Dieses Kapitel ist dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 25b zu entnehmen.

Hinweise zum Vorentwurf der 1. Änderung:

1. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist erforderlich.
   Die nach **§ 4e** der **9. BImSchV** und **§ 16** des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) erforderlichen Unterlagen sind zu erbringen. Soweit vorliegend wird im Rahmen des Umweltberichts auf die Inhalte der UVP Bezug genommen.

2. Die Zulässigkeit der Notstromgeneratoren sowie des geplanten Umspannwerks ist Gegenstand eines separat geführten immissionsschutzrechtlichen Vorbescheidsverfahrens gemäß **§ 9 BImSchG.**

3. Rechenzentren können als Störfallbetriebe im Sinne der Störfall-Verordnung (**12. BImSchV**) eingestuft werden, wenn sie große Mengen an Gefahrstoffen – insbesondere Dieselkraftstoff für umfangreiche Notstromaggregate (Netzersatzanlagen) oder Kühlmittel – lagern und bestimmte Mengenschwellen überschreiten.

Entsprechende Dokumente und Entscheidungen liegen dem Umweltbericht *zum Entwurf* vor und werden in diesem berücksichtigt.

2.2 Fachplanungen

Dieses Kapitel ist dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 25b zu entnehmen.
Es finden keine planungsrelevanten Änderungen statt.

2.3 Schutzgebiete

Dieses Kapitel ist dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 25b zu entnehmen.
Es finden keine planungsrelevanten Änderungen statt.

Waldflächen *(aus dem Umweltbericht der Ursprungsplanung)*

„In der näheren Umgebung des Geltungsbereichs befinden sich weitere Waldflächen. Gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 ist für bauliche Anlagen ein Abstand von mindestens 30,0 m einzuhalten. Dieser Abstand wird zu den Waldflächen „Auf dem Lieper Berge“ im Norden durch vorgelagerte Grünflächen sowie zum Wald im Südwesten des Plangebietes eingehalten. Diese Waldflächen sind damit forstrechtlich nicht vom Vorhaben betroffen.“

2.4 Schutzobjekte

2.4.1 Gesetzlich geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V

Es liegt keine Betroffenheit von nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen vor.

2.4.2 Gesetzlich geschützte Alleen oder Baumreihen nach § 19 NatSchAG M-V

Innerhalb des Plangebietes befinden sich einseitige Baumreihen **an der Betonspurbahn „*am Feldweg“*** *(Planstraße C)*, die nach § 19 des Naturschutzausführungsgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) geschützt sind und durch die Planung betroffen werden. Die Bäume sind vorgeschädigt. Alle betroffenen Bäume unterliegen dem Schutz nach § 19 NatSchAG. Gemäß dem Alleenerlass M-V erfolgt der Ausgleich im Verhältnis 1:3, davon mindestens eine Anpflanzung als Realkompensation und maximal zwei als Einzahlung in den Alleenfonds.

*Insgesamt ergeben sich nach aktuellem Kenntnisstand **133 Baumpflanzungen** als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die weitere Planung. Davon **61** als tatsächlich zu leistende Anpflanzungen (Realkompensation).*

Ausführungen und Details sind dem **Kapitel 5.4.2** „Ausgleich und Ersatz des Baumbestandes“ zu entnehmen.

2.4.3 Gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V

Dieses Kapitel ist dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 25b zu entnehmen.
Es finden keine planungsrelevanten Änderungen statt.

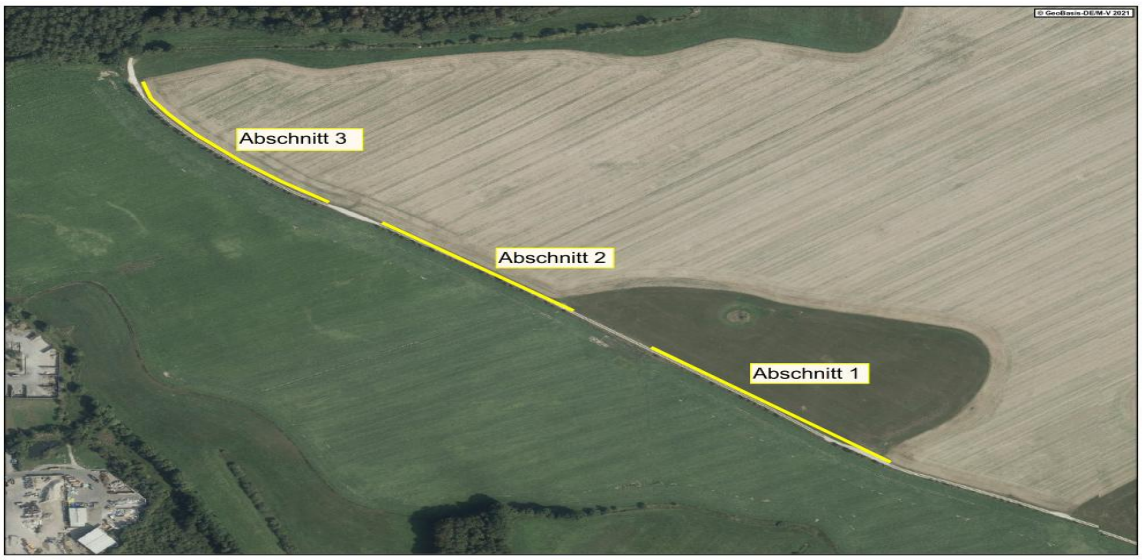


Abbildung: Aus der Ursprungsplanung des B-Plans Nr. 25b: Abschnitte 1 bis 3 der Baumreihe (§ 19) der Planstraße C; Luftbild © GeoBasis DE/M-V 2021.

2.5 Plangrundlagen und Fachgutachten

Diese Ergebnisse sind, nach vorliegendem, aktuellem Wissensstand, in die Ausführungen des Umweltberichtes eingeflossen:

- Topographische Karten,
  - Landesamt für innere Verwaltung M-V (© GeoBasis DE/M-V 2022);
- Lage- und Höhenplan,
  - Vermessungsbüro Siwek, Wismar, November 2022;
- Schall- oder sonstige Emissionen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz,
  - Es werden derzeit entsprechende Gutachten erstellt;
- Artenschutzfachbeitrag (AFB),
  - Es wird derzeit ein aktualisiertes Gutachten erstellt;
- Fachbeitrag zu Luftschadstoffen
  - Es wird derzeit ein entsprechendes Fachgutachten erstellt;
- Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie,
  - biota, Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH, Mai 2021;
- Scoping gemäß § 2a der 9. BImSchV zu UVP-pflichtigem Vorhaben;
  - StALU Mittleres Mecklenburg, Juli 2026
- Leitfaden für Kommunen zur nachhaltigen Ansiedlung von Rechenzentren,
  - Hessisches Ministerium für Digitalisierung und Innovation, September 2025
- Gutachten Nr. 02353 G1 „Entwicklung eines Data Center Campus“ - Schalltechnische Untersuchung zum Antrag auf Vorbescheid“
  - Jöckel, Sachverständiger für Schallschutz und Bauphysik; August 2026

Zusammenfassung:

Die Planung steht, nach gegenwärtigem Kenntnisstand und auf der Ebene des Vorentwurfs, im Einklang mit den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgen auf der Grundlage der im § 2 Absatz 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) benannten Aspekte. Demnach wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen unter Beachtung der Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4, § 2a und § 4c BauGB) ermittelt werden.

3.1 Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Umweltauswirkungen, die sich aus der Realisierung der im B-Plan dargestellten Planungsziele ergeben, werden nach den einzelnen Schutzgütern gegliedert beschrieben. Dabei werden mögliche Auswirkungen auf das einzelne Schutzgut verbalargumentativ beurteilt. Die aus den Plangrundlagen und Fachgutachten absehbaren Möglichkeiten zur Vermeidung, Minimierung bzw. zu den Ausgleichsmaßnahmen werden dargestellt.

Die folgenden Abschnitte analysieren die voraussichtlichen Wirkungen auf die relevanten Schutzgüter auf der Ebene des Vorentwurfs. Dabei ist zu beachten, dass sich die damaligen Betrachtungen auf einen größeren Geltungsbereich bezogen haben. Daher wird, wie bereits ausgeführt, vorliegend auf die Unterschiede im Teilgebiet der 1. Änderung eingegangen.

Die schutzgutbezogenen Bewertungen für diesen Umweltbericht orientieren sich an den vorliegenden Ausführungen der Ursprungsplanung sowie an den in Kapitel 2.5 beschriebenen „Plangrundlagen und Fachgutachten“. **Soweit** nach gegenwärtigem Kenntnisstand **keine Änderungen vorliegen, werden** die **Bewertungen der Ursprungsplanung übernommen**.

Hinweis:

Im Rahmen des Antrags auf Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) für Betriebsteile ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) mit Schwerpunkt auf den Schutzgütern Wasser, Luft, Lärm und Landschaftsbild zu erstellen, die bereits im Rahmen des Antrags auf Vorbescheid einzureichen ist.

Soweit vorliegend wird im Rahmen des Umweltberichts auf die Inhalte der UVP Bezug genommen. Ein UVP-Bericht liegt zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor.

*Für die weiteren Schutzgüter **(§ 2 Abs. 1 UVPG**) sind Informationen bereitzustellen, die der Genehmigungsbehörde ermöglichen, die Auswirkungen des Vorhabens überschlägig zu beurteilen*

Schutzgut „Mensch“

Allgemeine Angaben

Das Schutzgut Mensch wird als Schutz des Lebens, der Gesundheit und des Wohlbefindens der Bevölkerung definiert, soweit diese Aspekte durch spezifische Umweltbedingungen beeinflussbar sind.

Ausgangssituation

Das Umfeld des Plangebiets ist bereits durch die bestehende Gewerbenutzung deutlich geprägt. Im direkten Umfeld sind keine empfindlichen Nutzungen wie Wohngebäude vorhanden. Der Standort ist als Arbeitgeber ein wertvoller Bestandteil der Gemeinde und des Umlandes. Von den gewerblichen Bauflächen wurde bereits auf Flächennutzungsplan-Ebene aus Immissionsschutzgründen ein Abstand von mehreren hundert Metern zur Ortslage Dummerstorf eingehalten.

Die Behandlung der Belange des Immissionsschutzes vor dem Hintergrund des spezifischen Emissionsverhaltens von Großrechenzentren ist ein Schwerpunkt der 1. Änderung.

Auf die umfangreichen Ausführungen im Umweltbericht der Ursprungsplanung wird hingewiesen.

Planung und Bewertung

Die Entwicklung eines Rechenzentrums-Campus in Dummerstorf stärkt die Region und es ergeben sich positive Auswirkungen durch die Schaffung neuer Arbeitsplatzmöglichkeiten.

Die Baukörper und die Höhe der Schornsteine stellen eine mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und damit des weiteren Wohnumfelds dar.

Hinweis:
Zusätzliche Schall- oder sonstige Emissionen sowie andere erhebliche Umweltauswirkungen sind zu vermeiden. Dazu werden im Rahmen der baurechtlich erforderlichen Verfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz derzeit entsprechende Gutachten erstellt.

Erste Ergebnisse sind bekannt:

„Im Rahmen eines Vorbescheidsverfahrens für einen möglichen Rechenzentrumscampus innerhalb des Bebauungsplangebiets wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die zeigt, dass die schalltechnischen Vorgaben der TA Lärm zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallimmissionsschutzes für die nächstgelegene schutzbedürftige Nachbarschaft mit gängigen technischen Schallschutzmaßnahmen erreicht werden können.“

Die resultierenden Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ werden nach gegenwärtigem Kenntnisstand als **geringe Beeinträchtigung** eingestuft.

Schutzgut „Pflanzen, Tiere sowie biologische Vielfalt“

Allgemeine Angaben

Durch eine am 18.12.2007 in Kraft getretene Änderung der Artenschutzbelange im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gelten Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 i.V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG bei zulässigen Vorhaben für europarechtlich geschützte Arten (europäische Vogelarten sowie Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie).

Geplante Vorhaben mit der Ausweisung von Erschließungsanlagen, allgemeinen Wohngebieten, sonstigen Sondergebieten, Gewerbegebieten und Grünflächen sind hinsichtlich des Vorkommens und der Gefährdung von europarechtlich geschützten Arten sowie aller streng geschützten Tier- und Pflanzenarten zu überprüfen.

Ausgangssituation

Auf die umfangreichen Ausführungen im Umweltbericht der Ursprungsplanung sowie auf den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) *„Büro für Freilandkartierung und Landschaftsplanung Meisel, Nov. 2020“,* einschließlich der erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen*,* wird hingewiesen.

Planung und Bewertung

Es wird an einer **Aktualisierung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags** (AFB) gearbeitet, auf den im Umweltbericht *zum Entwurf* Bezug genommen wird.

Die resultierenden Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt“ werden nach gegenwärtigem Kenntnisstand und ohne Berücksichtigung der Inhalte des AFB der 1. Änderung als **mittlere Beeinträchtigung** eingestuft.

Schutzgut „Boden“

Allgemeine Angaben

Beeinträchtigungen des Bodens ergeben sich aus der Art und der Intensität der geplanten Nutzung. Mögliche Wirkfaktoren wie Bodenabtrag und Bodenauftrag, Verdichtung, Stoffeinträge und Grundwasserstandsänderungen werden nach Möglichkeit und auf Grundlage des aktuellen Sachstands prognostiziert und bewertet.

Ausgangssituation

Dieses Kapitel ist dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 25b zu entnehmen. Die Änderungen führen zur identischen Bewertung.

Planung und Bewertung

Die resultierenden Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ werden nach gegenwärtigem Kenntnisstand als **hohe Beeinträchtigung** eingestuft.

Schutzgut „Wasser“

Allgemeine Angaben

Die EU-Wasserrahmenlinie (WRRL) fordert für alle europäischen Gewässer einen Zustand hoher Wasserqualität und Strukturvielfalt, der ausreichend Lebensraum für die heimische Pflanzen- und Tierwelt bietet. Die Bewirtschaftung der Gewässer – Flüsse, Seen, Grundwasser, Übergangsgewässer und Küstengewässer – ist auf dieses Ziel auszurichten.

Ziel der WRRL ist es, einen mindestens „guten Zustand“ der Oberflächengewässer und einen „guten quantitativen und chemischen Zustand“ des Grundwassers in der Europäischen Union zu erreichen. Für künstliche und erheblich veränderte Gewässer ist das „gute ökologische Potential“ zu erreichen (WRRL-MV).

Ausgangssituation

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes „Warnow-Rostock“ (MV_WSG_1838_08). Vorliegend stellt die Lage des Standorts innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets (Zone III) eine besondere Herausforderung dar.

Im Bereich um den Liepgraben, angrenzend an das Plangebiet, befindet sich eine Wasserschutzzone II. Die Regelungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Auf die umfangreichen Ausführungen im Umweltbericht der Ursprungsplanung wird hingewiesen.

Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Es wurde ein „**Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie** – Zur Niederschlagswassereinleitung des Gewerbegebiets: B-Plan 25, Dummerstorf“ *(biota – Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH, 2021) erstellt*.

Zusammenfassend kommt dieser zu dem Ergebnis, dass weder eine Verschlechterung des ökologischen Zustands und Potenzials noch eine Verschlechterung des chemischen Zustands zu erwarten ist.

Planung und Bewertung

Es ist ein UVP-Bericht mit Schwerpunkt auf dem Schutzgut Wasser zu erstellen, der bereits im Rahmen des Antrags auf Vorbescheid einzureichen ist. *Die nach **§ 4e** der **9. BImSchV** und **§ 16** des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) erforderlichen Unterlagen sind zu erbringen.*

Im Rahmen des Umweltberichts wird auf die Inhalte der UVP *zum Entwurf* Bezug genommen.

Die resultierenden Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ werden nach gegenwärtigem Kenntnisstand als **mittlere Beeinträchtigung** eingestuft.

Weitere Hinweise, nach aktuellem Kenntnisstand:

Im Rahmen des Betriebs von Rechenzentren sind eingesetzte Treib- und Betriebsstoffe umwelttechnisch zu berücksichtigen. So werden regelmäßig erhebliche Mengen an Kraftstoff für die Netzersatzanlagen, an Kühlmittel sowie an sonstige Betriebsmittel vorgehalten.

Die Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser sowie die Rückhaltung werden allgemein empfohlen, um Abflussmengen möglichst gering zu halten und Trinkwasser einzusparen. Eine Versickerung von mit Diesel, Löschwasser oder sonstigen Schadstoffen beaufschlagtem Schmutzwasser in den Boden sowie ein Eintrag in den Wasserhaushalt können durch die Vorsorge- und Sicherungsmaßnahmen verhindert werden.

Evtl. aufzufindende Drainageleitungen sind ordnungsgemäß aufzunehmen, ggf. umzuverlegen und wie bisher an die Vorflut Liepgraben anzubinden. Die Regelungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Schutzgut „Fläche“

Allgemeine Angaben

Der Schutz des Raumes und der Fläche ist in den Fachgesetzen verankert. Für die Bewertung kommen insbesondere das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) zum Tragen.

Der Abschnitt § 1a Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) verpflichtet zur Flächensparsamkeit und zur Minimierung der Versiegelung.

Ausgangssituation

Dieses Kapitel ist dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 25b zu entnehmen. Die Änderungen führen zur identischen Bewertung.

Planung und Bewertung

Die resultierenden Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Fläche“ werden nach gegenwärtigem Kenntnisstand als **hohe Beeinträchtigung** eingestuft.

Schutzgut „Luft und Klima“

Allgemeine Angaben

Gemäß § 1 BNatSchG ist die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes als Lebensgrundlage des Menschen dauerhaft zu sichern. Luft und Klima sind dabei als abiotische Landschaftsfaktoren Parameter des Naturhaushaltes und somit Schutzgüter des BNatSchG.

Gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG sind Beeinträchtigungen des Klimas zu vermeiden. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken.

Ausgangssituation

Dieses Kapitel ist dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 25b zu entnehmen. Die Änderungen führen zur identischen Bewertung.

Planung und Bewertung

Die resultierenden Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Luft und Klima“ werden nach gegenwärtigem Kenntnisstand als **mittlere Beeinträchtigung** eingestuft.

Hinweis:
Im Rahmen der UVP ist besonderes Augenmerk auf technische Vermeidungsmaßnahmen zu legen, die verhindern, dass angesichts der Anfälligkeit des Projekts gegenüber dem Klimawandel Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen entstehen.

Schutzgut „Landschaftsbild“

Allgemeine Angaben

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG liegt ein Eingriff auch bei einer möglichen erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vor. Die Eingriffsregelung schützt Natur und Landschaft damit nicht nur in ihrer ökologischen Bedeutung, sondern auch in ihrer ästhetischen, den Naturgenuss prägenden Funktion. Das Landschaftsbild umfasst die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform der Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit.

Ein Vorhaben greift in Natur und Landschaft ein, wenn es zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der sinnlichen Wahrnehmung führt. Eine derartige Beeinträchtigung liegt in jeder sichtbaren und nachteiligen Veränderung der Landschaft in ihrer gegenwärtigen Gestalt vor. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes besteht nicht erst bei einer Verunstaltung der Landschaft durch das Vorhaben, sondern bereits dann, wenn es als besonderer Fremdkörper in der Landschaft erscheint bzw. eine wesensfremde Nutzung darstellt.

Ausgangssituation

Das Landschaftsbild ist stark von den Verkehrsachsen der A 20 und der L 191 geprägt. Östlich wurden inzwischen zwei Logistikzentren mit sehr großen Hallenbauten, weitere Gewerbebetriebe, eine speziell auf den Verkehr größerer Lkw ausgerichtete Tankstelle sowie ein Schnellrestaurant errichtet. Das Landschaftsbild weist im Umfeld der Vorhabenfläche eine deutliche Vorbelastung auf.

Planung und Bewertung

Die Beurteilung des Schutzgutes Landschaft beschränkt sich dabei auf den sichtbaren Bereich des Vorhabens. Das markanteste sichtbare Merkmal der geplanten

Notstromversorgung, das sich negativ auf das Landschaftsbild auswirkt, ist die große Anzahl an Schornsteinen mit einer Höhe von ca. 55 Metern.

Die Steigerung der im Ursprungsbebauungsplan maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen, einschließlich der Dachaufbauten, ist den spezifischen Anforderungen eines Rechenzentrums geschuldet. Die für die Ablufteinrichtungen der Netzersatzanlagen zugelassene Höhenentwicklung ergibt sich aus der Möglichkeit der normkonformen Abluftabführung.

Die visuellen Auswirkungen auf den umgebenden Landschaftsraum sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand erheblich. Die resultierenden Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ werden – ohne die Inhalte der UVP – als **hohe Beeinträchtigung** eingestuft.

Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG M-V). In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu belassen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Ausgangssituation

Im Geltungsbereich sind Bodendenkmale bekannt oder ernsthaft anzunehmen, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt sind. Der betreffende Bereich wurde im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Dieses Kapitel ist dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 25b zu entnehmen.
Es finden keine planungsrelevanten Änderungen statt.

Hinweise

Es wird auch für künftige Bauabschnitte sichergestellt, dass das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern (LAKD M-V) vor Beginn des Mutterbodenabtrags informiert wird und die notwendigen Maßnahmen abgestimmt werden. Sollten während der Bauarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, ist die Bautätigkeit einzustellen und die Funde unverzüglich der zuständigen Behörde zu melden.

Planung und Bewertung

Die resultierenden Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“ durch die Anpassung im Rahmen der 1. Änderung werden nach gegenwärtigem Kenntnisstand als **geringe Beeinträchtigung** eingestuft.

3.2 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter (Mensch, Pflanzen, Tiere sowie biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Luft und Klima, Wasser, Kultur- und sonstige Sachgüter, Landschaftsbild) wurde im Rahmen der Umweltprüfung einzeln geprüft und bewertet.

Einzelne Schutzgüter sind durch die Anpassung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans besonders betroffen *(siehe die folgende Matrix zur Einstufung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter).*

Dieses Kapitel ist dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 25b zu entnehmen. Es erfolgen angepasste Änderungen, die zu derselben Bewertung führen:

*„Indirekte Auswirkungen, die darüber hinaus durch Wechselwirkungen der Schutzgüter zusätzlich entstehen, werden nicht erwartet. Diesbezüglich ist nur eine **geringe Erheblichkeit** der Umweltauswirkungen zu erwarten.“*

3.3 Übersichtsmatrix aller Schutzgüter

Die folgende Matrix bewertet die Einstufung der Umweltauswirkungen:

+	Positive	Auswirkungen
0	Keine	Auswirkungen
1	Geringe	Beeinträchtigung (*Erheblichkeit)*
2	Mittlere	Beeinträchtigung
3	Hohe	Beeinträchtigung
4	Sehr hohe	Beeinträchtigung

Tabelle 01: Matrix zu den Einstufungen der Umweltauswirkung auf die Schutzgüter

Schutzgut	**Einstufung der Umweltauswirkung**
Mensch	**1** (geringe Beeinträchtigung)
Pflanzen, Tiere sowie biologische Vielfalt	**2** (mittlere Beeinträchtigung)
Boden	**3** (hohe Beeinträchtigung)
Wasser	**2** (mittlere Beeinträchtigung)
Fläche	**3** (hohe Beeinträchtigung)
Luft und Klima	**2** (mittlere Beeinträchtigung)
Landschaftsbild	**3** (hohe Beeinträchtigung)
Kultur- und sonstige Sachgüter	**1** (geringe Beeinträchtigung)
Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen	**1** (geringe Erheblichkeit)

3.4 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Die Anpassung an die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25b mit der Gebietsbezeichnung "Gewerbe- und Logistikzentrum Ostsee 3.0" wurde unter Umweltgesichtspunkten geprüft. Es zeigt sich, dass insgesamt mittlere bis hohe, teilweise jedoch auch nur geringe Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Aktuell wird eine Überarbeitung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (AFB) erstellt, auf den im *Entwurf* Bezug genommen wird. Bestehende gesetzliche Schutzvorschriften, etwa zum Schutz von Bäumen oder zur Vermeidung von Störungen während der Brutzeiten, bleiben bestehen und sind zu beachten.

Im Rahmen des Antrags auf Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) für Betriebsteile ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) mit Schwerpunkt auf den Schutzgütern Wasser, Luft, Lärm und Landschaftsbild zu erstellen und im Rahmen des Antrags auf Vorbescheid einzureichen. Der UVP-Bericht liegt zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor. Die Ergebnisse werden im *Entwurf* berücksichtigt.

Die Umweltauswirkungen liegen nach gegenwärtigem Kenntnisstand **insgesamt im mittleren Bereich**. Es lässt sich feststellen, dass die Planung aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes vertretbar ist.

4. Alternative Planungen

4.1 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Die Nichtdurchführung führt zu einem unveränderten Umweltzustand. Alle untersuchten Schutzgüter behalten ihre gegenwärtigen Funktionen und Qualitäten bei.

4.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Nutzungsvarianten im Geltungsbereich wurden geprüft. Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht vorgesehen.

5. Eingriffsregelung

5.1 Gesetzliche Grundlagen und Methodik

„Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Diese müssen im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen werden. Dabei wird die Vorbelastung des Naturhaushalts anhand der Biotopwerteinstufung berücksichtigt. Nachfolgende Berechnungen und Bilanzierungsabsichten werden unter Berücksichtigung der „Hinweise zur Eingriffsregelung in M-V" (HzE, LUNG, Neufassung 2018) erstellt. Die Grundlage der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung ist ein generelles Verschlechterungsverbot für Natur und Landschaft. Ferner sollen unvermeidbare Beeinträchtigungen durch gleichartige oder gleichwertige Maßnahmen ausgeglichen oder ersetzt werden. Die Bilanzierung muss hierbei das Ziel verfolgen, einen räumlichen ökologischen Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich herzustellen.“

„Nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE) werden insbesondere die Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und die regionale Einstufung in die "Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD" als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden in der HzE Wertstufen von 0 bis 4 sowie entsprechende Biotopwerte von 0 bis 10 als Durchschnittswerte vergeben. Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Größen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache, da lediglich Funktionen von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind.“

„Für die Berechnung des Kompensationsbedarfs des Vorhabengebiets wird auf das multifunktionale Modell zurückgegriffen. Diesem liegt das Indikatorprinzip zugrunde, wonach die Biotoptypen neben der Artenausstattung auch die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Fläche und Landschaftsbild erfassen und berücksichtigen, soweit es sich dabei um Funktionsausprägungen von allgemeiner Bedeutung handelt (HzE M-V 2018). Weiterhin erfolgt die Beurteilung eines jeden Eingriffs durch die Erfassung und Bewertung der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen sowie der Lage des Eingriffs im landschaftlichen Freiraum. Grundvoraussetzung dafür ist eine Biotopkartierung nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (2013), die vom Vorhabenträger durchzuführen ist.“

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 25b der Gemeinde Dummerstorf werden, wie in der Begründung sowie in den Ausführungen des Umweltberichts beschrieben, Eingriffe in die Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts vorbereitet. Im Anschluss an die Bestandsbeschreibung werden insbesondere die **Anpassungen und Änderungen** gegenüber dem Satzungsbeschluss vom 01.02.2022 bilanziert und dargestellt.

5.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Ausgangssituation:

Das Plangebiet auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 10/77, 10/80, 10/40, 11/41 und 11/42 der Gemarkung Dummerstorf ist überwiegend von Acker- und Grünlandflächen geprägt. Vor allem intensiv bewirtschaftete Flächen auf Mineralstandorten sind betroffen (siehe *Anlage 1 „Bestandsplan der Biotoptypen der Ursprungsplanung*“ am Ende dieses Berichts).

Zwei Regenrückhaltebecken sind als Versorgungsanlagen (HzE, Anlage 3, Code: SYW, naturnaher Wasserspeicher) Bestandteil der Ursprungsplanung und entfallen in der vorliegenden 1. Änderung des B-Plans Nr. 25b.

Von Nordwesten bis Südosten verläuft eine Betonspurbahn („Landweg“) quer durch den Geltungsbereich, an der sich eine Baumreihe im mittleren Alter befindet, die im Zuge der Anpassung an die 1. Änderung weichen muss.

Folgende **Biotoptypen** wurden **in der ursprünglichen Fassung** des Umweltberichts im Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung festgestellt:

Tabelle 02: Biotoptypen der Ursprungsplanung innerhalb des aktuellen Geltungsbereichs

Code	Nummer	Biotoptyp M-V	Biotopwert	Flächengröße der Ursprungsplanung (m²)
OIG	14.8.2	Gewerbegebiet	0	333.209
SYW	5.6.5	Naturnaher Wasserspeicher	2	17.899
OSS	14.10.5	Vollversiegelte Flächen für Versorgungsanlagen	0	7.525
OVU	14.7.3	Wirtschaftsweg, teilversiegelt (70 %)	0,3	2.900
			Summe:	**361.533**

Des Weiteren sind Straßen- und Verkehrsflächen Bestandteil der Ursprungsplanung. Diese entfallen in der vorliegenden 1. Änderung:

- die westlichen Abschnitte (1 und 2) der Planstraße C,
- Abschnitt 3 der Planstraße C,
- Planstraße B,
- Wirtschaftsweg: Von der Planstraße B aus sollte dieser als neuer Landweg zu den Regenrückhaltebecken im Norden angelegt werden und zugleich als Verbindungsweg (öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Forst- und Waldweg“) zum „Lieper Berge“ dienen.

Eine Übersicht über den Wegfall von Straßen und Verkehrswegen sowie der beiden Regenrückhaltebecken der Ursprungsplanung, **innerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden 1. Änderung des B-Plans Nr. 25b**, ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen:

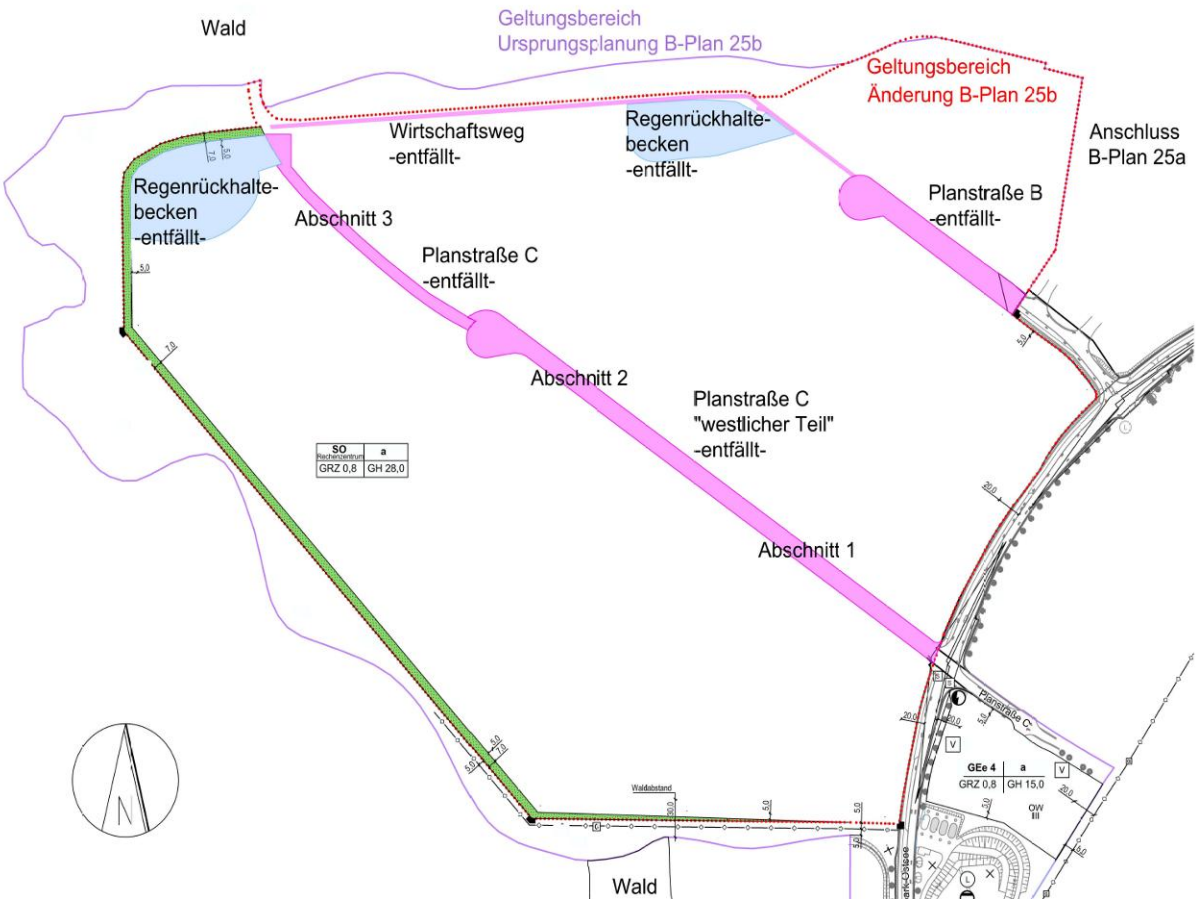


Abbildung: Wegfall von Straßen, Verkehrswegen und Regenrückhaltebecken in der Ursprungsplanung

Planung der ersten Änderung:

Die 1. Änderung des B-Plans 25b umfasst überwiegend Gewerbeflächen auf geringwertigen Biotoptypen wie intensiv bewirtschaftete Lehm- und Tonacker sowie intensive Grünlandflächen. Ein Versorgungsweg (Wirtschaftsweg, teilversiegelt / **OVU**) führt im Nordosten als Verbindung zu den Waldflächen „Auf dem Lieper Berge“.

Das „Sondergebiet Rechenzentrum“ (**OIA**/Industrielle Anlage) entsteht auf der früheren Fläche des Gewerbegebiets (OIG) und reicht leicht darüber hinaus, da die Regenrückhaltebecken als Versorgungsanlagen nicht mehr Teil der Planung sind und sich der Wirtschaftsweg **(OVU)** verändert hat.

Folgende **Biotoptypen** werden im Geltungsbereich der **Anpassung zur 1. Änderung** des B-Plans 25b festgestellt:

Tabelle 03: Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereichs – 1. Änderung des B-Plans Nr. 25b

Code	Nummer	Biotoptyp M-V	Biotop-wert	Flächengröße der 1. Änderung (m²)
OAI	12.1.2	Industrielle Anlage	0	345.075
OVU	14.7.3	Wirtschaftsweg, teilversiegelt (70 %)	0,3	7.877
OVL	14.7.5	Straße	0	330
PSJ	13.10.2	Sonstige Grünanlage	1	8.251
			Summe:	**361.533**

5.3 Eingriffsbilanzierung

5.3.1 Eingriff durch Biotopverlust bzw. Biotopveränderung

Ausgangssituation

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt oder verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation der im Plangebiet liegenden Flächen des Biotoptyps, des Biotopwerts des Biotoptyps und des Lagefaktors.

Im Bebauungsplan wurde im Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Diese Fläche (333.209 m²) ist in der Ursprungsplanung als Gewerbegebiet **(OIG)** auf Lehmacker (ACL) ausgewiesen. Ein Teil der Flächen für Versorgungsanlagen **(OVL)** wird für Stellplätze und sonstige Versorgungsflächen (7.525 m²) vollständig versiegelt und weist keinen Biotopwert auf.

Auf den Anpflanzflächen 2 und 3, (Festsetzungen 5.3, 5.4) der ursprünglichen Planung des Bebauungsplans Nr. 25b sollten zwei Siedlungshecken aus heimischen Gehölzen (**PHZ**) zur naturnahen Eingrünung dienen. Diese waren als Kompensationsmaßnahme (Gesamtgröße: 6.431 m²) vorgesehen und wurden in der Ursprungsbilanz (Kompensationswert 1) entsprechend bilanziert. Die Hecken sollten im Westen und Norden für eine naturnahe Eingrünung des Gewerbegebietes in Richtung der Graben-Niederung sorgen. Aufgrund der Planungsumstellung wurden diese nicht umgesetzt.

Zwei Regenrückhaltebecken „Naturnaher Wasserspeicher“ (**SYW**) sind als Versorgungsanlagen Bestandteil der Ursprungsplanung und entfallen in der vorliegenden 1. Änderung des B-Plans Nr. 25b.

Ein Wirtschaftsweg (**OVU)** ist Bestandteil der Ursprungsplanung und entfällt in seiner vorgesehenen Funktion. Ebenso entfallen die Planstraßen B und C innerhalb des Gewerbegebiets **(OIG)**.

Funktionsbeeinträchtigung durch den Lagefaktor:
Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge auf den ermittelten Biotopwert berücksichtigt:

- Kleiner als 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 0,75
- 100 m bis 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 1,0

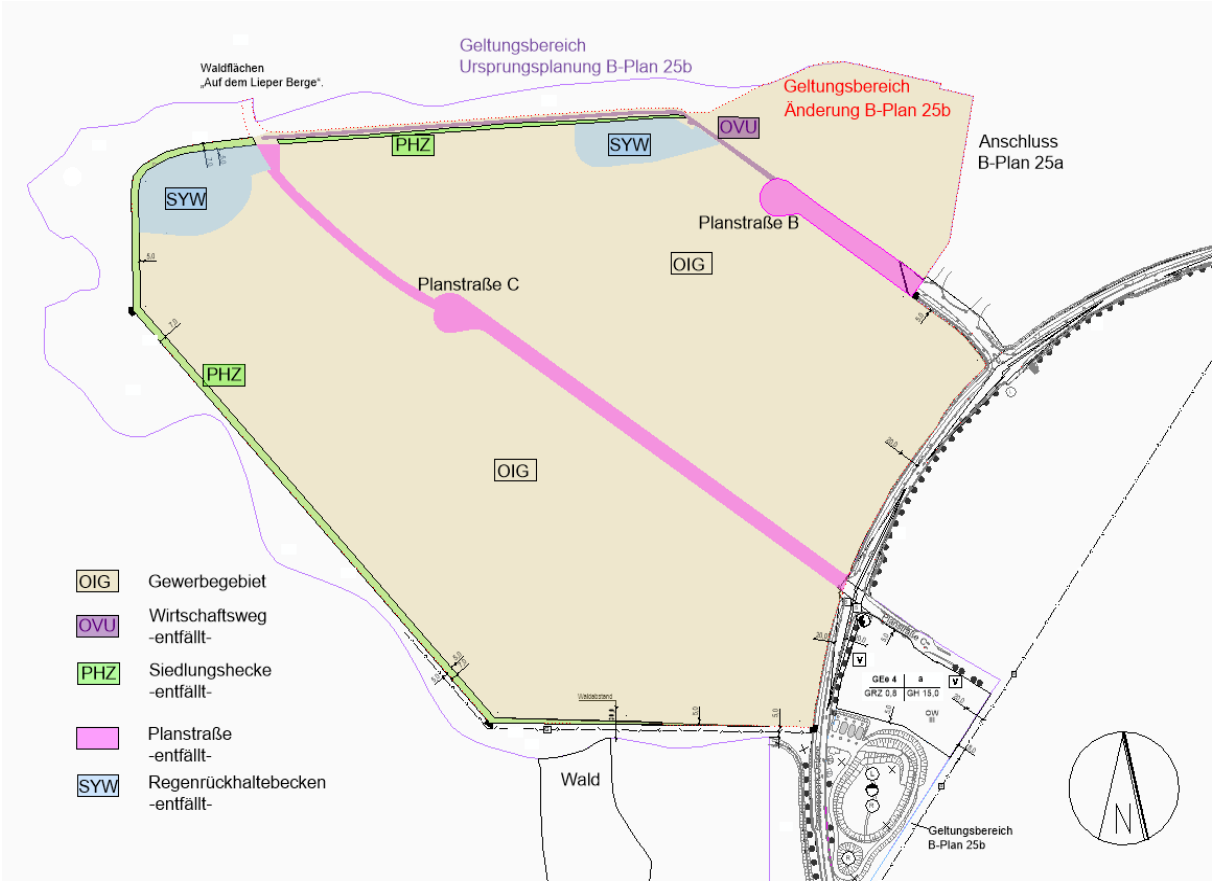


Abbildung: Eingriff durch Biotopverlust bzw. Biotopveränderung in der Ursprungsplanung

Hinweis:
Die genauen Lagen und Standorte der versiegelten „Flächen für Versorgungsanlagen“ ***(OVL)*** *sind der Ursprungsplanung nicht positionsgenau zu entnehmen und werden daher in der Abbildung dem Gewerbegebiet* ***(OIG)*** *zugeordnet.*

Tabelle 04: Eingriffsbilanz Biotopverlust bzw. Biotopveränderung – Ursprungsplanung B-Plans Nr. 25b

Code	**Biotoptyp M-V**	**Flächen-größe (m²)**	**Biotop-wert**	**Lage-faktor**	**Eingriffsflächenäquivalent** der Biotopbeseitigung bzw. -Veränderung **[m² EFÄ]**
OIG	Gewerbegebiet	326.778	0	0	0
OVL	Versiegelte Flächen der Versorgungsanlagen	7.525	0	0	0
PHZ	Siedlungshecke	6.431	1	1	6.431
SYW	Naturnaher Wasserspeicher	5.699	2	1,00	11.398
		12.200	2	0,75	18.300
OVU	Wirtschaftsweg, teilversiegelt (70 %)	2.510	0,3	1,00	753
		390	0,3	0,75	88
				Summe:	**36.970**

Planung der ersten Änderung:

Folgende Biotoptypen werden im Geltungsbereich der Anpassung zur 1. Änderung des B-Plans 25b gegenüber der Ursprungsplanung festgestellt:

Das „Sondergebiet Rechenzentrum“ (**OIA**/ Industrielle Anlage) entsteht auf den Flächen des Gewerbegebiets sowie der Versorgungsanlagen als Bestandteil der Ursprungsplanung.

Es sind „Sonstige Grünanlagen“ **(PSJ)** in den Anpassungen an die 1. Änderung vorgesehen. Zwei dieser Flächen liegen in weniger als 100 Metern Entfernung zum Amazon-Logistikzentrum im Rahmen des Bebauungsplans 25 a und erhalten somit einen Lagefaktor von 0,75.

Es ist vorgesehen, einen teilversiegelten Wirtschaftsweg **(OVU)** in geänderter Form als nördliche Umgehung und Verbindung zu den Waldflächen „Auf dem Lieper Berge“ anzulegen.

Tabelle 05: Eingriffsbilanz Biotopverlust bzw. Biotopveränderung - 1. Änderung B-Plans Nr. 25b

Code	**Biotoptyp M-V**	**Flächengröße (m²)**	**Biotopwert**	**Lagefaktor**	**Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. -Veränderung [m² EFÄ]**
OIA	Industrielle Anlage	345.075	0	0	0
OVU	Wirtschaftsweg, teilversiegelt (70 %)	4.600	0,3	1	1.380
		3.277	0,3	0,75	738
OVL	Straße	330	0	0	0
PSJ	Sonstige Grünanlage	7.360	1	1	7.360
		892	1	0,75	669
				Summe:	**10.147**

Ergebnis:

Tabelle 06: Ergebnis der Eingriffsbilanz für Biotopverlust bzw. Biotopveränderung

EFÄ durch Biotopverlust bzw. Biotopveränderung	**EFÄ (in m²)**
Eingriffsbilanz der Ursprungsplanung B-Plans Nr. 25b	36.970
Eingriffsbilanz in der Anpassung zur 1. Änderung	10.147
Ergebnis	**26.823**

Durch die 1. Änderung des B-Plans 25b **erhöht sich** das Eingriffsflächenäquivalent der **Biotopbeseitigung bzw. -Veränderung** um **26.823 m² (EFÄ).**

5.3.2 Eingriff durch Versiegelung

In der Ursprungsplanung als „Gewerbegebiet“ sowie in der Anpassung zur 1. Änderung als „Sondergebiet Rechenzentrum“ wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Das bedeutet, dass in der Eingriffsbilanz 80 % der vorgesehenen Flächen als vollständig versiegelt berücksichtigt werden. Gleiches gilt für die übrigen versiegelten Flächen der Versorgungsanlagen. Die vorgesehenen Siedlungshecken (PHZ) der Ursprungsplanung gehören zu den Gewerbegebietsflächen.

Ausgangssituation

Die in Kapitel 5.3.2 „Eingriff durch Versiegelung“ bilanzierten Werte der Ursprungsplanung werden an die relevanten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs der Anpassung zur 1. Änderung angepasst.

Aus dem Umweltbericht der Ursprungsplanung: *„Die Straßenverkehrsflächen werden als vollversiegelt in Ansatz gebracht. Die Flächen für Versorgungsanlagen werden für die Anlage von Regenrückhaltebecken genutzt. Ein Teil der Flächen wird für Stellplätze und Umfahrung voll versiegelt. Gemäß Erschließungsplanung werden überschlägig etwa 30 % der Versorgungsanlagen versiegelt werden.“*

Tabelle 07: Eingriffsbilanz der Versiegelung - **Ursprungsplanung des B-Plans Nr. 25b**

Art der Beeinträchtigung	**Flächenbedarf (m²)**	**Fläche (m²)**	**Zuschlag**	**Eingriffsflächenäquivalent der Versiegelung [m² EFÄ]**
Gewerbegebiete	333.209 **x** 0,8 (GRZ)	266.567	0,5	133.284
Wirtschaftsweg	2.900	2.900	0,5	1.450
Versorgungsanlagen	25.424 **x** 0,3	7.628	0,5	3.814
			Summe EFÄ:	**138.548**

Planung der ersten Änderung:

Die in der Ursprungsplanung vorgesehenen und bilanzierten Regenrückhaltebecken (17.899 m²) als Teil der Versorgungsanlagen werden vom Flächenbedarf des „Sondergebiets Rechenzentrum“ (345.075 m²) abgezogen und separat berechnet. Die Straßenverkehrsflächen werden als vollständig versiegelt angesetzt.

Tabelle 08: Eingriffsbilanz der Versiegelung - **1. Änderung** des B-Plans Nr. 25b

Art der Beeinträchtigung	**Flächenbedarf (m²)**	**Fläche (m²)**	**Zuschlag**	**Eingriffsflächenäquivalent der Versiegelung [m² EFÄ]**
Sondergebiet Rechenzentrum	327.176 **x** 0,8 (GRZ)	261.740	0,5	130.870
Verkehrsflächen	8.207	8.207	0,5	4.104
Regenrückhaltebecken	17.899	17.899	0,5	8.950
			Summe EFÄ:	**143.924**

Ergebnis:

Tabelle 09: Ergebnis der Eingriffsbilanz durch Versiegelung

EFÄ durch Versiegelung	**EFÄ (in m²)**
Eingriffsbilanz in der Anpassung zur 1. Änderung	143.924
Eingriffsbilanz der Ursprungsplanung B-Plans Nr. 25b	138.548
Ergebnis	**5.376**

Durch die Anpassung der 1. Änderung des B-Plans 25b **erhöht sich** das Eingriffsflächenäquivalent **durch Versiegelung** um **5.376 m² (EFÄ).**

5.3.3 Mittelbare Beeinträchtigungen

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung) und sind dadurch nur noch eingeschränkt funktionsfähig.

Durch die Anpassungen der 1. Änderung des B-Plans Nr.25b kommt es zu keinen weiteren Funktionsbeeinträchtigungen.

5.3.4 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Der multifunktionale Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Addition der errechneten Eingriffsäquivalente der jeweiligen Werte aus den vorangegangenen Kapiteln.

Tabelle 10: Zusammenstellung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Art der Beeinträchtigung	**Eingriffsflächenäquivalent in m² (EFÄ)**
Biotopverlust bzw. Biotopveränderung	26.823
Eingriff durch Versiegelung	5.376
Mittelbarer Beeinträchtigungen	0
Summe Eingriff	**32.199**

Ergebnis:

Durch die Anpassungen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 25b ergibt sich ein multifunktionaler **Kompensationsbedarf** von **32.199 m² (EFÄ).**

5.4 Kompensationsbilanzierung und Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleich nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 15 des BNatSchG, Absatz 2):

„Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts im betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist.“

„Eingriffe in Natur und Landschaft sind in der Regel bei Beeinträchtigungen zu kompensieren. Eine andere Frist für die Ausführung der Kompensationsmaßnahmen kann im Einzelfall in der Genehmigung des Vorhabens festgelegt werden. Zur Kompensation der im Rahmen des Bebauungsplans entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden Maßnahmen entwickelt, die sowohl den Anforderungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern“ (HzE, LUNG 2018) als auch den Vorgaben des § 18 NatSchAG M-V entsprechen.“

„Bei der Wahl des Standorts von Kompensationsmaßnahmen sind zur Gewährleistung der langfristigen Verfügbarkeit der Maßnahmenflächen mögliche andere Nutzungsinteressen zu berücksichtigen.“ Bei der Standortwahl ist auch zu beachten, dass die Kompensationsmaßnahmen durch die Nähe zu Störquellen in ihrer Funktionsfähigkeit nicht stark beeinträchtigt werden. Eine Eignung als Kompensationsmaßnahme ist gegeben, wenn sie dem Maßnahmenkatalog (HzE 2018, Anlage 6) entspricht und unmittelbar daraus abgeleitet werden kann.“

5.4.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- Der ermittelte multifunktionale Kompensationsbedarf für die Anpassung an die 1. Änderung des B-Plans Nr. 25b beträgt **32.199 m² EFÄ.**

- Im westlichen Geltungsbereich ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Mähwiese“ in einer Fläche von 6.000 m² herzustellen.

- Insgesamt ergeben sich 133 Baumpflanzungen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Kapitel 5.4.2) für die weitere Planung im Rahmen der Anpassung an die 1. Änderung. Davon 61 *(25 der Ursprungsplanung + 36 der 1. Änderung)* als tatsächlich zu leistende Anpflanzungen (Realkompensation).

- Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (mit der laufenden Nummer 1 der Ursprungsplanung) ist ein Feldgehölz anzulegen und dauerhaft zu erhalten. 20 Baumanpflanzungen sind hier durchzuführen.

- Der weitere Ausgleich/Ersatz erfolgt nach gegenwärtigem Kenntnisstand durch externe Maßnahmen bzw. wird über ein Ökokonto kompensiert.

5.4.2 Ausgleich und Ersatz des Baumbestandes

Ausgangssituation:

Ursprünglich waren 52 Bäume zur Rodung vorgesehen. Der Fällung der 52 Bäume wurde im November 2021 von der Unteren Naturschutzbehörde zugestimmt. Alle betroffenen Bäume unterliegen dem Schutz nach § 19 NatSchAG (Baumreihen-/Alleenschutz) und sind im Verhältnis 3:1 auszugleichen.

Ausgleichsbilanz-Bäume:

Anzahl auszugleichender Baumreihen-Bäume (mind. davon1/3 Anpflanzung und 2/3 Einzahlung):	156 Stk.
Anzahl von Anpflanzungen von Baumreihen-Bäume im Plangebiet	68 Stk.
Verbleib von notwendigen Einzahlungen in den Alleenfonds M-V	88 Stk.

Abbildung: Aus dem Umweltbericht der Ursprungsplanung

In der Ursprungsplanung** ergibt sich eine **Ausgleichspflicht** für **156 Bäume.

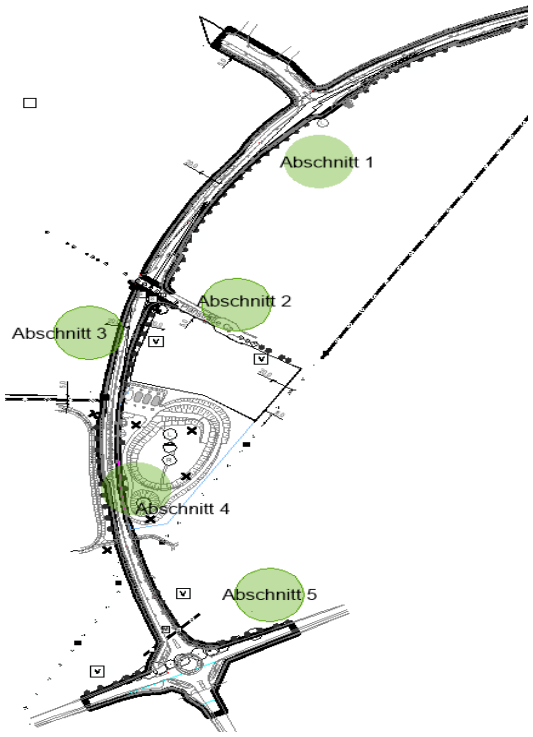
- *68 als Realkompensation*
- *88 durch Einzahlung in den Alleenfonds M-V*

Hinweis:

Im Umweltbericht der Ursprungsplanung des B-Plans 25b sind in der Bilanzierung Teile von Verkehrsflächen aufgeführt, die nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans 25b liegen. Im ursprünglich zugrunde liegenden Baumgutachten des Sachverständigen („Kurz-Gutachten“, T. Franiel, März 2021) sind diese detailliert aufgeführt. Zugunsten der Erschließung der Gewerbegebiete sollten die Bäume in den Abschnitten 1 und 2 der Planstraße C entfernt werden.

Insgesamt waren 42 Bäume der Betonspurbahn (Planstraße C) zu roden; des Weiteren waren 10 Bäume an der L191 zur Herstellung des Kreisverkehrs zu roden.

Es handelt sich um Reifebäume, die überwiegend durch einen suboptimalen Kronenschnitt an der Ackerseite geschädigt wurden (siehe Fotodokumentation im Baumgutachten von T. Franiel). Die Reifebäume in den Teilabschnitten 1 und 2 sind z.T. so beschnitten, dass eine Entwicklung nicht mehr möglich ist und ein Austausch ohnehin erwogen werden sollte. Es wurden die Fällung sowie der Ausgleich/Ersatz (an anderer Stelle) empfohlen.



Nach aktuellem Kenntnisstand (Grafiken des Vermessungsbüros Sperlich und Fröhlich GbR, Stand März 2024) wurden 43 Bäume neu angepflanzt und damit realkompensiert.

Die durchgeführten Anpflanzungen befinden sich in 5 Abschnitten an der neu entstandenen Tangente „Gewerbepark Ostsee“ sowie im Übergangsbereich der L191.

Es erfolgten Anpflanzungen von Silberlinden, Spitzahorn, Eschen und Schwarzerlen.

Eine genaue Darstellung und die Überprüfung der Angaben werden dem *Entwurf* zu entnehmen sein.

Zusätzlich wurde für 88 Bäume Ausgleich durch eine Zahlung in den Alleenfonds geschaffen. *„Es wurde ein Ersatzgeld in Höhe von 35.200,00 Euro festgelegt, das an den Alleenfonds unter dem Kassenzeichen 697 621 000 647 6 zu zahlen war. Die für Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit (Maßnahmen nach Nummer 4.2) nicht in der Natur gepflanzten Bäume werden durch eine Zahlung von 400 Euro je Baum in den Alleenfonds kompensiert.“*

Von den 156 auszugleichenden Bäumen der Ursprungsplanung wurden somit insgesamt Ausgleich und Ersatz für 131 Bäume geschaffen.

Es verbleiben noch 25 nicht realisierte Baumanpflanzungen **zur weiteren Planung** im Rahmen der Anpassung an die 1. Änderung**.** Diese sind als Realkompensation vorzunehmen.

Planung der ersten Änderung:

Im Abschnitt 3 der Planstraße C ist im Rahmen der 1. Änderung zusätzlich die Rodung der 36 bestehenden Ebereschen („Kurz-Gutachten“, T. Franiel, März 2021) erforderlich. Alle betroffenen Bäume unterliegen dem Schutz nach § 19 NatSchAG (Baumreihen-/Alleenschutz) und sind im Verhältnis 3:1 auszugleichen.

Tabelle 11: Bilanzierung des Eingriffs in den Baumbestand - 1. Änderung des B-Plans Nr. 25b

Anzahl	***Mindestanzahl als Realausgleich***	***Einzahlung in den Alleenfonds***	***Insgesamt***
36	*36*	*72*	*108*

Bei der Anpassung der Planung zur 1. Änderung sind zusätzlich zu den noch zu realisierenden 25 Anpflanzungen als Realkompensation der Ursprungsplanung **weitere 108 Baumpflanzungen** (davon mindestens 36 als Realkompensation) als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme sicherzustellen.

Ergebnis:

Insgesamt ergeben sich **133 Baumpflanzungen** als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die weitere Planung im Rahmen der Anpassung an die 1. Änderung. Davon **61** *(25 der Ursprungsplanung + 36 der 1. Änderung)* als tatsächlich zu leistende Anpflanzungen (Realkompensation).

Hinweis:

Die Hinweise der Ursprungsplanung sind zu beachten. Eine genaue Darstellung und die Überprüfung der Angaben werden dem *Entwurf* zu entnehmen sein.

5.4.3 Kompensationsmaßnahmen der Baumanpflanzungen

Maßnahme 1:

Am „Lindenweg/Landweg“ in der Verbindung Kavelstorf/Hohen Schwarfs sind außerhalb des Plangebiets ca. **41 Realanpflanzungen** vorgesehen. Mögliche Pflanzstandorte wurden mit den Eigentümern der angrenzenden Flurstücke besprochen. Die genauen Verantwortlichkeiten, die Eigentumsverhältnisse sowie die Positionierung der Pflanzflächen werden im *Entwurf* konkret festgelegt.

Aufgrund des gegebenen Bestands und der in Kapitel 7 „Grünordnerische Hinweise“ beschriebenen Ergänzungen nach dem Alleenerlass M-V (AlErl M-V) wird die folgende Art empfohlen: „Nördliche Roteiche“ (Quercus rubra).

Folgende Hinweise sind zu beachten:

- *Der Pflanzabstand zur Landesstraße richtet sich nach dem Alleenerlass M-V, d.h. mindestens 3 m von der Fahrbahnkante.*
- *In Entwässerungseinrichtungen darf nicht gepflanzt werden.*
- *Zu Entwässerungseinrichtungen ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.*
- *Nach der Pflanzung müssen die Bäume dauerhaft in verkehrssicherem Zustand gehalten werden.*
- *Seltene, jedoch lokal gelegentlich vorkommende Baumarten sollen durch Neuanpflanzungen gefördert werden.*

Maßnahme 2:

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (mit der laufenden Nummer 1 der Ursprungsplanung) ist ein Feldgehölz anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

20 Realanpflanzungen sind hier durchzuführen.
In den Hinweisen der Ursprungsplanung werden die folgenden Arten benannt:

- *Stiel-Eiche (Quercus robur),*
- *Hainbuche (Carpinus betulus),*
- *Zitterpappel (Populus tremula).*

Hinweis

Weitere Hinweise und Maßnahmen sind dem folgenden **Kapitel 5.4.4 „Feldgehölze“ sowie** dem **Kapitel 7 „Grünordnerische Hinweise“** zu entnehmen.

5.4.4 Feldgehölze

Ausgangssituation und Umsetzung in der 1. Änderung des B-Plans 25b

Die im ursprünglichen Bebauungsplan definierte Maßnahme „Anpflanzfläche Nr. 1“ ist derzeit **noch nicht umgesetzt.** Die Herstellung ist im Rahmen der Anpassung an die 1. Änderung des Bebauungsplans 25b vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Sie liegt außerhalb des Geltungsbereichs auf Gemeindegebiet.

Die genauen Verantwortlichkeiten, die Eigentumsverhältnisse sowie die Positionierung der Pflanzflächen werden im *Entwurf* definiert.



Abbildung: Anpflanzfläche Nr.1 (der Ursprungsplanung); westlich außerhalb des Geltungsbereichs

- Kompensationswert: 2,5.
- Die Realkompensation für den Eingriff bzw. die mittelbare Beeinträchtigung geschützter Biotoptypen wurde innerhalb des Plangebietes durch die Anpflanzung eines Feldgehölzes auf 3.000 m² festgesetzt.
- Bei der Begehung des Plangebietes im Mai 2026 wurde festgestellt, dass die Anpflanzung des Feldgehölzes noch nicht durchgeführt werden konnte.
- Das Feldgehölz dient als Realkompensation für Eingriffe in geschützte Gehölzbiotope wie im Umweltbericht der Ursprungsplanung dargestellt. Sie trägt zur Strukturanreicherung der landwirtschaftlich genutzten Flächen bei.

Im Zentrum der Fläche ist eine Gruppe aus **20 Hochstämmen** der Arten

- *Stiel-Eiche (Quercus robur),*
- *Hainbuche (Carpinus betulus),*

- *Zitterpappel (Populus tremula).*

in der Mindestqualität StU 12–14 cm, einen Pflanzabstand von ca. 8,0 m zueinander zu pflanzen und mit einer Verankerung zu sichern.

Diese Baumanpflanzungen sind **Teil der Kompensationsmaßnahmen** für die erforderlichen Realanpflanzungen als Ausgleich für die entfallenden Baumreihen.

Die Hinweise der Ursprungsplanung zu dieser Maßnahme
- zu den Anforderungen der HzE,
- der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege,
- den Vorgaben zur Unterhaltungspflege,
- zur Sicherung,
- sowie zu den anzulegenden Strauchgruppenflächen sind zu beachten.

5.4.5 Siedlungsgehölze

Ausgangssituation

Auf den Anpflanzflächen 2 und 3, (Festsetzungen 5.3, 5.4) der ursprünglichen Planung des Bebauungsplans Nr. 25b sollten zwei Siedlungshecken aus heimischen Gehölzen (**PHZ**) zur naturnahen Eingrünung dienen. Diese waren als Kompensationsmaßnahme (Gesamtgröße: 6.431 m²) vorgesehen und wurden in der Ursprungsbilanz (Kompensationswert 1) entsprechend bilanziert.

Die Hecken sollten im Westen und Norden für eine naturnahe Eingrünung des Gewerbegebietes in Richtung der Graben-Niederung sorgen. Zur Sicherung der vorgesehenen Einzäunung werden diese nicht umgesetzt.

- Anlage von zwei Feldhecken mit 5.329 m² und 1.102 m²,
- Gesamtgröße: 6.431 m²,
- Kompensationswert: 1.

Tabelle 12: Kompensationsmaßnahme der Ursprungsplanung

Code	**Biotoptyp M-V**	**Flächengröße (m²)**	**Biotop-wert**	**Lage-faktor**	**Eingriffsflächenäquivalent** der Biotopbeseitigung bzw. -Veränderung **[m² EFÄ]**
PHZ	Siedlungshecke	6.431	1	1	6.431

Berücksichtigung von Störquellen (Leistungsfaktor)

Sofern es sich nicht vermeiden lässt, dass die geplante Kompensationsmaßnahme durch die Nähe zu einer Störquelle beeinträchtigt wird, ist zu berücksichtigen, dass dies zu einer Verminderung des anzurechnenden Kompensationswertes führt, da die Maßnahme in diesem Fall nicht mehr ihre volle Funktionsfähigkeit entfalten kann. Die verminderte Funktionsfähigkeit einer Kompensationsmaßnahme wird durch einen Leistungsfaktor angegeben. Für den Fall, dass die geplante Kompensationsmaßnahme durch Störquellen beeinträchtigt wird, wird der Kompensationswert um den Leistungsfaktor reduziert. Die räumliche Ausdehnung hängt von der Störquelle ab (HzE, Anlage 5).

Planung der ersten Änderung:

Durch die Umwandlung der Siedlungsgehölze entstehen zusätzliche Maßnahmenflächen mit einer Gesamtfläche von 6.431 m². Auf einer zusammenhängenden Fläche (6.000 m²) im westlichen Geltungsbereich wird eine extensive Mähwiese mit hohem Kräuteranteil und dauerhaft naturschutzgerechter Nutzung angelegt.

Es gelten die Anforderungen und Hinweise der Ursprungsplanung.
Vergleichende Maßnahmen wurden bereits umgesetzt.

- Gesamtgröße: 6.000 m²,
- Kompensationswert: 3,
- Wirkzone II,
- Leistungsfaktor 0,85.

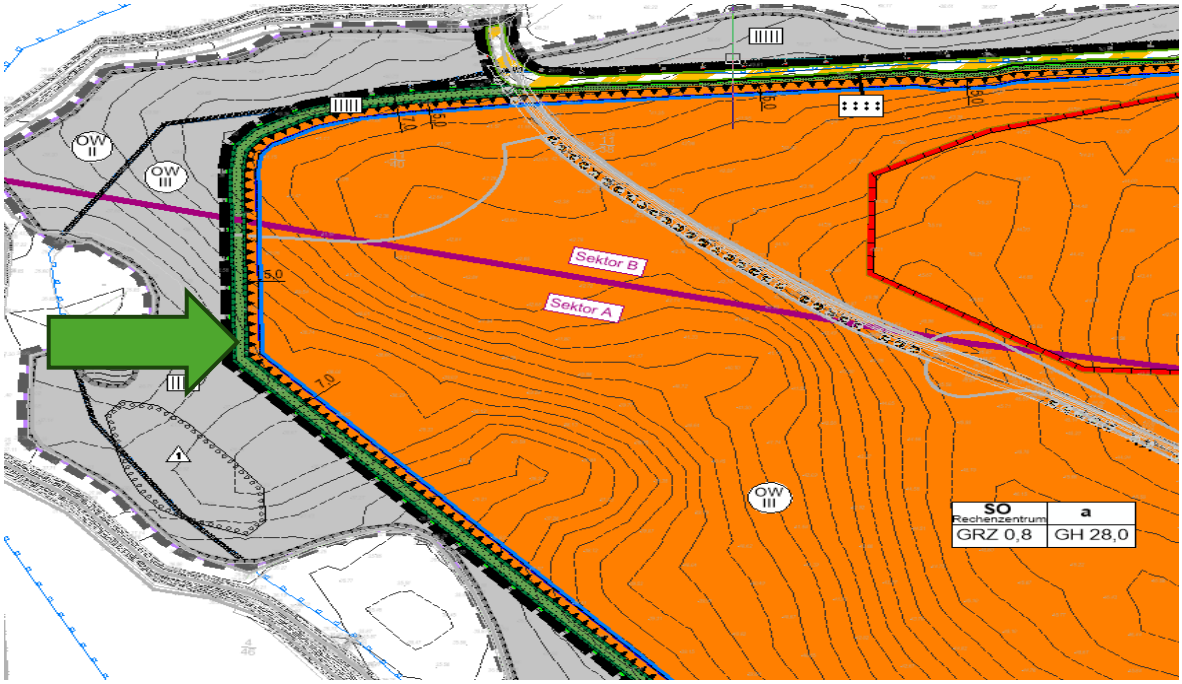


Abbildung: Darstellung für einen Teil der Maßnahmenfläche 2.3.1

Tabelle 13: Kompensationsmaßnahme (HzE, Anlage 6) in der Anpassung zur 1. Änderung

Code	Maßnahme	Flächengröße (m²)	Biotop-wert	Leistungs-faktor	Kompensationsflächen-äquivalent [m² KFÄ]
2.3.1	Extensive Mähwiese	6.000	3	0,85	15.300

Ergebnis:

Die Kompensationsmaßnahme umfasst die Umwandlung der ursprünglich geplanten Siedlungshecken in eine dauerhaft anzulegende und zu pflegende extensive Mähwiese auf 6.000 m² im Nordwesten des Flurstücks 11/16, Flur 1, Gemarkung Dummerstorf.

Tabelle 14: Umwandlung der Kompensationsmaßnahme

Art der Maßnahme	**Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ in m²)**
Extensive Mähwiese	15.300
Siedlungsgehölz	- 6.431
Gesamt:	**8.869**

Durch die Umgestaltung der Maßnahmenflächen ergibt sich ein **Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) von 8.869 m².**

5.4.6 Zusammenfassung der Kompensationsmaßnahmen

Eine Anzahl der in der Ursprungsplanung vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen wurde umgesetzt. Unter anderem war die Gewässer-Neuanlage im Nordwesten des Flurstücks 11/16, Flur 1, Gemarkung Dummerstorf zur Entwicklung von Natur und Landschaft durch ein mindestens 330 m² großes Stillgewässer und umliegende Uferbereiche erfolgreich. Auch die externen Kompensationsmaßnahmen *(siehe Kapitel 5.4.2 des Umweltberichts der Ursprungsplanung)* wurden umgesetzt.

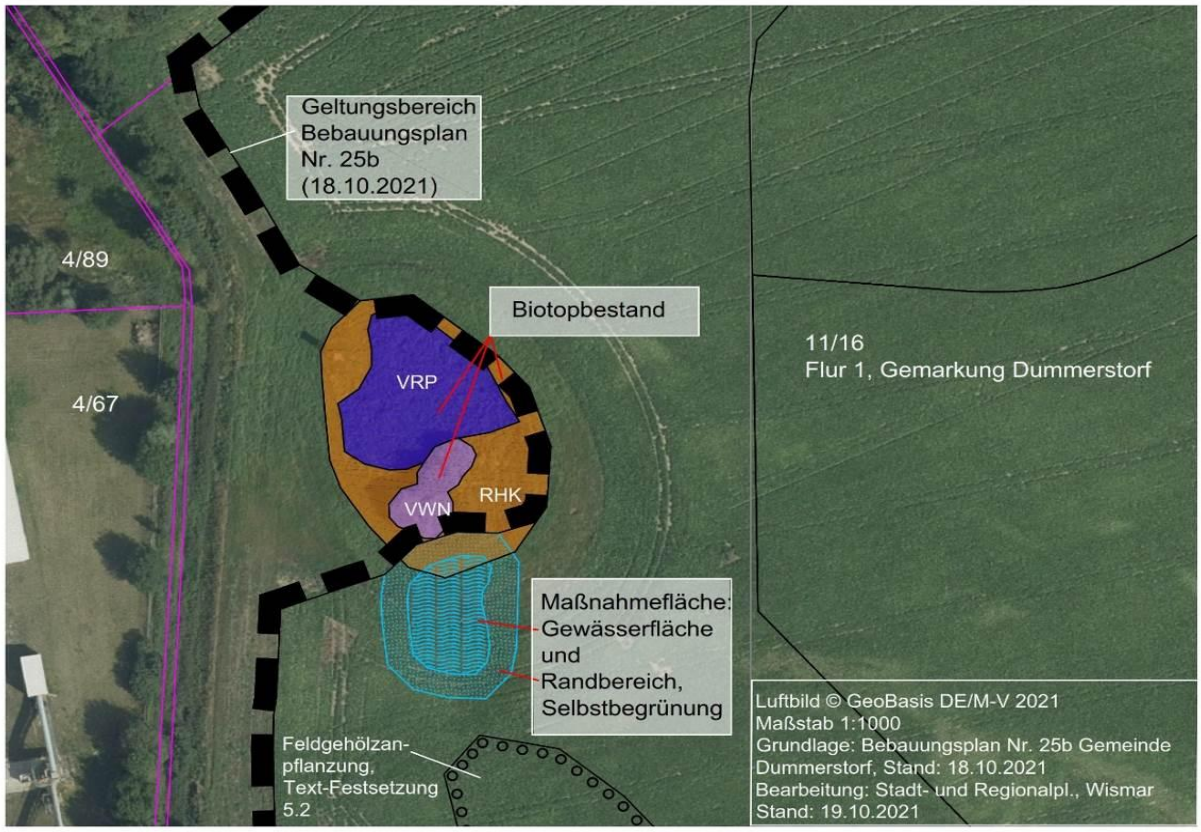


Abbildung: Lageplan (aus der Ursprungsplanung) der Gewässer-Neuanlage

Einige der in Ursprungsplanung vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen sind **noch nicht realisiert** und werden in der Anpassung zur ersten Änderung (teilweise in geänderter Form) vorgenommen:

- **25 Baumpflanzungen** als Realkompensation,
- **Feldgehölz-Anpflanzung** (Anpflanzfläche Nr. 1) auf 3.000 m²,
- **Siedlungsgehölze** (Anpflanzflächen 2 und 3) auf 6.431 m²,
  Umwandlung der ursprünglich geplanten Siedlungshecken in eine dauerhaft anzulegende „Sonstige Grünfläche“ sowie im Nordwesten des Flurstücks 11/16, Flur 1, Gemarkung Dummerstorf in eine zu erhaltene und zu pflegende **„Extensive Mähwiese“** auf 6.000 m².

Es sind weitere 108 Baumpflanzungen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Anpassung der 1. Änderung des Bebauungsplans 25b sicherzustellen. Es ergibt sich **insgesamt** eine **Gesamtzahl von 133 Ersatzbäumen**, wovon **61 als Realanpflanzungen** vorzunehmen sind.

- Am Lindenweg/Landweg in der Verbindung Kavelstorf/Hohen Schwarfs sind außerhalb des Plangebietes **ca. 41 Baumpflanzungen** durchzuführen.
- Innerhalb der festgesetzten Fläche (Anpflanzfläche Nr. 1) der Ursprungsplanung ist ein Feldgehölz anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
  - **20 Baumpflanzungen**,
  - Innerhalb der Feldgehölz-Anpflanzungen,
  - westlich und außerhalb des Plangebiets.
- Für die **weiteren Bäume** als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme sind Einzahlungen in den Alleenfonds M-V vorgesehen.

5.5 Berechnung des Kompensationsbedarfs der 1. Änderung (EFÄ)

- Wie in Kapitel 5.3.4 ermittelt, ergibt sich durch die Anpassung für die 1. Änderung des B-Plans Nr. 25b ein **Eingriffsflächenäquivalent** von **32.199 m² (EFÄ).**

- Wie in Kapitel 5.4.5 ermittelt, ergibt sich aus der Umgestaltung der Maßnahmenflächen ein **Kompensationsflächenäquivalent** von **8.869 m² (KFÄ).**

	Kompensationsbedarf (EFÄ in m²)
Eingriffsflächenäquivalent	32.199
Kompensationsflächenäquivalent	- 8.869
Gesamt:	**23.330**

Ergebnis:

Der Kompensationsbedarf im Rahmen der Anpassung an die 1. Änderung beträgt damit **insgesamt 23.330 m² EFÄ.**

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 25b „Gewerbe- und Logistikzentrum Ostsee 3.0" wurden die Erschließung und Bebauung des dritten Abschnitts des Großgewerbestandorts Dummerstorf, einschließlich eines Teils der Ortsumfahrung, unter Berücksichtigung der Umweltbelange planungsrechtlich vorbereitet.

Für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25b ist es nicht erforderlich, einen vollständig neuen Umweltbericht zu erstellen. Die Ausgangslage der Betrachtungen, bezogen auf die voraussichtlichen Wirkungen der relevanten Schutzgüter, d.h. der Bestand im Plangebiet hat sich größtenteils nicht geändert. Es ist zu beachten, dass sich die damalige Bilanzierung auf einen größeren Geltungsbereich bezog.

Die schutzgutbezogene Analyse und Bewertung zeigt, dass durch die 1. Änderung für einige Schutzgüter mittlere bis hohe, teilweise jedoch auch nur geringe umweltrelevante Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Der flächenhafte Eingriff in Natur und Landschaft, der mit der Ursprungsplanung verbunden war, wurde bereits durch erhebliche interne und externe Ausgleichsmaßnahmen sowie über Ökokonten und den Alleenfonds M-V ausgeglichen. Festgelegte Artenschutzmaßnahmen wurden umfassend umgesetzt, und eine ökologische Baubegleitung beim Bau der Ortsentlastungsstraße wurde durchgeführt.

Insofern bezieht sich die vorliegende Betrachtung der Umweltbelange auf die Unterschiede, die sich durch die Planung der 1. Änderung im Vergleich zur Ursprungsplanung des B-Planes Nr. 25b, ergeben. Diese betreffen im Wesentlichen:

- Wegfall der Planstraßen B und C,
- Ersatz dieser Straßenflächen durch Sondergebietsflächen,
- Ersatz der Landwege (in Verlängerung der Planstraßen B und C) durch einen Wirtschaftsweg (öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Forst- und Waldweg“) am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs,
- Entfallen der „öffentlichen“ Regenrückhaltebecken, Ersatz durch Sondergebietsflächen (die Regenrückhaltung wird innerhalb des Grundstücks „privat“ geregelt),
- Ersetzen von randlichen Heckenpflanzungen durch Mähwiesen,
- Entfallen von Bäumen an der Planstraße C; Ersatz dieser Baumreihe,
- Realisierung noch nicht umgesetzter Ausgleichsmaßnahmen,
- Anpassung der zulässigen Höhen für Gebäude, Dachaufbauten, Schornsteine usw. nach Erfordernissen des Vorhabens.

Zur weiteren Bestandsanalyse, zur damaligen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, zu den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und zum Artenschutz wird auf den Umweltbericht der Ursprungsplanung zum B-Plan 25b als Bestandteil der Begründung zum Satzungsbeschluss verwiesen *(Stadt- und Regionalplanung, Feb. 2022)* sowie auf den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag *(AFB, Meisel, Nov. 2020).* Aktuell wird eine Überarbeitung des AFB erstellt, auf den im *Entwurf* Bezug genommen wird.

Bestehende gesetzliche Schutzvorschriften, etwa zum Schutz von Bäumen oder zur Vermeidung von Störungen während der Brutzeiten, bleiben bestehen und sind zu beachten. Zusätzliche Schall- oder sonstige Emissionen sowie andere erhebliche Umweltauswirkungen sind zu vermeiden.

Im Rahmen des Antrags auf Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) für Betriebsteile des geplanten Rechenzentrums ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) mit Schwerpunkt auf den Schutzgütern Wasser, Luft, Lärm und Landschaftsbild zu erstellen und im Rahmen des Antrags auf Vorbescheid einzureichen. Der UVP-Bericht liegt zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht vor. Die für den B-Plan relevanten Ergebnisse werden im *Entwurf* berücksichtigt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind insgesamt 133 Baumpflanzungen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sicherzustellen, davon 61 als Realanpflanzungen. Für die weiteren Bäume sind Einzahlungen in den Alleenfonds M-V vorgesehen.

Die Umweltauswirkungen liegen nach gegenwärtigem Kenntnisstand **insgesamt im mittleren Bereich**. Es lässt sich feststellen, dass die Planung aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes vertretbar ist.

Der Kompensationsbedarf im Rahmen der Anpassung an die erste Änderung beträgt **insgesamt 23.330 m² EFÄ.**

7. Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise

1. Der bei den Erdarbeiten anfallende unbelastete Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplans wiederzuverwenden oder einer Wiederverwertung außerhalb des Geltungsbereichs zuzuführen.

2. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Mähwiese“ ist auf 6.000 m² eine extensive Mähwiese mit hohem Kräuteranteil und dauerhaft naturschutzgerechter Nutzung herzustellen.
   Die Ersteinrichtung ist durch Selbstbegrünung oder Einsaat mit regional- und standorttypischem Saatgut auf bis zu 50 % der Maßnahmenfläche vorzunehmen. Die Mahd hat nach dem 1. September, mit der Abfuhr des Mähgutes, ein- bis zweimal jährlich aber mind. alle 3 Jahre zu erfolgen.
   Der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

3. Angrenzende Waldbereiche sowie Grünflächen sind als lichtarme Dunkelräume zu erhalten. Leuchten sind so niedrig wie möglich zu installieren. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit möglichst geringem kurzwelligen Lichtanteil zu verwenden, um eine Störung oder Tötung nachtaktiver Insektenarten zu vermeiden.

4. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der laufenden Nummer 1 der Ursprungsplanung ist ein Feldgehölz anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
   Im Zentrum der Fläche von 3000 m² ist eine Gruppe aus 20 Hochstämmen der Arten Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus) und Zitterpappel (Populus tremula) in der Mindestqualität StU 12–14 cm und mit einem Pflanzabstand von 8,0 m zu pflanzen und mit einer Verankerung zu sichern. In der umliegenden Zone sind Heistergruppen aus je 5–8 Pflanzen der Baumarten Wildbirne (Pyrus communis), Wildapfel (Malus sylvestris) und Feldahorn (Acer campestre) in der Mindestqualität von 150/200 cm zu pflanzen. Auf den verbleibenden Flächen sind Strauchgruppen aus je 6 Pflanzen einer Art zu pflanzen. In den folgenden Anteilen sind die Straucharten (Mindestqualität 2xv, 60-100 cm, 3-triebig) Weißdorn (Crataegus monogyna/laevigata) 65 %, Schlehe (Prunus spinosa) 10 %, Kreuzdorn (Rhamnus cathartica) 10 %, Hundsrose (Rosa canina) 5 %, Pfaffenhütchen (Euonymus europaea) 5 % und Feldahorn (Acer campestre) 5 % zu verwenden. Die Sträucher sind im Verband 1,0 m x 1,5 m zu pflanzen. Die Anpflanzung ist durch einen Wildschutzzaun zu sichern.

5. Am Lindenweg/Landweg zwischen Kavelstorf und Hohen Schwarfs sind mindestens 41 Baumpflanzungen als Ersatzmaßnahme für entfallende Baumreihen im Plangebiet durchzuführen.
   Es sind dreimal verpflanzte Hochstämme der Art Nördliche Roteiche (Quercus rubra) mit einem Kronenansatz von 2,20 Metern und einem Stammumfang von 16 bis 25 cm zu pflanzen. Die Bäume sind mit einem Dreibock zu sichern, der nach 5 Jahren entfernt werden muss. Nach der Pflanzung sind die Bäume bei Bedarf für 5 Jahre zu wässern. In den ersten 10 Jahren sind 2 bis 3 Erziehungsschnitte vorzunehmen. Pro Baumscheibe sind mindestens 12 m² unversiegelte Fläche zu gewährleisten. Alle Baumanpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Der Alleenerlass (AlErl M-V) ist zu beachten.

Im Falle von Ersatzpflanzungen sind diese gemäß dem Baumschutzkompensationserlass des Landes MV vorzunehmen:

Ersatzpflanzungen für Bäume (Hochstämme mit einer Mindestqualität von StU 14–16 cm) sind mit Baumscheiben und Schutzmaßnahmen auszustatten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte, heimische Arten zu wählen. Die Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Festsetzung dient der Begrünung, der Pflege der Anpflanzungen während der Fertigstellungs- und Entwicklungsphase, um ein sicheres Anwachsen zu gewährleisten und diese dauerhaft zu sichern. Die Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Soweit Ausgleichs- beziehungsweise Ersatzpflanzungen nachweisbar aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen ganz oder teilweise nicht möglich sind, ist für die verbleibende Kompensationsverpflichtung eine Ausgleichszahlung zu leisten. Rechtliche oder tatsächliche Hinderungsgründe können unter anderem darin liegen, dass keine geeigneten Pflanzstandorte zur Verfügung stehen oder dass die privatrechtliche Befugnis zur Vornahme einer Ausgleichs- oder Ersatzpflanzung fehlt.

Nach dem Alleenerlass (AlErl M-V) gelten folgende Maßgaben für die Pflanzung:

Es sind dreimal verpflanzte Hochstämme mit einem Kronenansatz von 2,20 Metern und einem Stammumfang von 16 bis 25 cm zu pflanzen. Die Bäume sind mit einem Dreibock zu sichern, der nach 5 Jahren entfernt werden muss. Nach der Pflanzung sind die Bäume bei Bedarf für 5 Jahre zu wässern. In den ersten 10 Jahren sind 2 bis 3 Erziehungsschnitte vorzunehmen. Pro Baumscheibe sind mindestens 12 m² unversiegelte Fläche zu gewährleisten.

Darüber hinaus sollen grundsätzlich standortgerechte und möglichst einheimische Baumarten angepflanzt werden, einschließlich solcher Arten, die bisher in Mecklenburg-Vorpommern nur in geringer Zahl vorkommen, jedoch an ein zunehmend trockeneres Klima angepasst sind. Ersatzmaßnahmen sind vorrangig als Ausgleich für die Neuanpflanzung von Alleen vorgesehen. Um den Bestand an Obstbäumen zu sichern, sind Neuanpflanzungen zu fördern, insbesondere in der Nähe von Ortschaften. Es sollten typische (historische) Sorten sowie Wildobstbaumarten wie Wildbirne, Vogelkirsche oder Wildapfel verwendet werden. Seltene, jedoch lokal vorkommende Baumarten sollen durch Neuanpflanzungen gefördert werden. Einer Genehmigung nach § 40 Absatz 4 BNatSchG bedarf es gemäß dem Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze für Alleebaumpflanzungen nicht.

8. Quellen und Literatur

Alleenerlass – „Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern (Alleenerlass – AlErl M-V)“ vom 15.12.2015.

Baumschutzkompensationserlass M-V: Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007.

Bundesamt für Naturschutz (BfN). Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland. (2006)

Blanke, I. Die Zauneidechse: zwischen Licht und Schatten. Laurenti Verlag, Braunschweig. (2010)

Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI). Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen. (2012)

FFH-Richtlinie. Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen. (1992)

Froelich & Sporbeck. Gutachten zur Durchführung von FFH-Verträglichkeitsprüfungen in Mecklenburg-Vorpommern, erstellt im Auftrag des Umweltministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern. (2006)

Gassner, E. Das Recht der Landschaft. Gesamtdarstellung für Bund und Länder. Neumann Verlag, Radebeul. (1995)

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie. Anleitung zur Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern. (2013)

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

Lipp, T., Grünberg, K.-U., Bodendorf, D. Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit. Umweltministerium MV. (2005)

Kowarik, I. Das Konzept der potenziellen natürlichen Vegetation (PNV) und seine Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege. Natur und Landschaft (2016)

Rothmaler, W. Exkursionsflora von Deutschland, Gefäßpflanzen: Atlasband. Gustav Fischer Verlag, Jena. (1995)

Schmeil, O., Fitschen, J. Flora von Deutschland. Meyer Verlag, Wiesbaden (1993)

Südbeck et al. Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands, im Auftrag der Ländergemeinschaft der Vogelschutzwarten (2025)

Tüxen, R. Die heutige potenzielle natürliche Vegetation als Gegenstand der Vegetationskartierung. Angew. Pflanzensoz., 13, 5-42 (1956)

9. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Als Grundlage für die überschlägige Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen wurden Luftbildauswertungen, Ortsbegehungen, der Lage- und Höhenplan, die genannten Gutachten sowie gültige Rechtsvorschriften und Quellen herangezogen. Auf dieser Grundlage wurden die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter beschrieben und die Biotoptypenbeschreibungen erstellt. Es verbleiben keine weiterführenden Schwierigkeiten oder relevanten Kenntnislücken.

Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen sowie die Anwendung umweltbezogener Vorschriften werden turnusgemäß von der jeweils zuständigen Verwaltung überwacht.

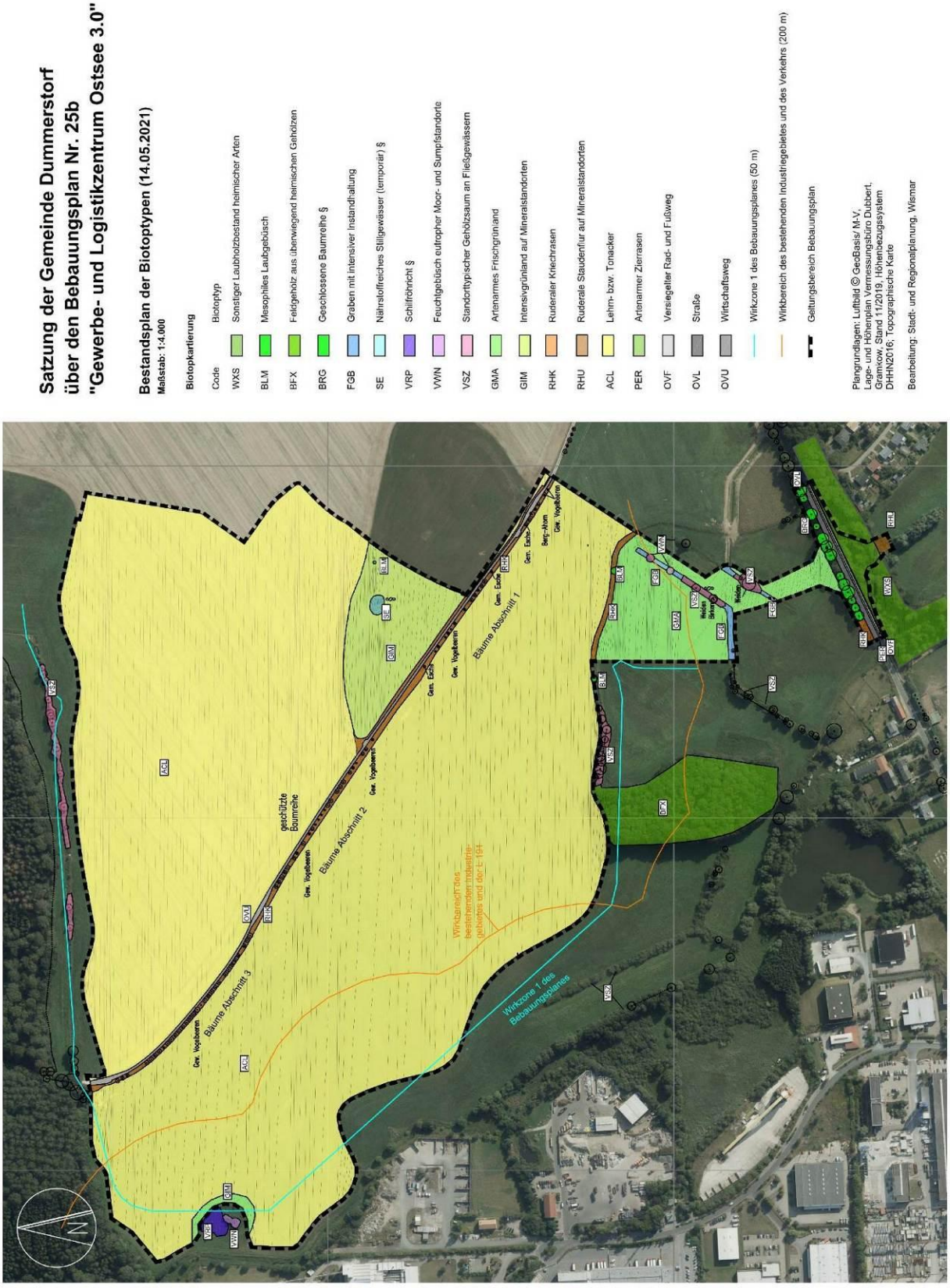
Gemeinde Dummerstorf, den .....

.....
Sprank, Bürgermeister

Planverfasser:

Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke
Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700
info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

Anlage 1
Bestandsplan der Biotoptypen der Ursprungsplanung



Anlage 2
Artenschutzfachliche Stellungnahme

Dipl. Ing. (FH) Daniel Meisel | Bechliner Weg 8 | 16816 Neuruppin

FREILAND
KARTIERUNG +
LANDSCHAFTS
PLANUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 25 b "Gewerbe- und Logistikzentrum Ostsee 3.0"
hier: Artenschutzfachliche Stellungnahme zur vorgesehenen Planänderung

Veranlassung

Für den Bebauungsplan Nr. 25b erfolgte im Jahr 2021 durch das Büro für Freilandkartierung und Landschaftsplanung die Bearbeitung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags und die Bauökologische Begleitung für die ebenfalls im Jahr 2021 durchgeführten Erschließungsarbeiten (Antrag vorzeitiger Maßnahmenbeginn).

Die Planung mit Endstand Februar 2022 sah die Ausweisung von Gewerbeflächen, Planstraßen sowie von Regenrückhaltebecken vor. Die nun von Seiten des Büros Stadt- und Regionalplanung, Wismar, erarbeitete Planänderung sieht stattdessen die Ausweisung eines Sondergebiets ***Rechenzentrum*** vor. Die vorgenannten Nutzungsarten entfallen.

In Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock werden für die Planänderung keinen neuen faunistischen Erfassungen für notwendig gehalten. Die fachlichen Gründe hierfür werden als Zuarbeit zum Umweltbericht (Planungsstand Vorentwurf) nachstehend kurz erläutert.

Naturschutzfachliche Bewertung der vorgesehenen Planänderung

Biotop- und Nutzungssituation

Die betreffenden Flächen werden aktuell nach wie vor intensiv als Acker genutzt. Geschützte Biotop- oder auch Habitatflächen sind nicht vorhanden bzw. haben sich nicht verändert.

Aussagen zum Artenschutz

Für das ursprüngliche B-Planverfahren erfolgten faunistische Erfassungen für die Artengruppen Brutvögel, Amphibien und Reptilien. Weitere Artengruppen wurden anhand ihrer Habitatansprüche abgeprüft. Notwendige artenschutzrechtliche Maßnahmen erfolgten für Offenland-Brutvogelarten (Feldlerche, Schafstelze). Diese Maßnahmen wurden bereits umgesetzt (Flächenextensivierung, jährliche sog. „Lerchenfenster“).

Dipl. Ing. (FH) Daniel Meisel
Bechliner Weg 8 | 16816 Neuruppin
T 03391 . 348 59 80 | M 0160 . 405 05 36 | F 0321 . 211 078 33
daniel.meisel@gmx.org | **www.ingenieurbüro-meisel.de**

Weiterhin wurden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen in Form einer einzuhaltenden Bauzeitenregelung sowie der Einsatz einer Ökologischen Baubegleitung für ein bauvorgezogenes Umsetzen von Tieren (Amphibien, Weinbergschnecke) festgelegt. Die letztgenannte Maßnahme erfolgte bereits mit den o.g. bauvorgezogenen Erschließungsarbeiten.

Fazit zum aktuellen B-Planverfahren (Planänderung)

- Die vorgesehene Planänderung verändert nicht grundsätzlich die anlagenbedingten Beeinträchtigungen für festgestellte Arten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Der bereits umgesetzte Ausgleich für betroffene bodenbrütende Vogelarten wurde umgesetzt und ist somit wirksam.
- Die mit 8 m höhere zulässige Höhe für Gebäude des Rechenzentrums ist jedoch im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auf mögliche Beeinträchtigungen von relevanten Artengruppen zu prüfen.
- Mögliche weitere betriebsbedingt wirkende Beeinträchtigungen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgrund z.B. vergrößerter Lärmbelästigungen sind ebenfalls im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.
- Die baubedingten Auflagen aus dem geltenden B-Planverfahren zum Schutz der bodenbrütenden Vogelarten Feldlerche und Schafstelze sind auch weiterhin zu beachten (keine Bautätigkeit zwischen 01.03. und 31.07). Bei durchgängigem Baubetrieb bzw. einer Bauflächenvorbereitung vor dem 01.03. kann auf die Bauzeitenregelung verzichtet werden.
- Im weiteren Verfahren zum Bebauungsplan erfolgt zum Entwurf die Erarbeitung eines abgeänderten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages.

Neuruppin, den 28.05.2026

Daniel Meisel

Dipl. Ing. (FH) Daniel Meisel
Bechliner Weg 8 | 16816 Neuruppin
T 03391 . 348 59 80 | M 0160 . 405 05 36 | F 0321 . 211 078 33
daniel.meisel@gmx.org | **www.ingenieurbüro-meisel.de**